

НАИМЕНОВАНИЕ ФИРМЫ, ВЫПОЛНИВШЕЙ РАБОТУ ПО ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ:



Центр
развития
инвестиций

Адрес: 1572001, Российская Федерация, г. Владивосток,
ул. Светланская, д. 88, оф. 22,
тел./факс (423)-222-98-51, (423)-222-01-27;
факс (423) 222-01-29,
e-mail: idcentre@yandex.ru; <http://idc.vl.ru>

Филиал в Хабаровском крае:
г. Хабаровск, ул. Амурский Бульвар, 8, оф. 1,
тел./факс: (4212) 31-26-19; e-mail: idcentre@mail.ru

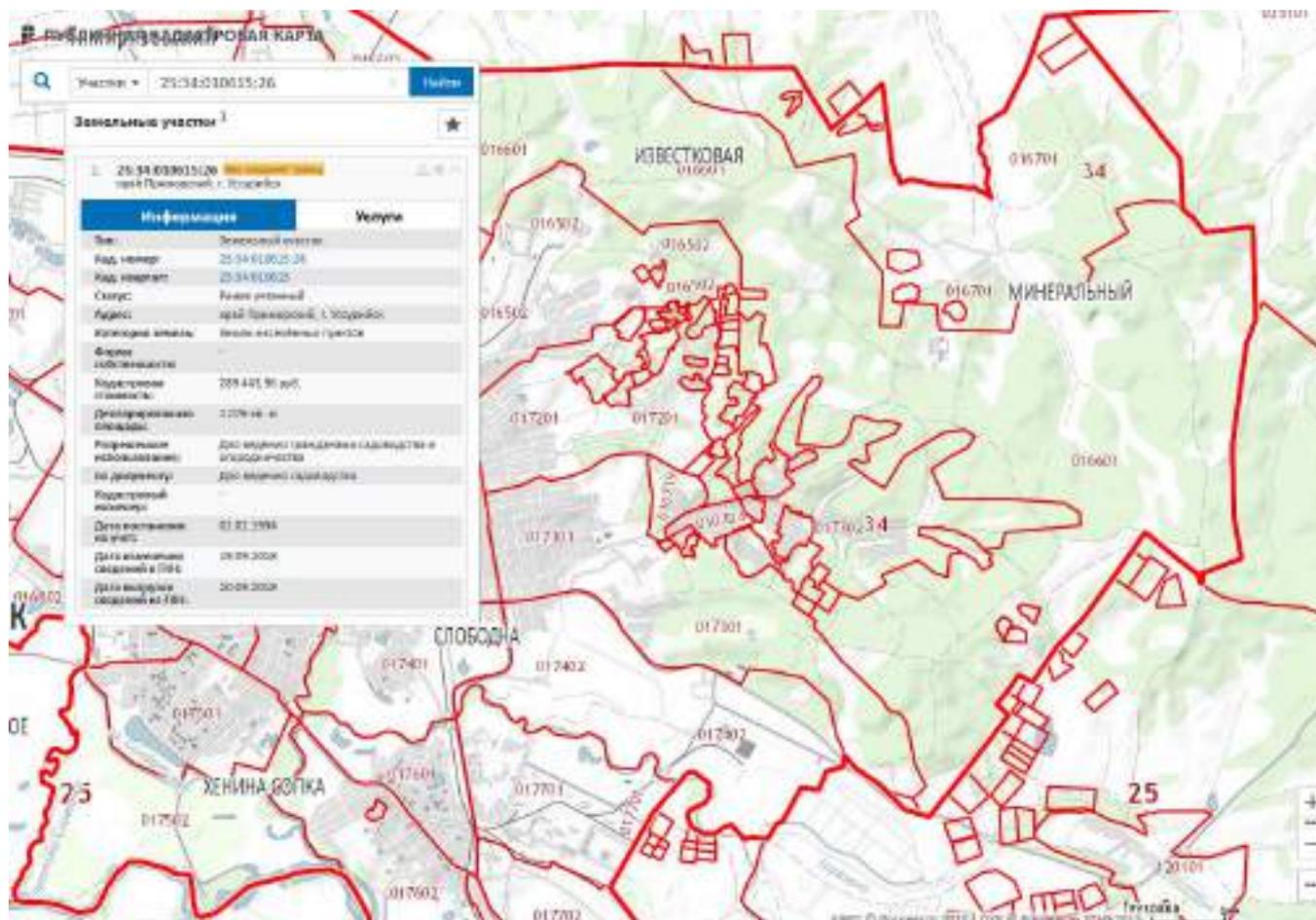
«УТВЕРЖДАЮ»
Генеральный директор
ООО «Центр развития инвестиций»

Макеева М. Ю.
11.03.2019г.

ОТЧЕТ № 19-01.35

ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ 1/2 ДОЛИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА ПЛОЩАДЬЮ 1076 КВ.М.,

Участок находится относительно ориентира, расположенного в границах участка.
Ориентир г. Уссурийск Участок № 23 в с/т Ударник. Почтовый адрес ориентира:
Приморский край, г. Уссурийск
Дата оценки: 11.03.2019 г.



Заказчик:

Михайловский Анатолий Семенович
г. Владивосток
2019 г.

СОДЕРЖАНИЕ

1	ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ (ФСО 3 П. 8)	6
2	ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ (ФСО 3 П. 8А, ФСО 1 П. 21, ФСО 7 П. 8, ДОГОВОР НА ОКАЗАНИЕ УСЛУГ №18-01.2798 ОТ 20.12.2018 Г.)	9
3	ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ	11
4	СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ(ФСО 3 П. 8Г)	12
	СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ (ФСО 3 П. 8Г)	13
4.1	СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ, РАБОТАЮЩЕМ НА ОСНОВАНИИ ТРУДОВОГО ДОГОВОРА:.....	13
4.2	СВЕДЕНИЯ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР:.....	13
4.3	ИНФОРМАЦИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕКАЕМЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ И СТЕПЕНИ ИХ УЧАСТИЯ В ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	13
4.4	СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ОЦЕНЩИКА (ФЗ-143, СТ.16)	13
5	ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ (ФСО 3 П. 8В, ОСТ ДСО)	15
5.1	ОГРАНИЧЕНИЯ, СВЯЗАННЫЕ С ПРЕДПОЛАГАЕМЫМ ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ. ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОГО РЕЗУЛЬТАТА.....	15
5.2	ОГРАНИЧЕНИЯ И ДОПУЩЕНИЯ, НА КОТОРЫХ ОСНОВЫВАЕТСЯ ОЦЕНКА	15
5.3	ПРОЧИЕ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ.....	16
6	ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ, НОРМАТИВНАЯ БАЗА И ОБОСНОВАНИЕ ПРИМЕНЕНИЯ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ СТАНДАРТОВ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ (ФЗ-143 СТ. 11, ФСО 3 П. 8Б)	18
6.1	ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	18
6.2	НОРМАТИВНАЯ БАЗА, НОРМАТИВНО-ПРАВОВЫЕ ДОКУМЕНТЫ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ОТЧЕТЕ.....	18
6.3	ОБОСНОВАНИЕ ПРИМЕНЕНИЯ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ СТАНДАРТОВ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДАННОГО ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	18
7	ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ, ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ И ОСПРЕДЕЛЕНИЯ (ФЗ-143 СТ.3, ФСО 2 П. 6, ФСО 1 РАЗД.ІІ)	19
7.1	ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ	19
7.2	ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ	19
8	СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ (ФСО 1 П.23, ПРАВИЛА ДСО)	21
9	ДАННЫЕ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ	22
9.1	Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения	22
10	ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ (ФСО 3 П.8Ж)	23
10.1	Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки.....	23
10.2	Анализ достаточности и достоверности информации	23
10.3	Описание Объекта оценки (ФСО 3 п. 8ж).....	23
10.3.1	<i>Сведения об имущественных правах, обременениях, связанных с объектом оценки</i> 23	
10.3.2	<i>Сведения о количественных и качественных характеристиках объекта оценки, текущем использовании объекта оценки, физических свойствах объекта оценки, износе, устаревании</i>	23
10.3.3	<i>Сведения об износе и устареваниях</i>	25
10.3.4	<i>Информация о текущем использовании объекта оценки</i>	25
10.3.5	<i>Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость</i>	25
10.4	Анализ местоположения объекта оценки	25

11 АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ (ФСО 3 П. 83, ФСО 7 П. 11)... 26

11.1	Анализ социально-экономического положения Российской Федерации за январь-июнь 2018 г.	26
11.2	Анализ социально-экономической ситуации в Приморском крае за январь-июнь 2018 г.	28
11.3	ЭКОНОМИЧЕСКИЙ МОНИТОРИНГ ГОРОДА ВЛАДИВОСТОКА, ХАРАКТЕРИЗУЮЩИЙ СОСТОЯНИЕ И ДИНАМИКУ РАЗВИТИЯ ЭКОНОМИЧЕСКОЙ, СОЦИАЛЬНОЙ И ИНЫХ СФЕР ЖИЗНЕДЕЯТЕЛЬНОСТИ, ЗА ЯНВАРЬ-АВГУСТ 2018 ГОДА	31
11.4	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 (ФСО №7, п. 11А)	42
11.5	Анализ рынка земельных участков Приморского края	42
11.6	Выводы по результатам анализа рынка объекта оценки	43

12 АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ (ФСО 7 Ч. IV) 44
13 ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) К ОЦЕНКЕ (ФСО 1 Ч. III, ФСО 7 ПП. 22-24, Ч. VIII) 45

13.1	ОБЗОР ОБЩЕПРИНЯТЫХ ПОДХОДОВ ОЦЕНКИ.....	45
13.2	РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ (ФСО 1 18-20, ФСО 7 П. 24)	46
13.2.1	<i>Обоснование отказа от применения затратного подхода</i>	46
13.3	РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ (ФСО 1 пп. 15-17, ФСО 7 П. 23)	47
13.3.1	<i>Обоснование отказа от применения доходного подхода</i>	48
13.4	РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ (ФСО 1 пп. 12-14, ФСО 3 п.8и, ФСО 7 п. 22).....	50
13.4.1	<i>Описание объектов-аналогов и расчет стоимости земельного участка</i>	55
13.5	ОПРЕДЕЛЕНИЕ НАДЕЖНОСТИ ПОЛУЧЕННЫХ РЕЗУЛЬТАТОВ	61

14 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ИТОВОЕ ЗНАЧЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ (ФСО 1 П. 23Г, ФСО 3 П.8К, ФСО 7 Ч. VIII)..... 63
15 ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ..... 64

15.1	МЕТОДИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ.....	64
15.2	ИСТОЧНИКИ РЫНОЧНОЙ И ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ИНФОРМАЦИИ	64

16 ПРИЛОЖЕНИЯ..... 65

	Задание на оценку.....	66
	Акт осмотра объекта оценки	71
	Документы, предоставленные Заказчиком	73
	Копия выписки из ЕГРН.....	74
	Копия Свидетельства о членстве в НП «Российская коллегия оценщиков» регистрационный № 25108 от декабря 1999 г.	77
	Копия Диплома участника III международной конференции «Проблемы оценки имущества в экономике переходного периода», Москва, 27-28 ноября, 1996 г.	78
	Копия Диплома о профессиональной переподготовке Макеевой М.Ю. по программе профессиональной подготовке оценщиков «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)», ПП № 064247 от 11 октября 2000 г.	79
	Копия Удостоверения о повышении квалификации по программе «Оценочная деятельность» рег. №0-0002-13, выданное ФГБОУ ВПО «Хабаровская государственная академия экономики и права», период обучения с 11.11.2013 г. по 25.11.2013 г.	80
	Копия аттестата эксперта саморегулируемой организации оценщиков № 000039-005, выдан 07.10.2013 г. аккредитованным образовательным частным учреждением высшего профессионального образования «Московский финансово-юридический университет МФЮА» (№Р/95 от 16.08.2013 г.);	81
	Копия Диплома о профессиональной переподготовке Лаврентьева О.В. по программе профессиональной подготовке оценщиков «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)», ПП № 361246 от 28 мая 2001 г.	82

Копия Удостоверения о повышении квалификации по программе «Оценочная деятельность» рег. №0-0001-13, выданное ФГБОУ ВПО «Хабаровская государственная академия экономики и права», период обучения с 11.11.2013 г. по 25.11.2013 г.	83
Копия аттестата эксперта саморегулируемой организации оценщиков № 000038-005, выдан 07.10.2013 г. аккредитованным образовательным частным учреждением высшего профессионального образования «Московский финансово-юридический университет МФЮА» (№Р/95 от 16.08.2013 г.);	84
Копия Свидетельства Комиссии по этике СНОКОД РФ, выданного ООО «Центр развития инвестиций» в подтверждение присоединения к Кодексу профессиональной этики оценочных компаний Российской Федерации, утвержденное 26 сентября 2002 года Советом руководителей общественных организаций оценщиков России, рег. № 31-25108-643е от 19.11.2002 г.	85
Копия Свидетельства о членстве Макеевой М.Ю. в некоммерческом партнерстве СРО «Деловой Союз Оценщиков» № 634 от 10.09.2013 г.	91
Копия Свидетельства о членстве Лаврентьева О.В. в некоммерческом партнерстве СРО «Деловой Союз Оценщиков» № 677 от 20.12.2013 г.	93
Копия квалификационного аттестата	95
Копия квалификационного аттестата	96
Копия почетной грамоты ООО «Центр развития инвестиций» за заслуги в формировании и развитии рынка оценочных услуг в Российской Федерации», Москва, 1053 г.	97
Копия Свидетельства о присвоении ООО «Центр развития инвестиции» 3 места в номинации «Лучшая региональная компания по итогам 2009 г.»	98
Копия Свидетельства о присвоении ООО «Центр развития инвестиции» 12 места в номинации «Интеллектуальная оценочная компания в 2009 г.»	99
Копия Свидетельства о присвоении ООО «Центр развития инвестиции» 4 места в рейтинге членов Российской Коллегии Оценщиков по итогам 2009 г.	100
Копия Диплома «Профессиональное признание 2014»	101

СПИСОК ТАБЛИЦ

Таблица 9-1♦ Ссылки на источники информации, используемой в отчете, позволяющие делать вывод об авторстве и дате ее подготовки	22
Таблица 10-1♦ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ	24
Таблица 11-1♦ Основные показатели социально-экономического развития Российской Федерации за январь-июнь 2018 г. (в % к предыдущему периоду)	26
Таблица 11-2♦ Производство основных видов скота и птицы на убой сельскохозяйственными организациями	27
Таблица 11-3♦ Основные показатели социально-экономического развития Приморского края за январь – июнь 2018 г., в % к предыдущему году, в сопоставимой оценке	28
Таблица 11-4♦ Основные характеристики рынка жилой недвижимости (ФСО 7 п. 11)	43
Таблица 13-1♦ ОПИСАНИЕ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ (ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ)	55
Таблица 13-2♦ Корректировки при расчете сравнительным подходом для земельного участка	58
Таблица 13-3♦ РАСЧЕТ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ (ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК)	59
Таблица 13-4♦ Значения т-критерия Стьюдента	61
Таблица 13-5♦ РАСЧЕТ ДОВЕРИТЕЛЬНОГО ИНТЕРВАЛА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ 1 кв. м земельного участка ..	62
Таблица 15-15-1♦ СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ	63

СПИСОК ФОРМУЛ

ФОРМУЛА 14-1 ♦ РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ЗЕМЛИ МЕТОДОМ КАПИТАЛИЗАЦИИ ЗЕМЕЛЬНОЙ РЕНТЫ	48
ФОРМУЛА 14-2 ♦ РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ЗЕМЛИ МЕТОДОМ ОСТАТКА	49
ФОРМУЛА 14-3 ♦ РАСЧЕТ КОЭФФИЦИЕНТА ДИСКОНТИРОВАНИЯ, СКОРРЕКТИРОВАННОГО НА СЕРЕДИНУ ПЕРИОДА ..	49
ФОРМУЛА 14-4♦ КОРРЕКТИРОВКА НА ВРЕМЯ ПРОДАЖ	52
ФОРМУЛА 14-5♦ КОЭФФИЦИЕНТ СРЕДНЕГОДОВОГО РОСТА ЦЕН	52
ФОРМУЛА 14-6♦ КОРРЕКТИРОВКА НА МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ, ПРИ УСЛОВИИ ПРЕВОСХОДСТВА ОБЪЕКТА – АНАЛОГА ..	53
ФОРМУЛА 14-7♦ КОРРЕКТИРОВКА НА НАЛИЧИЕ КОММУНИКАЦИЙ	53
ФОРМУЛА 14-8♦ КОРРЕКТИРОВКА НА МАСШТАБ	54
ФОРМУЛА 14-9♦ РАСЧЕТ КОЭФФИЦИЕНТА В	54
ФОРМУЛА 14-10♦ МАТЕМАТИЧЕСКАЯ МОДЕЛЬ ОЦЕНКИ С ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ МЕТОДА СРАВНЕНИЯ ПРОДАЖ	55
ФОРМУЛА 14-11♦ ОЦЕНКА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ ИНФОРМАЦИИ О ЦЕНЕ I-ГО АНАЛОГА	55
ФОРМУЛА 14-12♦ РАСЧЕТ ДИСПЕРСИИ ВЫБОРКИ	61

СПИСОК ИЛЛЮСТРАЦИЙ

Рисунок 11-1 ♦ Месторасположение Приморского края на карте Российской Федерации	25
---	----

1 ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ (ФСО 3 П. 8)

	Категория земель	Площадь, кв.м	Разрешенное использование	Наличие обременений	
Описание земельного участка	Земли населенных пунктов**	1076	Садоводство	Не зарегистрировано	
Адрес объекта оценки	Субъект РФ	Район	Населенный пункт	Улица, № дома, № корпуса (строения), № кв.	
	Приморский край		Г. Уссурийск	Участок находится относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир г. Уссурийск Участок № 23 в с/т Ударник. Почтовый адрес ориентира: Приморский край, г. Уссурийск	
Цель оценки	Определение стоимостей				
Заказчик оценки	<u>Михайловский Анатолий Семенович</u>				
Основание оценки	Договор на оказание услуг по оценке №01.2798 от 20.12.2019 г.				
Исполнитель оценки	Форма	Наименование / ФИО (для ИП)		Место нахождения, контактная информация	ОГРН, дата присвоения ОГРН
	ООО	«Центр развития инвестиций»		1572001, г. Владивосток, ул. Светланская, д. 88, офис 22, (423) 222-01-27, 222-01-29	№ 1022502263640, дата внесения записи 27.08.2002 выдан ИМНС РФ по Фрунзенскому району, г. Владивосток.
Сведения об оценщиках, выполнивших оценку	Стаж работы (лет)	Номер в реестре членов СРОО	Краткое наименование СРОО	Реквизиты документов оценщика:	
				О членстве в СРОО	Полиса обязательного страхования гражданской ответственности
Макеева Марина Юрьевна	20	0634 (дата внесения в реестр: 10.09.2013 г.)	НП СРО «Деловой союз оценщиков»	Выписка № 14858 от 12.11.2018 года из реестра СРОО	Договор (полис) обязательного страхования ответственности оценщика П-72550010-5.3-2-000125-18 от 03.12.2018 г., выданный ПАО СК «Росгосстрах» на срок с 01.01.2019 г. по 31.12.2019 г.; Страховая сумма 30 000 000 рублей. Страховая сумма
Паспорт: 05 08 № 553044 выдан ОУФМС России по Приморскому краю Первореченскому району г. Владивосток от 09.10.1053					

					30 000 000 рублей.	
Лаврентьев Олег Вадимович					Договор (полис) обязательного страхования ответственности оценщика П- 72550010-5.3-2- 000126-18 от 03.12.2018 г., выданный ПАО СК «Росгосстрах» на срок с 01.01.2019 г. по 31.12.2019 г.; Страховая сумма 30 000 000 рублей.	Диплом о профессиональной переподготовке ПП № 361246 от 28 мая 2001 г., выданный Дальневосточным государственным техническим университетом по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)»; Удостоверение о повышении квалификации № 0014648, период обучения с 11.11.2013 г. по 25.11.2013 г., выданное ФГБОУ ВПО «Хабаровская государственная академия экономики и права», 2013г.). Аттестат эксперта саморегулируемой организации оценщиков, № 000038-005, выдан 07.10.2013 г. аккредитованным образовательным частным учреждением высшего профессионального образования «Московский финансово – юридический университет МФЮА» (№Р/95 от 16 августа 2013 года).
Паспорт: 05 03 № 458686 выдан ОВД ЗАТО г. Большой Камень от 13.03.2003	15	0677 (дата внесения в реестр: 20.12.2013 г.)	НП СРО «Деловой союз оценщиков»	Выписка № 14857 от 12.11.2018 года из реестра СРОО		
Даты	Осмотра объекта		Дата оценки		Составления отчета	
	11.03.2019 г.		11.03.2019 г.		11.03.2019 г.	
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	Сравнительного подхода (в рублях)		Доходного подхода (в рублях)		Затратного подхода (в рублях)	
	земельный участок площадью 1076 кв.м.: 364 269 руб. ½ доля земельного участка: 127 494 руб.		Нет		Нет	
Итоговая величина стоимости объекта оценки	Рыночная стоимость (в рублях)					
	земельный участок площадью 1076 кв.м.: 364 000 (триста шестьдесят четыре тысячи) рублей РФ 127 000 (сто двадцать семь тысяч) рублей РФ					

*<https://www.reformagkh.ru/myhouse/profile/view/6936838>

Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости:

1. Результаты оценки могут быть использованы только в соответствии с предполагаемым использованием.
2. Результаты оценки действительны в течение 6 месяцев (ст.12 Федерального закона №143-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»).
3. Отчет содержит профессиональное мнение Оценщиков относительно стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что оцениваемый объект перейдет из рук в руки по цене, равной указанной в Отчете стоимости.

Порядковый номер и дата составления отчета: отчет об оценке №19-01.35* от 11.03.2019г.

Примечание: * - нумерация отчетов в компании имеет следующую схему:

[год заключения договора на оценку]. [группа, к которой относится объект оценки]. [сквозной порядковый № отчета]

Год заключения договора на оценку – 2019 [19];

Классификатор групп, принятый в ООО «Центр Развития Инвестиций»:

– Оценка стоимости недвижимости (в том числе незавершенное строительство) – № 01;

Группа - Оценка стоимости недвижимости [01];

Сквозной порядковый номер – [35]

Оценку выполнили и подготовили отчет оценщики:

Макеева М. Ю. _____

Лаврентьев О. В. _____

Отчет утвердил генеральный директор ООО «Центр развития инвестиций»

Макеева М. Ю. _____

2 ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ (ФСО 3 П. 8А, ФСО 1 П. 21, ФСО 7 П. 8, ДОГОВОР НА ОКАЗАНИЕ УСЛУГ №18-01.2798 ОТ 20.12.2018 Г.)

Объект оценки (ФСО 1 п. 21а):	½ доля земельного участка 1076 кв.м
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии) (ФСО 7 п. 8):	½ доля земельного участка 1076 кв.м, Участок находится относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир г. Уссурийск Участок № 23 в с/т Ударник. Почтовый адрес ориентира: Приморский край, г. Уссурийск
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики (ФСО 7 п. 8):	Характеристики объекта оценки приведены в выписке из ЕГРН.
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки (ФСО 7 п. 8):	Оцениваемое право – право собственности.
Цель оценки (ФСО 1 п. 21в):	Определение стоимости
Вид стоимости (ФСО 1 п. 21д):	Рыночная
Предполагаемое использование результатов оценки (ФСО 1 п. 21г):	Оценка рыночной стоимости объекта оценки для целей отчуждения.
Дата оценки (ФСО 1 п. 21е):	11.03.2019г.
Допущения, на которых должна основываться оценка (ФСО 1 п. 21ж):	<ol style="list-style-type: none"> 1) Содержание Отчета должно соответствовать требованиям Федерального закона № 143-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральных стандартов оценки, утвержденных приказами Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации и Договора об оказании услуг по оценке. 2) Предполагается, что информация, полученная от Заказчика или сторонних специалистов, является надежной и достоверной 3) Анализ законности получения Собственником объекта оценки и аффилированными с ним лицами имущества и имущественных прав предметом исследования Оценщика не является. Оценщики не берут на себя ответственность за полноту учета имущества и имущественных прав, а также обязательств и обременений, которые могли иметь место на Дату оценки в отношении имущества и имущественных прав Собственника, а также за анализ юридических аспектов возникновения таких обязательств и обременений. 4) Оценщики не проводят экспертизу качественных характеристик объекта оценки. 5) Оценщики не занимаются измерениями физических параметров оцениваемого объекта (все размеры и объемы, содержащиеся в документах, представленных Заказчиком, должны рассматриваться как истинные) и не несут ответственности за вопросы соответствующего характера. В исключительных случаях Оценщики

	<p>принимают на себя ответственность за измерение физических параметров, но лишь тогда, когда ни Заказчик, ни Собственник объекта оценки не может предоставить документально подтвержденные данные об этих параметрах. Тогда Оценщик должен подробно раскрыть произведенные расчеты и ввести необходимые в связи с этим допущения.</p> <p>6) При проведении оценки предполагается отсутствие каких-либо скрытых (не указанных явным образом) внешних и внутренних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки. Оценщики не несут ответственности за не учёт подобных факторов, либо в случае их обнаружения.</p> <p>7) Оцениваемые права должны рассматриваться свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в Отчете.</p> <p>8) Стоимость Объекта оценки должна определяться с учетом особенностей его правового титула, наличия возможных ограничений и действующих/текущих обременений, наличие которых (в т. ч. невозможность их устранения Собственником имущества в одностороннем порядке) окажет влияние на вероятную стоимость его отчуждения. Все допущения, связанные с особенностями правового титула объекта оценки, оказывающие влияние на его стоимость, указываются в отчете.</p> <p>9) Итоговое значение рыночной стоимости объекта оценки, выраженное в рублях, должно быть указано с учетом округления, не оказывающего существенного влияния на итоговое значение, но приближающего его к рыночным условиям.</p>
Иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки	Отсутствует
Оценщик приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость (ФСО 7 п. 30):	Не приводит.

3 ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Данный раздел содержит ряд обязательных элементов в соответствии с требованиями ст. 11 «Общие требования к содержанию отчета об оценке объекта оценки» Федерального Закона № 143-ФЗ «Об оценочной деятельности», отсутствующих в Федеральных стандартах оценки.

Дата проведения оценки объекта оценки; дата определения стоимости (143-ФЗ ст. 10):	11.03.2019г.
Цели и задачи проведения оценки объекта оценки (143-ФЗ ст. 11):	Оценка рыночной стоимости объекта оценки для целей отчуждения.
Иные сведения, которые необходимы для полного и недвусмысленного толкования результатов проведения оценки объекта оценки (143-ФЗ ст. 11):	В ходе проведения оценки инвентаризация, юридическая, строительно-техническая и технологическая экспертизы Оценщиком не производились.
Ограничения и пределы применения полученного результата (143-ФЗ ст. 11):	См. п. 5.

4 СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ(ФСО 3 П. 8Г)

ФИО	Михайловский Анатолий Семенович
-----	---------------------------------

СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ (ФСО 3 П. 8Г)
4.1 СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ, РАБОТАЮЩЕМ НА ОСНОВАНИИ ТРУДОВОГО ДОГОВОРА:

Фамилия, имя, отчество оценщика: Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков: Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика: Стаж работы в оценочной деятельности: Место нахождения оценщика:	1. Макеева Марина Юрьевна Член Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация «Деловой Союз Оценщиков» (№ 14858 от 12.11.2018 г. из реестра саморегулируемой организации оценщиков, регистрационный номер 634 (дата выдачи: 10.09.2013 г.); Договор (полис) обязательного страхования ответственности оценщика П-72550010-5.3-2-000125-18 от 03.12.2018 г., выданный ПАО СК «Росгосстрах» на срок с 01.01.2019 г. по 31.12.2019 г.; Стаж работы в оценочной деятельности 21 год; Приморский край, г. Владивосток, ул. Светланская, д. 88, офис 22. Моб. тел.: +7-914-707-89-52, e-mail: idcentre@yandex.ru 2. Лаврентьев Олег Вадимович Член Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация «Деловой Союз Оценщиков» (выписка № 14857 от 12.11.2018 г. из реестра саморегулируемой организации оценщиков, регистрационный номер 677 (дата выдачи: 20.12.2013 г.); Договор (полис) обязательного страхования ответственности оценщика П-72550010-5.3-2-000126-18 от 03.12.2018 г., выданный ПАО СК «Росгосстрах» на срок с 01.01.2019 г. по 31.12.2019 г.; Стаж работы в оценочной деятельности 16 лет; Приморский край, г. Владивосток, ул. Светланская, д. 88, офис 22. Моб. тел.: +7-914-730-63-65, e-mail: idcentre@yandex.ru .
---	---

4.2 СВЕДЕНИЯ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР:

Организационно-правовая форма юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор:	Общество с ограниченной ответственностью.
Полное наименование оценочной организации:	Общество с ограниченной ответственностью «Центр развития инвестиций».
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН):	1022502263640
Дата присвоения ОГРН:	27.08.2002 г., выдан ИМНС РФ по Фрунзенскому району, г. Владивосток.
Юридический адрес:	690091, г. Владивосток, ул. Светланская, 5.
Почтовый адрес:	690001, г. Владивосток, ул. Светланская, д. 88, офис 22. Филиал в Хабаровском крае: г. Хабаровск, ул. Амурский Бульвар, дом 8, оф. 1
Сведения о страховании имущественной ответственности юридического лица:	Договор (Полис) страхования ответственности юридического лица, заключающего договоры на проведение оценки №-Д-72507340-5.3-2-000130-18 от 03.12.2018 г., выданный ПАО СК «Росгосстрах» на срок с 01.01.2019 г. по 31.12.2021 г.

4.3 ИНФОРМАЦИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕКАЕМЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ И СТЕПЕНИ ИХ УЧАСТИЯ В ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Наименование организации / специалиста	Квалификация	Степень участия в проведении оценки объекта оценки
ООО «Центр развития инвестиций» / Макеева Марина Юрьевна	Эксперт-оценщик	1) Анализ рынка Объекта оценки; 2) Выполнение расчётов.
ООО «Центр развития инвестиций» / Лаврентьев Олег Вадимович	Эксперт-оценщик	1) Осмотр объекта оценки 2) Составление отчёта.

Другие организации, оценщики, специалисты и эксперты к выполнению работ по данному Отчету не привлекались

4.4 СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ОЦЕНЩИКА (ФЗ-143, СТ.16)

Мы, нижеподписавшиеся, являясь надлежащими профессиональными Оценщиками имущества, настоящим удостоверяем, что:

- 1) Все факты, изложенные в настоящем отчете, Оценщиком проверены. Приведенные в отчете факты, на основе которых проводился анализ, предположения и выводы, были собраны Оценщиком с наибольшей степенью использования знаний и профессиональных навыков, и являются, на взгляд Оценщика, достоверными и не содержащими фактических ошибок.
- 2) Приведенные анализы, мнения и выводы ограничиваются лишь принятыми Оценщиком предположениями и существующими ограничительными условиями и представляют собой личные беспристрастные профессиональные формулировки Оценщика.
- 3) В отношении объекта оценки, являющегося предметом настоящего отчета, Оценщик не имеет никакой личной заинтересованности ни сейчас, ни в перспективе, а также Оценщик не состоит в родстве, не имеет никаких личных интересов или пристрастности по отношению к лицам, являющимся на дату вступления в силу настоящего отчета владельцами объекта оценки или намеревающихся совершить с ним сделку.
- 4) В отношении объекта оценки Оценщик не имеет вещные или обязательственные права вне договора.
- 5) Оценщик не является участником (членом) или кредитором юридического лица - заказчика и такое юридическое лицо не является кредитором или страховщиком Оценщика.
- 6) Не допускалось вмешательство заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность Оценщика, которое могло негативно повлиять на достоверность результата проведения оценки объекта оценки, в том числе ограничение круга вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки объекта оценки.
- 7) Задание на оценку не основывалось на требованиях определения минимального, максимального, или заранее оговоренного результата.
- 8) Оплата услуг Оценщика не связана с обусловленной или заранее установленной стоимостью объекта оценки или с деятельностью по его оценке, благоприятствующей интересам клиента, с суммой стоимости объекта оценки, с достижением оговоренных или с возникновением последующих событий и совершением сделки с объектом оценки.
- 9) Исполнитель по договору № **01.2798 от 20.12.2018 г.** (юридическое лицо, с которым оценщик заключил договор) не имеет имущественного интереса в объекте оценки, не является аффилированным лицом Заказчика оценки.
- 10) В ходе подготовки отчета об оценке никто не оказывал Оценщику существенной профессиональной помощи.

Генеральный директор,
Макеева М. Ю.

Эксперт-оценщик,
Лаврентьев О. В.

5 ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ (ФСО 3 П. 8В, ОСТ ДСО)

5.1 ОГРАНИЧЕНИЯ, СВЯЗАННЫЕ С ПРЕДПОЛАГАЕМОМ ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ. ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОГО РЕЗУЛЬТАТА

- 1) Настоящий Отчет *предназначен исключительно для указанной в нем цели и не может быть использован для иных целей*. Отчет действителен только в полном объеме, любое использование отдельных его частей без их взаимосвязи не будет отражать точку зрения Оценщиков. Отчет не может быть ни полностью, ни по частям воспроизведен или опубликован в рекламных материалах любого характера, сводках новостей, в коммерческой прессе или в других средствах (государственных, частных) массовой информации без предварительного письменного согласия Оценщиков. Ни Заказчик, ни Оценщики, ни любой иной пользователь Отчета не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке.
- 2) Рыночная стоимость, определяемая в данном отчете, *может использоваться только для задач, оговоренных данным отчетом*.
- 3) Приведенные в Отчете результаты оценки не призваны отражать рыночную стоимость объекта оценки на какую-либо дату, отличную от даты оценки, указанной в Отчете, и Оценщики не берут на себя обязательство дополнять или пересматривать результаты отчета в соответствии с событиями, имевшими место после Даты оценки. В то же время следует иметь в виду, что изменения конъюнктуры рынка могут привести к существенным изменениям величины рекомендуемой стоимости по сравнению с рекомендациями на Дату оценки.
- 4) Рыночная стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течении шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством РФ. (ст. 12 Федерального закона № 143-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»).
- 5) Копия настоящего отчета, не заверенная надлежащим образом, считается недействительной.

5.2 ОГРАНИЧЕНИЯ И ДОПУЩЕНИЯ, НА КОТОРЫХ ОСНОВЫВАЕТСЯ ОЦЕНКА

- 1) *Содержание Отчета* соответствует требованиям Федерального закона № 143-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральных стандартов оценки, утвержденных приказами Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации и Договора об оказании услуг по оценке.
- 2) Оценка рыночной стоимости объекта оценки производится на основании правоустанавливающей и технической документации, предоставленной Заказчиком.
- 3) Оценка проводится в предположении отсутствия ограничений (обременений) оцениваемого объекта на дату оценки, за исключением ограничений (обременений), установленных в публично-правовых интересах в отношении объекта недвижимости, связанных с регулированием использования (в том числе зонированием) территорий, государственной охраной объектов культурного наследия, охраной окружающей среды, обеспечением безопасности населения или Российской Федерации.
- 4) Оценка проводится в предположении отсутствия обременения оцениваемого объекта, т. е. по состоянию на дату оценки представленное к оценке имущество не участвует в судебных разбирательствах, спорах, не обременено залоговыми обязательствами и на него нет притязаний со стороны третьих лиц.
- 5) Оценщики не занимаются измерениями *физических параметров* оцениваемого объекта (все размеры и объемы, содержащиеся в документах, представленных Заказчиком, рассматриваются как истинные) и не несут ответственности за вопросы соответствующего характера. В исключительных случаях Оценщики принимают на себя ответственность за измерение физических параметров, но лишь тогда, когда ни Заказчик, ни Собственник объекта оценки не может предоставить документально подтвержденные данные об этих параметрах. Тогда Оценщик подробно раскрывает произведенные расчеты и вводит необходимые в связи с этим допущения.

- 6) При проведении оценки предполагается отсутствие каких-либо скрытых (не указанных явным образом) внешних и внутренних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки. Оценщики не несут ответственности за не учёт подобных факторов, либо в случае их обнаружения.
- 7) *Итоговое значение рыночной стоимости* объекта оценки, выраженное в рублях, указано с учетом округления, не оказывающего существенного влияния на итоговое значение, и лишь приближающего его к рыночным условиям.

5.3 ПРОЧИЕ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ

- 1) Ни Оценщики, ни кто-либо из лиц, подписавших настоящий Отчет, ни другие лица, привлекавшиеся Оценщиком в процессе или в связи с подготовкой Отчета в качестве субподрядчиков, без их предварительного письменного согласия не могут привлекаться к даче *свидетельских показаний и (или) к участию в судебных разбирательствах* в связи с использованием Отчета, за исключением случаев, когда обязанность по даче свидетельских показаний и (или) участию в судебном процессе является обязательной в силу обстоятельств, прямо предусмотренных процессуальными нормами законодательства Российской Федерации.
- 2) *Оспаривание достоверности величины стоимости объекта оценки*, определенной Оценщиками, путем предъявления самостоятельного иска возможно только в том случае, когда законом или иным нормативным актом предусмотрена обязательность такой величины для сторон сделки. Если законом или иным нормативным актом для сторон сделки предусмотрена обязательность привлечения независимого оценщика (обязательное проведение оценки) *без установления обязательности определенной* им величины стоимости объекта оценки, то оценка, данная имуществу оценщиком, носит лишь рекомендательный характер.
- 3) *Документы, предоставленные Заказчиком* для проведения оценки, содержатся в архивном экземпляре отчета об оценке, который хранится у Исполнителя. В настоящем отчете об оценке представлены копии с документов, представленных Заказчиком, ответственность за достоверность предоставленных документов, Оценщики не несут, в связи с этим копии документов, используемые Оценщиками при оценке, представленные в настоящем отчете, заверению Оценщиками не подлежат.
- 4) В соответствии с пп 22 и 23 п 3 ст 149 НК не подлежат налогообложению операции по реализации (в том числе инвесторами) жилых помещений (долей в них) по договору купли-продажи. В связи с этим при определении рыночной стоимости жилой квартиры корректировка на НДС не производится.
- 5) Так как Собственник объекта оценки – физическое лицо, объект оценки не обладает балансовой стоимостью.
- 6) В соответствии с п.1 ст. 34 Семейного кодекса Российской Федерации имущество, нажитое супругами во время брака, является их совместной собственностью. Общим имуществом супругов являются также приобретенные за счет общих доходов супругов движимые и недвижимые вещи, ценные бумаги, паи, вклады, доли в капитале, внесенные в кредитные учреждения или в иные коммерческие организации, и любое другое нажитое супругами в период брака имущество независимо от того, на имя кого из супругов оно приобретено либо на имя кого или кем из супругов внесены денежные средства (п. 2 ст. 34 СК РФ). Таким образом, оцениваемое имущество, рассматривается в качестве общего имущества супругов (Гребнева В.Г. и Гребневой Т.А.)
Исходя из задания на проведение оценки, результаты оценки предполагается использовать для отчуждения имущества с учетом применения правил о банкротстве граждан. Оценщику известно, что Решением Арбитражного суда Приморского края от 27.12.2016 г. по делу №А51-23960/2015 Гребнев Виктор Григорьевич признан несостоятельным (банкротом), введена процедура реализации имущества гражданина. В деле о банкротстве гражданина-должника, по общему правилу, подлежит реализации его личное имущество, а также имущество, принадлежащее ему и супругу на праве общей собственности (п. 7 ст. 213.26 Закона о банкротстве, пп. 1-2 ст. 34, ст. 36 СК РФ, Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 25 декабря 2018 г. N 48 "О некоторых вопросах, связанных с особенностями формирования и распределения конкурсной массы в делах о банкротстве граждан"). При этом в конкурсную массу включается часть

средств от реализации общего имущества супругов, соответствующая доле гражданина в таком имуществе, остальная часть этих средств выплачивается супругу. В соответствии с п. 1 ст. 45 по обязательствам одного из супругов взыскание может быть обращено лишь на имущество этого супруга. При недостаточности этого имущества кредитор вправе требовать выдела доли супруга-должника, которая причиталась бы супругу-должнику при разделе общего имущества супругов, для обращения на нее взыскания. Сведения о признании долгов Гребнева В.Г. или Гребневой Т.А. общими долгами супругов оценщиком не выявлены, Заказчиком оценки не сообщались. Следовательно, доля каждого из супругов может быть выделена для целей удовлетворения требований кредиторов в отношении соответствующего супруга. Учитывая, что в представленных сведениях для проведения оценки не содержатся сведения о разделе общего имущества и/или брачный договор, по мнению оценщика при определении итоговой величины объекта оценки следует исходить из презумпции равенства долей супругов в общем имуществе (пункт 1 статьи 39 СК РФ, п. 8 Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 25 декабря 2018 г. N 48). Следовательно, стоимость доли каждого из супругов составит $\frac{1}{2}$ от общей итоговой стоимости имущества.

6 ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ, НОРМАТИВНАЯ БАЗА И ОБОСНОВАНИЕ ПРИМЕНЕНИЯ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ СТАНДАРТОВ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ (ФЗ-143 СТ. 11, ФСО 3 П. 8Б)

6.1 ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Отчет об оценке составлен в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 г. №143-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

К применяемым стандартам оценочной деятельности можно отнести:

- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297;
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298;
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету по оценке (ФСО № 3)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 299;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка для целей залога (ФСО № 9)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 1 июня 2015 г. № 327;
- Правила оценочной деятельности СРО «ДСО» от 20.12.2010 г.;
- Стандарт саморегулируемой организации «Деловой Союз Оценщиков» ОСТ ДСО 1.01 «Цели, сфера применения и организация стандартов»;
- Стандарт саморегулируемой организации «Деловой Союз Оценщиков» ОСТ ДСО 2.03 «Составление отчета об оценке» от 20.12.2010 г.;
- Стандарт саморегулируемой организации «Деловой Союз Оценщиков» ОСТ ДСО 3.01 «Оценка стоимости недвижимого имущества» от 20.12.2010 г.

Данные стандарты обязательны к применению всеми субъектами оценочной деятельности на территории Российской Федерации

6.2 НОРМАТИВНАЯ БАЗА, НОРМАТИВНО-ПРАВОВЫЕ ДОКУМЕНТЫ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ОТЧЕТЕ

В соответствии с целями и задачами проведения оценки, в соответствии с видом определяемой стоимости, и исходя из вида оцениваемых прав, **в качестве нормативной основы для проведения оценки** использованы:

- Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 143-ФЗ от 29.07.98 г. (с последними изменениями и дополнениями);
- Земельный кодекс Российской Федерации (с изменениями на дату оценки);
- Гражданский кодекс Российской Федерации (с изменениями на дату оценки);

6.3 ОБОСНОВАНИЕ ПРИМЕНЕНИЯ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ СТАНДАРТОВ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДАННОГО ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Обоснования применения используемых стандартов и указанной выше нормативной базы:

- Оценщик является субъектом, осуществляющим оценочную деятельность на территории Российской Федерации;
- Результаты оценки будут использованы на территории Российской Федерации;
- В данном Отчете применяются нормативные документы, регулирующие оценочную деятельность и имущественно-правовые отношения в Российской Федерации;
- Оценщик является членом саморегулируемой организации «Деловой Союз Оценщиков».

7 ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ, ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ И ОСПРЕДЕЛЕНИЯ (ФЗ-143 СТ.3, ФСО 2 П. 6, ФСО 1 РАЗД.ІІ)

7.1 ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

В соответствии ст. 3 ФЗ-143 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», 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».

7.2 ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

В соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 143-ФЗ от 29 июля 1998 г. к **объектам оценки** относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством РФ установлена возможность их участия в гражданском обороте:

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

В соответствии с *Федеральными стандартами оценки (ФСО) № 1, 2 и 3, утвержденные приказами Минэкономразвития Российской Федерации от 20 мая 2015 г. №№ 297, 298 и 299* определены следующие понятия, используемые в данном отчете:

Цена – денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки.

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

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

Ликвидационная стоимость – это расчетная 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.

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.

Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки) – это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки.

Целью оценки является определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку.

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.

Результат оценки – 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 и приватизации предприятий, разрешении имущественных споров, принятии управленческих решений и иных случаях.

8 СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ (ФСО 1 П.23, ПРАВИЛА ДСО)

При проведении оценки были выполнены следующие работы:

- Заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- Сбор информации о качественных и количественных характеристиках, текущем использовании объекта оценки.
- Проведение интервью с представителями Заказчика с целью сбора информации об объекте оценки.
- Сбор необходимой для проведения оценки информации (сбор рыночных данных, цены продаж (предложений) аналогичных объектов недвижимости, сбор данных для расчета корректировок, цены на строительство объектов и пр.).
- Анализ достаточности и достоверности полученной информации.
- Анализ рынка и выявление ценообразующих факторов на рынке объекта оценки.
- Выбор подходов к оценке стоимости и выбор метода (методов) расчета в рамках каждого из подходов к оценке.
- Осуществление необходимых расчетов для установления стоимости в рамках выбранных подходов к оценке.
- Согласование результатов оценки стоимости, полученных различными методами и подходами, если применялось несколько подходов и методов к установлению стоимости, и получение итогового значения стоимости объекта.
- Подготовка отчета об оценке.

9 ДАННЫЕ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

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

Таблица 9-1♦ Ссылки на источники информации, используемой в отчете, позволяющие делать вывод об авторстве и дате ее подготовки

№ п/п	Используемые данные	Источник данных
1.	Данные по количественным и качественным параметрам объекта оценки:	1) Документы, представленные Заказчиком (см. Приложения – «Документы, предоставленные Заказчиком»);
2.	Правовой статус объекта оценки:	Право собственности
1.	Рыночная информация:	Интернет-сайты (см. п.16 отчета)
2.	Экономическая информация:	1. Интернет-сайт Министерства экономического развития РФ: http://economy.gov.ru/minec/activity/sections/macro/monitoring «Информация о социально-экономическом положении Российской Федерации».
3.	Нормативно-правовая информация:	См. п. 7.1, 7.2: «Применяемые стандарты оценочной деятельности», «Нормативная база, нормативно-правовые документы, использованные в отчете»
4.	Используемые программные продукты:	Публичная кадастровая карта: http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/ , GoogleEarth/, «Яндекс.Карты»

10 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ (ФСО 3 П.8Ж)

10.1 ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В данном отчете используются следующие документы, предоставленные Заказчиком:

- Копия выписки из ЕГРН.

10.2 АНАЛИЗ ДОСТАТОЧНОСТИ И ДОСТОВЕРНОСТИ ИНФОРМАЦИИ

- 1) Осмотр объекта-оценки, который является предметом рассмотрения в настоящем отчете, был проведен Лаврентьевым О.В 11.03.2019 года.
- 2) Оценщику были представлены документы, содержащие количественные и качественные характеристики объекта оценки (см. выше), в полном объеме. Остальная информация была получена из сети Интернет и во время осмотра.
- 3) Поскольку получившиеся в процессе сбора информации данные являются достаточно однородными, полагаем, что собранные данные удовлетворяют требованиям достаточности и достоверности.
- 4) Анализ достаточности информации показал, что полученная от Заказчика и из других источников информация является достаточной для проведения оценки. Полагаем, на основе имеющейся информации, что использование дополнительной информации не приведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объекта оценки, а также не ведёт к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки.
- 5) В процессе подготовки настоящего отчёта, мы исходили из достоверности предоставленных Заказчиком документов, а также сведений, сообщённых во время интервью в процессе сбора рыночных данных. По нашему мнению, документы, представленные Заказчиком, достоверны, т. к. сведения, сообщенные в них, подтверждаются данным осмотра. Данных, которые бы противоречили сообщённой Заказчиком информации, не имеется.
- 6) Анализ достоверности имеющейся информации показал, что полученная от Заказчика и из других источников информация не противоречит друг другу, поэтому может быть признана достоверной, если не будут представлены новые факты, которые поставят под сомнение достоверность информации.

10.3 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ (ФСО 3 П. 8Ж)

10.3.1 Сведения об имущественных правах, обременениях, связанных с объектом оценки

Объектом оценки в данном Отчете является земельный участок, площадью 1076 кв. м объект оценки оформлен на праве собственности. На дату оценки объект оценки обременен ограничениями на право: не зарегистрировано.

Правоподтверждающие документы на объект оценки представлены в Приложении (см. «Документы, предоставленные Заказчиком»).

10.3.2 Сведения о количественных и качественных характеристиках объекта оценки, текущем использовании объекта оценки, физических свойствах объекта оценки, износе, устаревании

Объектом оценки: ½ доля земельного участка 1076 кв. м., Участок находится относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир г. Уссурийск Участок № 23 в с/т Ударник. Почтовый адрес ориентира:

Приморский край, г. Уссурийск

Сведения о физических свойствах объекта оценки: земельный участок 1076 кв. м. Подъездные пути к объекту оценки представлены грунтовой дорогой в хорошем состоянии.

Таблица 10-1 ♦ Описание объекта недвижимости

№ п/п	Показатель	Описание
1.	Площадь земельного участка, кв. м:	1076
2.	Местоположение:	Участок находится относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир г. Уссурийск Участок № 23 в с/т Ударник. Почтовый адрес ориентира: Приморский край, г. Уссурийск
3.	Кадастровый квартал земельного участка:	25:34:010615:26
4.	Кадастровая стоимость, руб. (на дату составления отчета):	289443,96
5.	Удельный показатель кадастровой стоимости, руб./кв. м (на дату составления отчета):	Данные не предоставлены
6.	Категория земель:	Земли населенных пунктов
7.	Назначение, разрешенное использование:	Для садоводства
8.	Фактическое использование:	По назначению
9.	Сервитуты, ограничения, обременения:	Отсутствуют
10.	Форма земельного участка:	Прямоугольник
11.	Геология и минеральные ресурсы:	Данные не предоставлены
12.	Топография земельного участка:	Горизонтальная планировка.
13.	Почвы:	Данные не предоставлены.
14.	Экологическое состояние:	Удовлетворительное
15.	Состояние участка:	Не освоен
16.	Благоустройство земельного участка:	нет
17.	Наличие инженерных сетей:	есть
18.	Подъездные пути:	Грунтовая дорога в хорошем состоянии
19.	Уровень урбанизации:	Высокий
20.	Сейсмичность расчетная:	Высокая (7-8 баллов)
21.	Смежные пользователи:	Есть

10.3.3 Сведения об износе и устареваниях

В соответствии со ст. 11.1 «Понятие земельного участка» ЗК РФ «Земельным участком является часть земной поверхности, границы которой определены в соответствии с федеральными законами», поэтому понятие физического износа не применимо к земельным участкам, за исключением случаев истощения плодородия сельскохозяйственных земель. Признаков функционального устаревания (заболоченности, угрозы схода селей, лавин, загрязнения поверхности мусором, отходами, ядовитыми соединениями и т.д.) не наблюдается.

10.3.4 Информация о текущем использовании объекта оценки

Земельный участок: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для садоводства.

10.3.5 Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость

Других факторов и характеристик, относящихся к объекту оценки, существенно влияющих на его стоимость не выявлено.

10.4 АНАЛИЗ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Местоположение объекта оценки установлено по адресу: Участок находится относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир г. Уссурийск Участок № 23 в с/т Ударник. Почтовый адрес ориентира:
Приморский край, г. Уссурийск

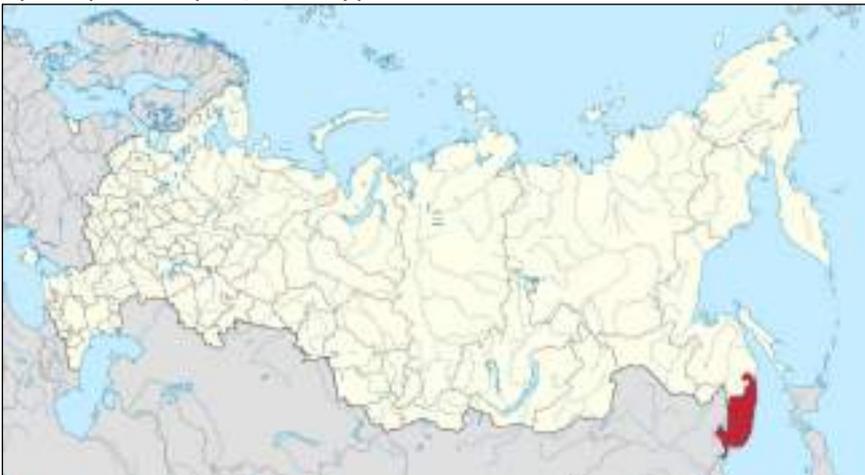


Рисунок 10-1♦ Месторасположение Приморского края на карте Российской Федерации

11 АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ (ФСО 3 П. 83, ФСО 7 П. 11)

В настоящем разделе рассматривается анализ рынка объекта оценки, а также анализ других внешних факторов, не относящихся непосредственно к объекту оценки, но влияющих на его стоимость. Оценщик 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».

Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект (п. 116 ФСО 7): объект оценки принадлежит к сегменту жилой недвижимости.

11.1 АНАЛИЗ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО ПОЛОЖЕНИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ ЗА ЯНВАРЬ-ИЮНЬ 2018 Г.¹

Основные показатели, характеризующие текущее социально-экономическое положение в РФ (последние официально-изданные данные на дату оценки), представлены в таблице 11-1.

Таблица 11-1+ Основные показатели социально-экономического развития Российской Федерации за январь-июнь 2018 г. (в % к предыдущему периоду)

	Июнь 2018г.	В % к		I полу- годие 2018г. в % к I полу- годию 2017г.	Справочно		
		июню 2017г.	маю 2018г.		июнь 2017г. в % к		I полу- годие 2017г. в % к I полу- годию 2016г.
					июню 2016г.	маю 2017г.	
Валовой внутренний продукт, млрд. руб.	22239,4 ¹⁾	101,3 ²⁾			100,6 ³⁾		
Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности		101,5	101,9	102,6	103,7	104,2	103,1
Индекс промышленного производства ⁴⁾		102,2	99,8	103,0	103,4	101,3	103,7
Продукция сельского хозяйства, млрд. руб.	330,6	100,9	98,2	102,2	98,9	99,6	100,5
Грузооборот транспорта, млрд. т-км	452,3	102,0	95,7	102,9	108,9	96,7	107,3
в том числе железнодорожного транспорта	209,1	103,0	95,3	104,5	107,4	96,8	107,5
Объем услуг в сфере телекоммуникаций, млрд. рублей	141,6	99,7	101,4	99,5	97,2	101,8	97,6
Оборот розничной торговли, млрд. рублей	2561,1	103,0	101,7	102,6	101,4	101,1	99,7
Объем платных услуг населению, млрд. рублей	769,5	101,3	99,1	102,4	100,6	100,9	100,3
Внешнеторговый оборот, млрд. долл. США	57,9 ⁵⁾	120,9 ⁶⁾	101,2 ⁷⁾	123,0 ⁸⁾	131,3 ⁶⁾	108,0 ⁷⁾	129,7 ⁸⁾
в том числе:							
экспорт товаров	36,5	129,2	100,7	127,6	128,2	108,3	131,3
импорт товаров	21,4	108,8	102,1	115,8	136,0	107,5	127,2
Инвестиции в основной капитал, млрд. руб.	2302,0 ⁹⁾	103,1 ³²⁾			101,4 ³⁾		
Индекс потребительских цен		102,3	100,5	102,3	104,4	100,6	104,4
Индекс цен производителей промышленных товаров ⁴⁾		116,1	103,4	108,5	102,9	99,7	109,1
Реальные располагаемые денежные доходы ¹⁰⁾		100,2	110,1	102,6 ¹¹⁾	99,9	110,0	97,3 ¹¹⁾
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций:							
номинальная, руб.	45840 ¹⁰⁾	109,7 ¹⁰⁾	104,0 ¹⁰⁾	111,2 ¹⁰⁾	108,3	104,5	107,1
реальная		107,2 ¹⁰⁾	103,1 ¹²⁾ 4 ⁰⁾	108,7 ¹⁰⁾	103,8	103,9	102,6
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), млн. чел.	3,5	91,8	98,2	91,5	92,1 ¹²⁾	97,8	92,6 ¹²⁾
Численность официально зарегистрированных безработных, млн.	0,7	86,5	96,6	86,4	84,3	96,8	85,3

¹ Федеральная служба государственной статистики. Информация о социально-экономическом положении России – январь-июнь 2018 г. (опубликовано 31.07.2018) - http://www.gks.ru/bgd/regl/b18_01/Main.htm

	Июнь 2018г.	В % к		I полу- годие 2018г. в % к I полу- годию 2017г.	Справочно		
		июню 2017г.	маю 2018г.		июнь 2017г. в % к		I полу- годие 2017г. в % к I полу- годию 2016г.
чел.					июню 2016г.	маю 2017г.	
1) Данные за I квартал 2018г. (первая оценка). 2) I квартал 2018г. в % к I кварталу 2017 года. 3) I квартал 2017г. в % к I кварталу 2016 года. 4) По видам деятельности "Добыча полезных ископаемых", "Обрабатывающие производства", "Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха", "Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений". 5) Данные за май 2018 года. 6) Май 2018г. и май 2017г. в % к соответствующему периоду предыдущего года, в фактически действовавших ценах. 7) Май 2018г. и май 2017г. в % к предыдущему месяцу, в фактически действовавших ценах. 8) Январь-май 2018г. и январь-май 2017г. в % к соответствующему периоду предыдущего года, в фактически действовавших ценах. 9) Данные за I квартал 2018 года. 10) Оценка. 11) В целях сопоставимости данных показатель приведен без учета единовременной денежной выплаты пенсионерам в январе 2017г. в размере 5 тыс. рублей, назначенной в соответствии с Федеральным законом от 22 ноября 2016г. № 385-ФЗ. С учетом указанной выплаты реальные располагаемые денежные доходы в I полугодии 2018г. в % к I полугодии 2017г. составили 101,6%, в I полугодии 2017г. в % к I полугодии 2016г. - 98,2%. 12) Показатель рассчитан по численности безработных в возрасте 15-72 лет.							

Объем ВВП России за I квартал 2018г. составил в текущих ценах 22239,4 млрд.рублей. Индекс его физического объема относительно I квартала 2017г. составил 101,3%. Индекс-дефлятор ВВП за I квартал 2018г. по отношению к ценам I квартала 2017г. составил 106,8%.

Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности в июне 2018г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 101,5%, в I полугодии 2018г. - 102,6%.

Индекс промышленного производства²⁾ в июне 2018г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 102,2%, в I полугодии 2018г. - 103,0%.

Объем производства продукции сельского хозяйства всех сельхозпроизводителей (сельхозорганизации, крестьянские (фермерские) хозяйства, хозяйства населения) в июне 2018г. в действующих ценах, по предварительной оценке, составил 330,6 млрд.рублей, в I полугодии 2018г. - 1602,6 млрд.рублей.

В сельскохозяйственных организациях в июне 2018г. по сравнению с июнем 2017г. производство скота и птицы на убой (в живом весе) выросло на 3,7% (в июне 2017г. по сравнению с июнем 2016г. - на 5,9%), молока - на 2,6% (на 2,1%), яиц - на 2,4% (на 4,3%).

Таблица 11-2♦ Производство основных видов скота и птицы на убой сельскохозяйственными организациями

Показатель	тыс. тонн	Июнь 2018г.			I полу- годие 2018г. в % к I полу- годию 2017г.	Справочно I полу- годие 2017г. в % к I полу- годию 2016г.
		в % к		доля производства отдельных видов скота и птицы в общем объеме производства скота и птицы на убой, %		
		июню 2017г.	маю 2018г.			
Скот и птица на убой (в живом весе)	901,0	103,7	93,6	100	106,0	105,1
из них:						
крупный рогатый скот	77,4	107,2	96,1	8,6	106,6	100,9
свиньи	328,1	107,2	94,1	36,4	110,7	105,6
птица	492,4	101,0	92,9	54,7	103,1	105,4

Реализация продукции. В I полугодии 2018г., по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года, возросла продажа сельскохозяйственными организациями основных сельскохозяйственных продуктов.

За этот период реализовано по всем каналам 23,8 млн.тонн зерна, 5,6 млн.тонн скота и птицы (в живом весе), 7,8 млн.тонн молока, 16,0 млрд.штук яиц.

В июне 2018г. по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил 100,5%, в том числе на продовольственные товары - 100,4%, непродовольственные товары - 100,4%, услуги - 100,7%.

Базовый индекс потребительских цен (БИПЦ), исключая изменения цен на отдельные товары и услуги, подверженные влиянию факторов, которые носят административный, а также сезонный характер, в июне 2018г. составил 100,3%, с начала года - 101,2% (в июне 2017г. - 100,1%, с начала года - 101,1%).

В июне 2018г. цены на продовольственные товары увеличились на 0,4% (в июне 2017г. - на 1,0%).

Стоимость фиксированного набора потребительских товаров и услуг для межрегиональных сопоставлений покупательной способности населения в расчете на месяц в среднем по России в конце июня 2018г. составила 1112,465,8 рубля. За месяц его стоимость выросла на 0,6% (с начала года - на 2,6%).

Стоимость условного (минимального) набора продуктов питания в расчете на месяц в среднем по России в конце июня 2018г. составила 4060,3 рубля и по сравнению с предыдущим месяцем увеличилась на 2,3% (с начала года - на 8,5%).

11.2 АНАЛИЗ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ СИТУАЦИИ В ПРИМОРСКОМ КРАЕ ЗА ЯНВАРЬ-ИЮНЬ 2018 Г. ¹

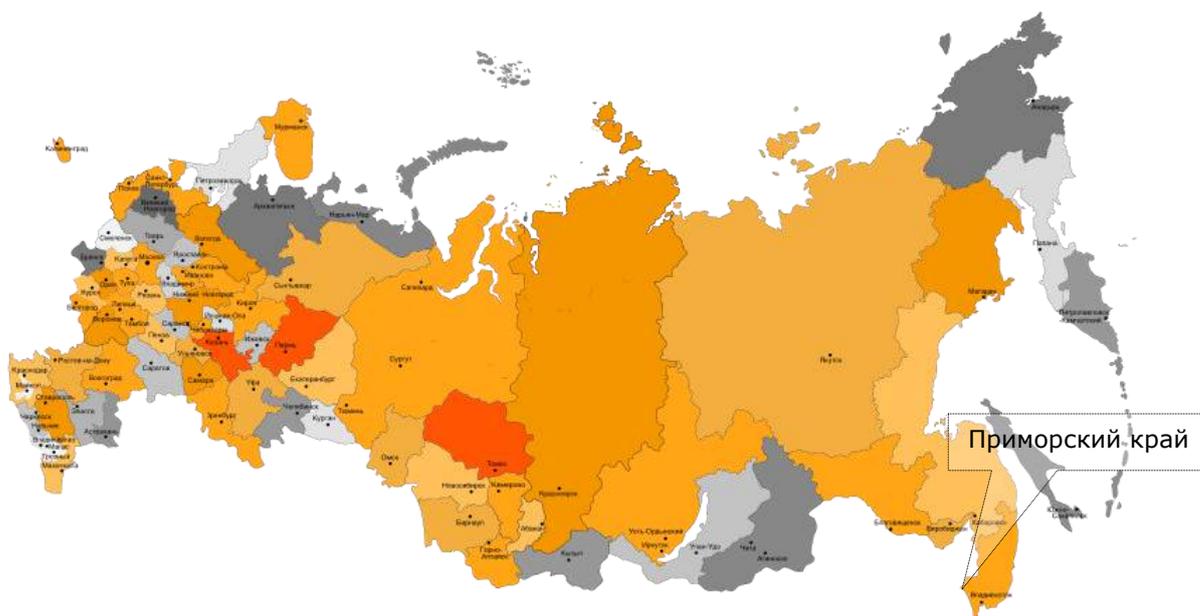


Рисунок 11-1♦ Расположение Приморского края на карте Российской Федерации

Социально-экономическое положение Приморского края

Основные показатели социально-экономического развития Приморского края за январь-июнь 2018 г. приведены в таблице 11-3:

Таблица 11-3♦ Основные показатели социально-экономического развития Приморского края за январь – июнь 2018 г., в % к предыдущему году, в сопоставимой оценке

Показатели	январь-июнь 2018 года
Индекс промышленного производства (добывающие и обрабатывающие производства, производство электроэнергии, газа и воды)	110,5
Лесозаготовки	98,5
Рыболовство	78,9
Объем сельскохозяйственной продукции	92,7
Объем работ по виду деятельности «Строительство»	84,6
Объем услуг транспорта, в действующих ценах	110,7
Оборот розничной торговли	101,3

¹http://primorsky.ru/authorities/executive-agencies/departments/economics/development/results/2018.php?clear_cache=Y; http://primstat.gks.ru/wps/wcm/connect/ro_sstat_ts/primstat/ru/publications/official_publications/

Показатели	январь-июнь 2018 года
Объем услуг в сфере телекоммуникаций, в действующих ценах	102,5
Объем платных услуг	104,0
Реальные располагаемые денежные доходы населения	97,3

В Статистическом регистре хозяйствующих субъектов на 1 января 2018 года по краю учтено 67.4 тыс. предприятий и организаций всех форм собственности; из них 65.9 тыс. являются юридическими лицами, 1.5 тыс. – филиалами, представительствами и другими обособленными подразделениями юридических лиц. В составе Статистического регистра хозяйствующих субъектов на 1 января 2018 года учтены 54.4 тыс. человек, на которых поступили сведения из регистрирующих органов о прохождении государственной регистрации в качестве индивидуальных предпринимателей.

Промышленное производство

В январе-июне 2018 года организациями, занятыми в добывающем и обрабатывающем секторах, производстве электроэнергии, газа и воды, произведено продукции (работ, услуг) на 10,5% больше, чем в январе - июне 2017 года.

Инвестиции

На развитие экономики и социальной сферы края за счет всех источников финансирования в первом квартале 2018 года использовано 19 800,00 млн. рублей инвестиций в основной капитал, что составило 93,5% к соответствующему периоду прошлого года.

Из общего объема инвестиций в основной капитал инвестиции в здания (кроме жилых) и сооружения, расходы на улучшение земель составили 40,3%, в машины и оборудование, включая хозяйственный инвентарь, и другие объекты – 32,5%, в жилые здания и помещения – 19,9%, в прочие – 6,5%.

Из общего объема инвестиций в основной капитал по краю инвестиции крупных и средних организаций составили 63,9%, 12 653,70 млн. рублей, 77,0% к январю-марту 2017 года.

Строительство

В январе - июне 2018 года объем работ, выполненный по виду деятельности «строительство» организациями всех форм собственности, составил 26 701,40 млн. рублей, на 15,4% меньше января - июня 2017 года.

Введены жилые дома общей площадью 236,9 тыс. квадратных метров, в 2 раза больше января - июня 2017 года, из них индивидуальными застройщиками построено 104,7 тыс. квадратных метров жилья (44,2% ввода жилья по Приморскому краю). Ввод жилья населением по сравнению с январем - июнем прошлого года увеличился в 2,1 раза.

Сельское хозяйство

За январь – июнь 2018 года выпуск продукции сельского хозяйства всеми сельхозпроизводителями (сельхозорганизации, хозяйства населения, крестьянские (фермерские) хозяйства и индивидуальные предприниматели), по расчетам, составил 8 449,2 млн. рублей или в сопоставимой оценке 92,7% к январю – июню 2017 года.

В хозяйствах всех категорий, в сравнении с соответствующим периодом прошлого года, снизилось производство мяса в живом весе на 59,2 тыс. центнера (на 17,2%), молока – на 3,3 тыс. центнера (на 0,5%), яиц – на 5,3 млн. штук (на 3,2%).

Доля хозяйств населения в общем объеме производства мяса составила 18,4%, молока – 46,4, яиц – 26,4% (за январь – июнь 2017 года – 15,7%, 112,4%, 25,7%), на долю крестьянских хозяйств, включая индивидуальных предпринимателей, пришлось 5,0% мяса, 21,3% - молока, 6,5% - яиц (за январь – июнь 2017 года, соответственно – 4,2%, 20,5%, 7,4%).

В сельскохозяйственных организациях по сравнению с прошлым годом отмечается рост производства молока на 6,3 тыс. центнера, снижение производства мяса на 57,3 тыс. центнера, яиц – на 3,2 млн. штук.

В общем объеме производства мяса возросла доля мяса крупного рогатого скота и

свиней, сократилась – доля мяса птицы.

Увеличилось производство мяса в одиннадцати городах и районах из двадцати одного, молока – в семи из девятнадцати, на их долю приходится, соответственно, 40,9% и 75,6% объемов производства Приморского края.

На начало июля 2018 года в сельскохозяйственных организациях насчитывалось 14,0 тыс. голов крупного рогатого скота (снижение по сравнению с аналогичной датой прошлого года на 10,1%), из них 6,8 тыс. коров (на 1,3%), 137,5 тыс. свиней (на 3,6%), 975,2 тыс. птицы (в 3,3р) и 0,9 тыс. голов овец и коз (рост в 1,7 раз).

В сельскохозяйственных организациях на одну корову надоено в среднем по 3 289,0 кг. Молока, что на 2,7% больше соответствующего периода прошлого года. В расчете на одну курицу-несушку получено в среднем по 133,0 яйца, что на уровне прошлого года.

Сельскохозяйственными организациями реализовано 172,6 тыс. центнеров скота и птицы в живом весе, 191,0 тыс. центнеров – молока, 1 335,2 тыс. центнеров – зерновых культур, 712,4 тыс. центнеров – сои, 47,1 тыс. центнеров – овощей, 23,0 тыс. центнеров картофеля, 74,8 млн. штук яиц.

По сравнению с прошлым годом возросла реализация зерновых и зернобобовых культур на 309,9 тыс. центнеров, сои – на 288,2 тыс. центнеров, картофеля – на 0,7 тыс. центнеров, молока – на 6,3 тыс. центнеров. Снизилась реализация скота и птицы на 23,6 тыс. центнеров, овощей – на 20,1 тыс. центнера, яиц – на 0,4 млн. штук.

Потребительский рынок

Оборот розничной торговли в январе – июне 2018 года сложился в объеме 183 754,4 млн. рублей или 101,3% к обороту января – июня 2017 года. Основную долю (93,1%) занимают торгующие организации и индивидуальные предприниматели, осуществляющие торговлю вне рынка, – 171 007,5 млн. рублей (101,2% к аналогичному периоду 2017 года).

В структуре оборота розничной торговли удельный вес пищевых продуктов, включая напитки и табачные изделия, составил 44,1%, непродовольственных 55,9%.

Объем оборота общественного питания составил 8 543,1 млн. рублей, что на 3,8% больше уровня января – июня 2017 года.

В январе – июне 2018 года населению края оказано платных услуг на 78 383,2 млн. рублей (104,0% к январю – июню 2017 года). Удельный вес расходов на оплату услуг в потребительских расходах населения за данный период составил 28,0%.

В структуре расходов населения на оплату услуг преобладающую долю составили жилищно-коммунальные (31,1%), транспортные (19,9%), курьерские услуги, почтовая, телекоммуникационная связи (12,1%), медицинские (7,2%).

Наиболее высокий прирост физического объема реализации услуг населению к январю – июню 2017 года наблюдался в сфере жилищных услуг (29,8%), культуры (28,5%), гостиниц и аналогичных средств размещения (12,6%), физической культуры и спорта (8,0%).

Инфляция

Индекс потребительских цен в июне 2018 года по отношению к предыдущему месяцу составил 100,2%, в том числе на продовольственные товары – 100,1%, непродовольственные товары – 100,2% и услуги – 100,4%. Стоимость условного (минимального) набора продуктов питания, рассчитанная по среднероссийским нормам потребления, в конце июня составила, в среднем по Приморскому краю, 112,424 рубля в расчете на месяц. По сравнению с предыдущим месяцем его стоимость возросла на 0,5%.

Стоимость фиксированного набора потребительских товаров и услуг, используемого для межрегиональных сопоставлений покупательной способности населения, составила в Приморском крае в конце июня 17 485 рублей в расчете на месяц. По сравнению с предыдущим месяцем его стоимость возросла на 0,2%.

Уровень жизни населения

Среднедушевые денежные доходы населения за январь–июнь 2018 года составили 32 174,0 рубля в и увеличились к соответствующему периоду прошлого года на 0,5%, потребительские расходы – 24 422,0 рублей.

Реальные располагаемые денежные доходы (доходы за вычетом обязательных платежей и взносов, с корректировкой на индекс потребительских цен) уменьшились по отношению к январю – июню 2017 года на 2,7%.

В сфере оплаты труда сохранялась динамика роста номинальной заработной платы по сравнению с 2017 годом. По данным Приморскстата, в январе - июне 2018 года среднемесячная начисленная заработная плата увеличилась на 10,9% к уровню января - июня 2017 года и составила 40 9112,4,6 рубль.

В реальном секторе экономики в январе - мае 2018 года наиболее высокие темпы роста заработной платы к январю - маю 2017 года сложились в следующих сферах деятельности: сельском, лесном хозяйстве, охоте, рыболовстве и рыбоводстве (118,8%); профессиональной, научной и технической (117,0%); добыче полезных ископаемых (115,8%).

В январе-мае 2018 года высокий уровень заработной платы работников наблюдался в рыболовстве и рыбоводстве – 82 992,3 рубля (в 2,1 раза выше среднекраевого уровня), деятельности финансовой и страховой – 68 633,6 рубля (в 1,7 раза выше), деятельности в области информатизации и связи – 54 139,8 рубля (в 1,3 раза выше).

Труд и занятость

Численность рабочей силы в возрасте 15 лет и старше в июне 2018 года составила 1 032,3 тыс. человек (100,2% к соответствующему периоду прошлого года). В их числе 980,2 тыс. человек (94,7% от экономически активного населения края) были заняты в экономике и 52,1 тыс. человек (93,2% к соответствующему периоду прошлого года) не имели занятия, но активно его искали (в соответствии с методологией Международной Организации Труда они классифицируются как безработные). Общий уровень безработицы по сравнению с аналогичным периодом прошлого года снизился на 0,38 процентный пункт и составил 5,05% (в июне 2017 года – 5,43%).

11.3 ЭКОНОМИЧЕСКИЙ МОНИТОРИНГ ГОРОДА ВЛАДИВОСТОКА, ХАРАКТЕРИЗУЮЩИЙ СОСТОЯНИЕ И ДИНАМИКУ РАЗВИТИЯ ЭКОНОМИЧЕСКОЙ, СОЦИАЛЬНОЙ И ИНЫХ СФЕР ЖИЗНЕДЕЯТЕЛЬНОСТИ, ЗА ЯНВАРЬ-АВГУСТ 2018 ГОДА¹

Город Владивосток в Приморском крае:

Город Владивосток в Приморском крае:

- 33,1 % населения края (оценка на 01.08.2018);
- 60,7 % оборота организаций²;
- 87,6 % оборота розничной торговли организаций³;
- 77,2 % объема платных услуг населению⁴;
- 33,3 % оборота общественного питания организаций³;
- 24,2 % объема работ по виду деятельности «Строительство»²;
- 50,4 % объема ввода в эксплуатацию жилых домов;
- 112,4 % объема отгруженных товаров промышленного производства организаций²;
- 39,8 % инвестиций в основной капитал организаций³ (за 1 полугодие 2018 года).

Динамика основных показателей социально-экономического развития города Владивостока за январь-август 2018 года, в % к аналогичному периоду 2017 года, в сопоставимых ценах.

Показатели	Темп роста, %
Объем отгруженных товаров промышленного производства ² (в действующих ценах)	124,7
Объем работ по виду деятельности «Строительство» ²	71,2
Оборот розничной торговли организаций ³	110,9
Оборот оптовой торговли организаций ³	105,4
Оборот общественного питания организаций ³	64,6
Объем платных услуг организаций ⁴	100,8
Уровень инфляции (август 2018 года к декабрю 2017 года – по Приморскому краю)	102,0
Смертность	104,9
Рождаемость	98,9
Численность официально зарегистрированных безработных (по конец периода)	74,4

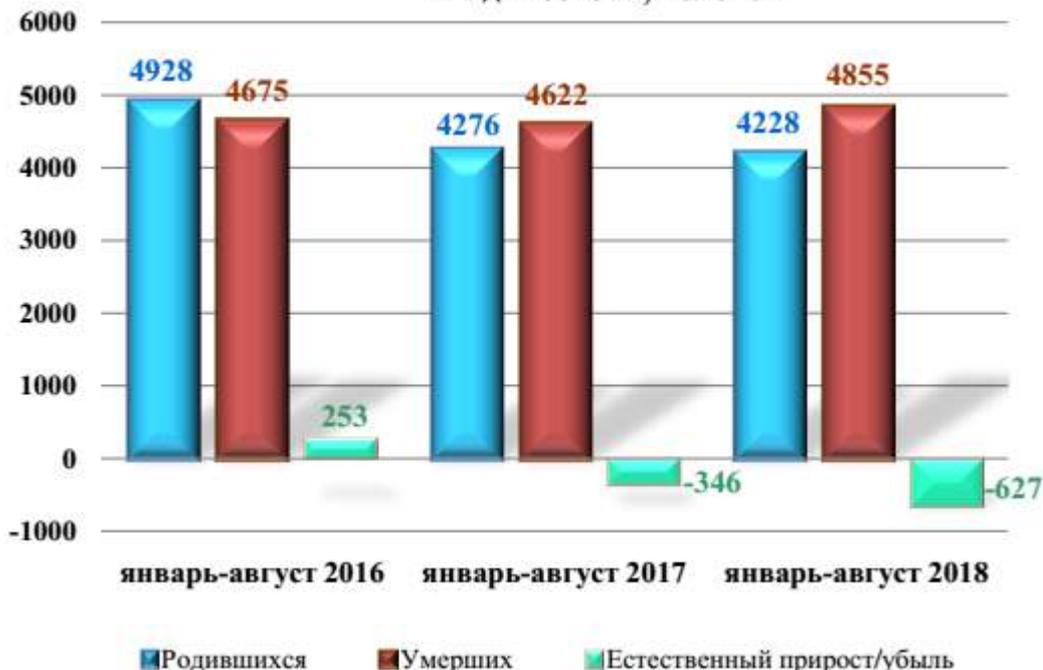
1. Демография.

По оценке численность постоянного населения города Владивостока на 01.08.2018 составила 630,4 тыс. человек и уменьшилась на 2,7 тыс. человек к итогу 2017 года (естественная убыль населения – 546 человек; миграционный отток населения – 2135 человек).

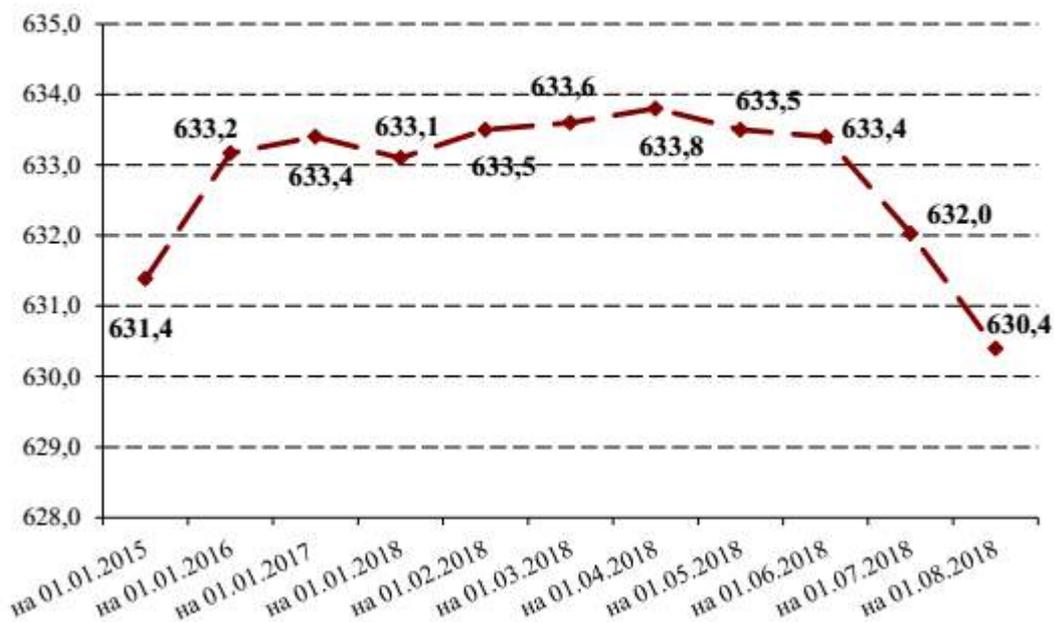
¹<http://www.vlc.ru/economy/state-economy-section/1372>

В январе-августе 2018 года отмечена естественная убыль населения (- 1327 человек): число родившихся составило 98,9 % (4228 человек) к аналогичному периоду 2017 года, умерших – 105,0 % (4855 человек).

Динамика естественного движения населения города Владивостока, человек



Динамика численности постоянного населения города Владивостока, тыс. чел.

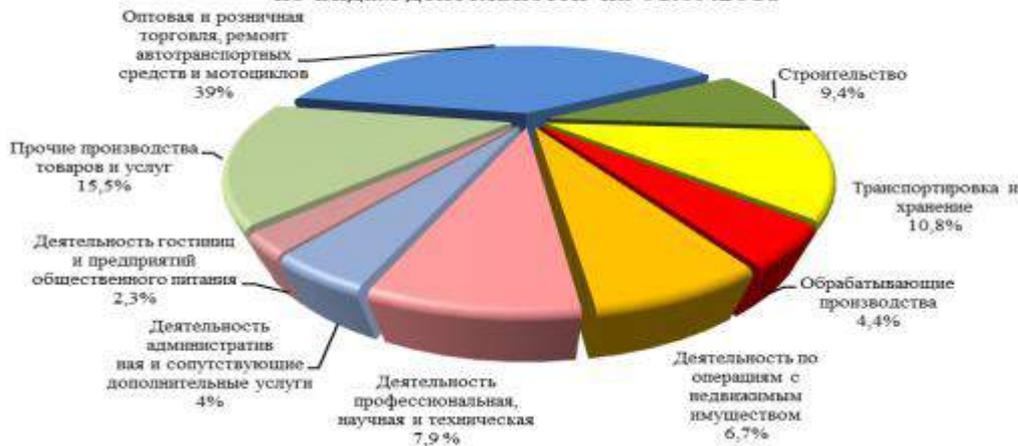


2. Предпринимательская активность.

- Количество предприятий и организаций – 43250 единиц (96,8 % к 01.09.2017).
- Удельный вес частного бизнеса – 92,8 % (96,8 % к 01.09.2017).
- Удельный вес обрабатывающих производств – 4,4 % (98,6 % к 01.09.2017);

строительства – 9,4 % (101,3 %); транспортировка и хранение – 10,8 % (99 %); торговли оптовой и розничной; ремонта автотранспортных средств и мотоциклов – 39,0 % (94,8 %); деятельности профессиональной, научной и технической – 7,9 % (96,6 %); деятельности по операциям с недвижимым имуществом – 6,7 % (98,8 %).

Распределение предприятий и организаций по видам деятельности на 01.09.2018



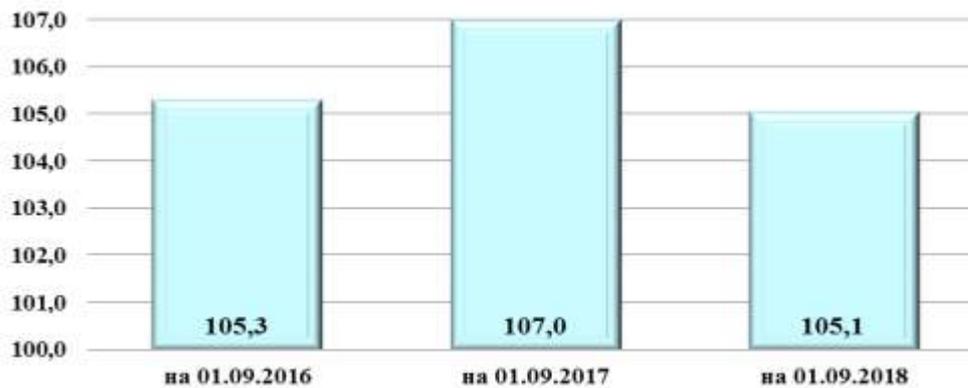
Распределение предприятий и организаций по формам собственности на 01.09.2018



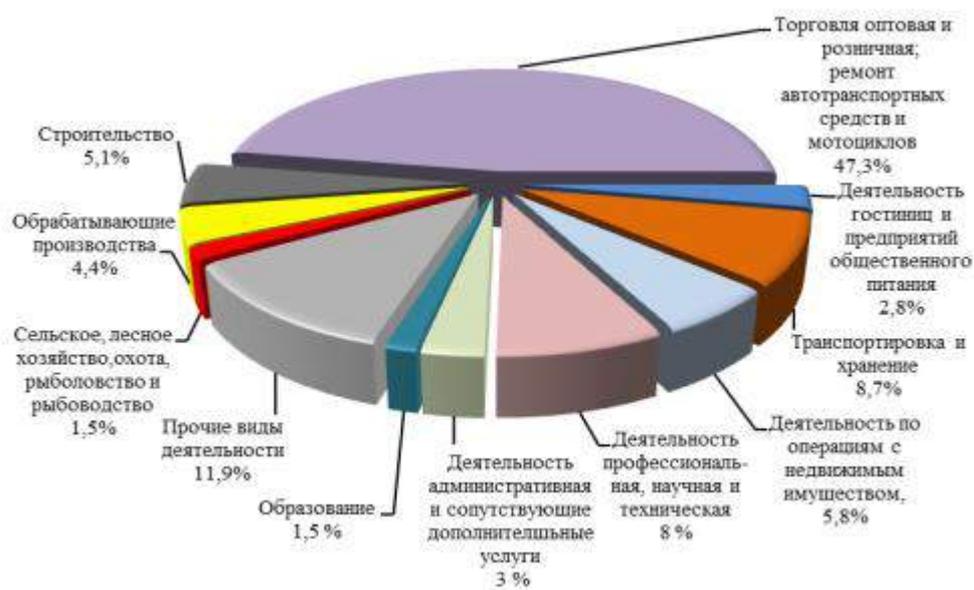
-Количество индивидуальных предпринимателей – 20402 единицы (105,1 % к 01.09.2017).

- Отраслевая структура индивидуальных предпринимателей: в оптовой и розничной торговле, ремонте автотранспортных средств и мотоциклов занято 47,3 %.

Динамика роста количества индивидуальных предпринимателей, в % к предыдущему году



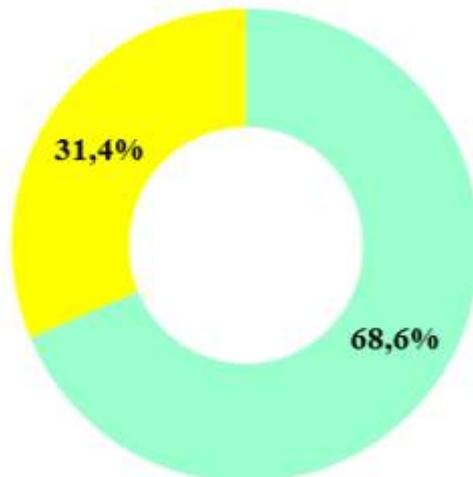
Распределение индивидуальных предпринимателей по видам экономической деятельности на 01.09.2018



3. Промышленное производство.

- Объем отгруженных товаров промышленного производства (в действующих ценах) в январе-августе 2018 года составил 124,7 % к аналогичному периоду 2017 года. Рост за счет увеличения объема отгруженных товаров обрабатывающих производств (на 31,6 %); доля объема обрабатывающих производств в общем объеме промышленного производства организаций (без субъектов малого предпринимательства) – 68,6 %.

Структура промышленного производства в январе-августе 2018 года, %



- Обработывающие производства
- Добыча полезных ископаемых; обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха; водоснабжение, водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений

**Динамика производства в обрабатывающих видах
экономической деятельности, январь-август 2018 года, %
(спад (-)/прирост (+)
(в действующих ценах к аналогичному периоду 2017 года)**



4. Потребительский рынок

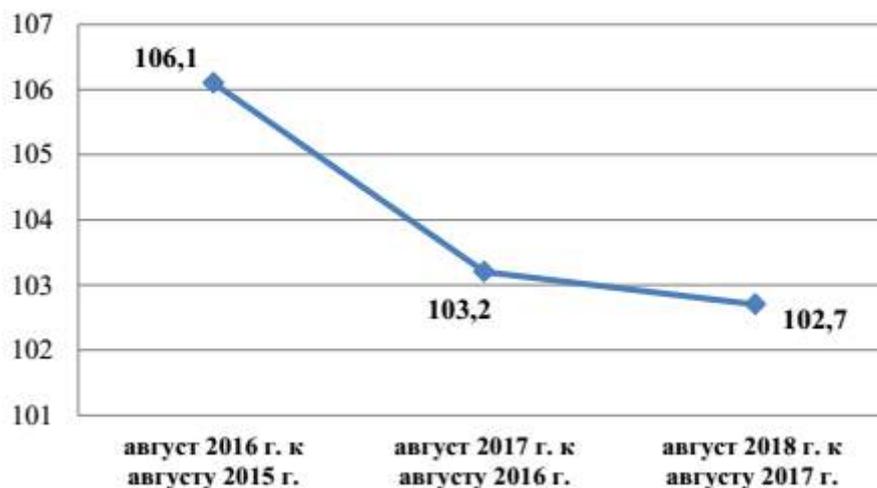
- Индекс потребительских цен: август 2018 года к декабрю 2017 года составил 102,0 % (август 2017 года к декабрю 2016 года – 101,2 %).
- Оборот розничной торговли организаций (без субъектов малого предпринимательства): 46560,8 млн. рублей (110,9 % к аналогичному периоду 2017 года).
- Оборот оптовой торговли организаций (без субъектов малого предпринимательства): 143078,4 млн. рублей (105,4 % к аналогичному периоду 2017 года).
- Оборот общественного питания организаций (без субъектов малого предпринимательства): 547,1 млн. рублей (64,6 % к аналогичному периоду 2017 года).
- Объем платных услуг, оказанных населению организациями (без субъектов малого предпринимательства): 37324 млн. рублей (100,8 % к аналогичному периоду 2017 года), в том числе бытовые услуги

населению – 488 млн. рублей.

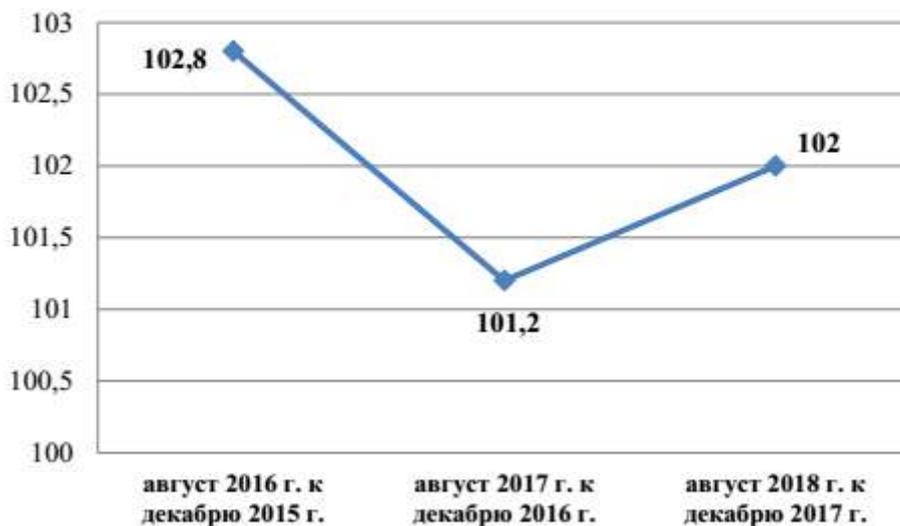
**Динамика потребительского рынка
по организациям (без субъектов малого
предпринимательства), в % к соответствующему
периоду предыдущего года (в сопоставимых ценах)**



Индекс потребительских цен, %



Индекс потребительских цен, %



5. Строительство и ввод в эксплуатацию жилья.

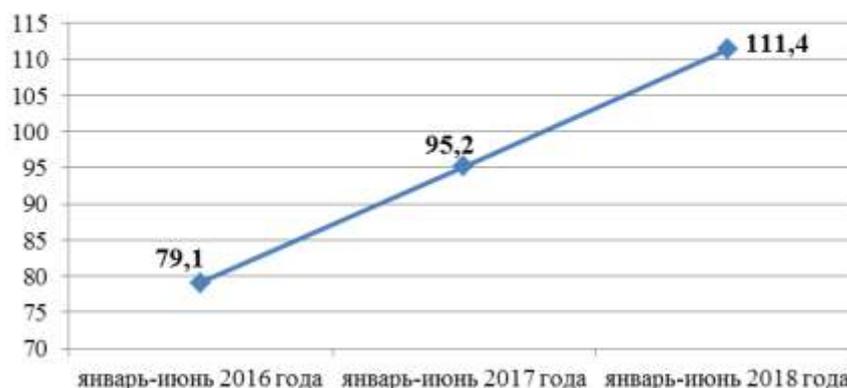
- В январе-августе 2018 года отмечено снижение на 28,8 % к аналогичному периоду 2017 года объема работ по виду деятельности «Строительство» по подрядным организациям (без субъектов малого предпринимательства).

Ввод в эксплуатацию жилых домов в январе-августе 2018 года составил 160,3 тыс. кв. м (увеличение в 3,5 раза к аналогичному периоду 2017 года); число построенных квартир составило 2534 единиц (увеличение в 2,4 раза к аналогичному периоду 2017 года).

Динамика объема работ по виду деятельности "Строительство" без субъектов малого предпринимательства, %



Динамика инвестиций в основной капитал крупных и средних организаций, % к аналогичному периоду предыдущего года



Ввод в эксплуатацию жилья



•В январе-июне 2018 года инвестиции в основной капитал организаций в экономику города Владивостока (без субъектов малого предпринимательства) составили 111,4 % (16616,7 млн. рублей) к аналогичному периоду 2017 года. Из общего объема инвестиций в основной капитал организаций (без субъектов малого предпринимательства):

- инвестиции в жилые здания и помещения составили 8,4 %;
- инвестиции в здания (кроме жилых) и сооружения, расходы на улучшение земель составили 57,9 %;
- инвестиции в машины и оборудование, включая хозяйственный инвентарь и другие объекты составили 32,5 %.

Наибольшую долю в инвестициях в основной капитал заняли инвестиции по видам деятельности «Транспортировка и хранение» – 30,7 %, «Деятельность в области информации и связи» – 20,2 %, «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха» – 15,1 %.

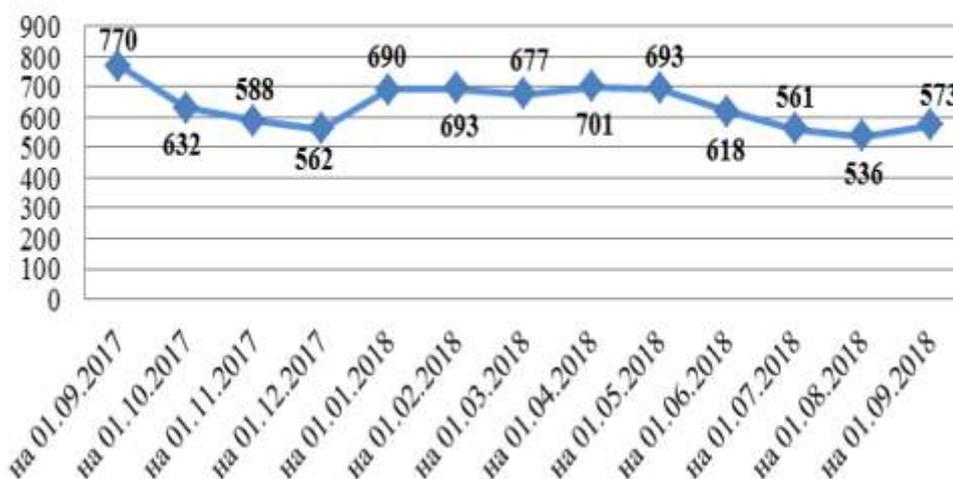
Рынок труда

Динамика среднемесячной начисленной заработной платы работающих (без субъектов малого предпринимательства), % к аналогичному периоду предыдущего года



•Среднемесячная начисленная заработная плата одного работающего в организациях (без субъектов малого предпринимательства) за январь-июль 2018 года составила 56153,2 рублей (111,5 % к аналогичному периоду 2017 года), что в 4,3 раза превышает величину прожиточного минимума для трудоспособного населения, рассчитываемого по Приморскому краю (за 2 квартал 2018 года). Реальная заработная плата составила 109,2 % к январю-июлю 2017 года.

Динамика официально зарегистрированных безработных, человек

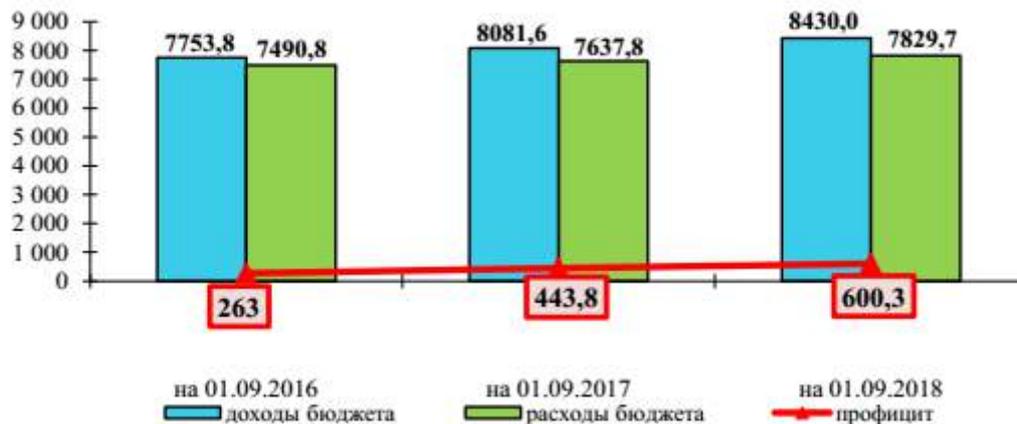


•Среднесписочная численность работающих в организациях города Владивостока (без субъектов малого предпринимательства) в январе-июле 2018 года составила 166,1 тыс. человек (100,9 % к аналогичному периоду 2017 года).

На 01.09.2018 численность официально зарегистрированных безработных составила 0,6 тыс. человек (74,4 % к 01.09.2017). Организационными города было заявлено о наличии 31883 вакансий, нагрузка на 100 заявленных вакансий составляла 2,9 человека..

6. Финансы

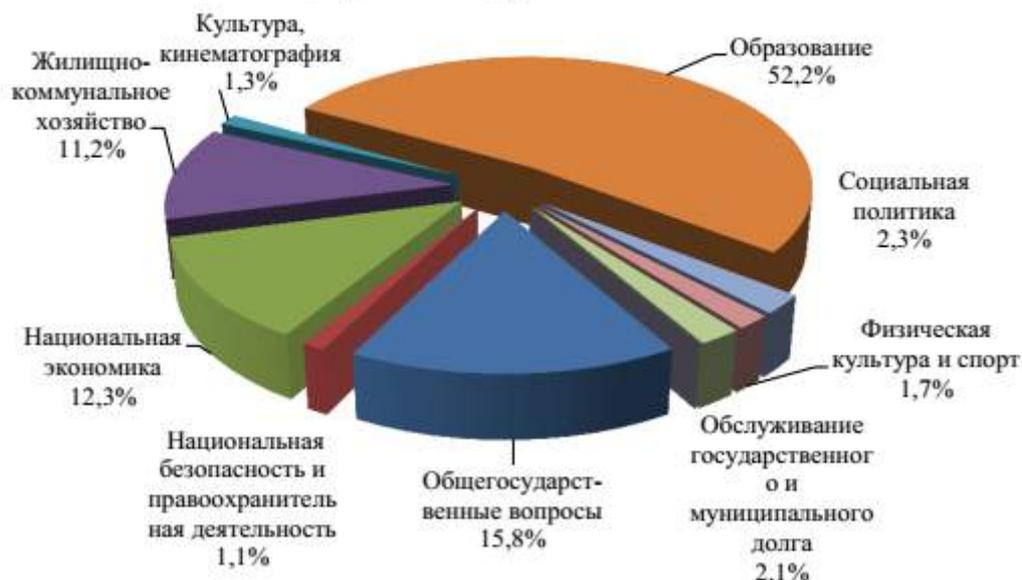
Динамика исполнения бюджета
Владивостокского городского округа, млн. руб.



По состоянию на 01.09.2018 бюджет Владивостокского городского округа по доходам исполнен в сумме 8430 млн. рублей, по расходам – 7829,7 млн. рублей, профицит бюджета составил 1076,3 млн. рублей.

В структуре доходной части бюджета 70,3 % – налоговые и неналоговые доходы и 29,7 % – безвозмездные поступления. В составе налоговых и неналоговых доходов бюджета – НДФЛ – 50,4 %; налог на имущество – 16,9 % (в том числе поступления по земельному налогу – 95,6 %); доходы от использования имущества, находящегося в государственной и муниципальной собственности – 13,6 %; единый налог на вмененный доход для отдельных видов деятельности – 7,9 %.

Структура расходов бюджета Владивостокского городского округа на 01.09.2018



Бюджет города Владивостока имеет социальную направленность в рамках действующей структуры расходов.

11.4 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 (ФСО №7, П. 11А)

Приморский край занимает в транспортно-логистической системе РФ **выгодное положение**: это регион, через который пролегают транзитные торговые пути между Европой и Восточной Азией, между Северо-Восточной Азией и Северной Америкой. Здесь сходятся все транспортные пути, связывавшие порты края, сухопутные пограничные переходы Россия-Китай, Транссиб и гострассу Владивосток-Хабаровск.

Федеральный закон «О свободном порте Владивосток», без преувеличения, может стать революционным не только для краевой столицы, но и для всего Приморского края.

Новая экономическая зона – свободный порт Владивостока – будет существовать не менее 70 лет. Досрочное прекращение действия экономической зоны потребует принятия специальных законодательных актов, а это является дополнительной гарантией соблюдения прав и законных интересов инвесторов. Максимальную выгоду получают транспортная отрасль, пищевая и рыбоперерабатывающая промышленность, производство машин и оборудования, лесопереработка и строительство, а также туристическая отрасль

Ожидается ускоренное развитие фундаментальных секторов экономики (обрабатывающие производства, добыча полезных ископаемых, рыболовство и сельское хозяйство). Еще один ожидаемый эффект – расширение масштабов трансграничной торговли, развитие транспортной инфраструктуры и включение Приморья в глобальные транспортные маршруты. Льготные режимы помогут привлечь инвестиции в создание сети логистических центров с особыми условиями транспортировки. Все это также будет способствовать интеграции экономики России в систему международных экономических отношений стран АТР и ускорит социально-экономическое развитие Владивостока и Приморского края, в том числе за счет создания новых рабочих мест.

Приморский край на сегодняшний день – это уникальная земля нераскрытых возможностей, на которой существует очень много «точек роста», мест приложения капитала и активности.

11.5 АНАЛИЗ РЫНКА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ПРИМОРСКОГО КРАЯ

Земельные участки для садоводства.

Большинство земельных участков, предлагаемых к продаже, оформлены на праве собственности.

Предложения по продаже земельных участков под садоводство представлены в таблице 12-2.

Таблица 12-2♦ Предложения по продаже земельных участков на дату оценки

№ п/п	Месторасположение земельного участка	Площадь, кв. м	Права на земельный участок	Рыночная стоимость 1 кв. м, руб.	Источник информации
1	Уссурийск 25:18:080101:2547	1 500,0	Собственность	413,33	https://www.farpost.ru/ussuriisk/realty/land/zemelnyj-uchastok-pod-izhs-s-borisovka-63152131.html
2	Уссурийск 25:34:016502:4238	1 008,0	Собственность	426,59	https://www.farpost.ru/ussuriisk/realty/land/prodam-zemelnyj-uchastok-65509242.html?utm_medium=map-actual
3	Уссурийск 25:34:012101:16	1 500,0	Собственность	333,33	https://www.farpost.ru/ussuriisk/realty/land/prodam-zemelnyj-uchastok-1500-kv-m-v-rajone-voshoda-62535114.html?utm_medium=map-actual
4	Уссурийск 25:34:016502:4240	1 341,0	Собственность	313,20	https://www.farpost.ru/ussuriisk/realty/land/prodaetsja-zemelnyj-uchastok-na-slobode-64082906.html?utm_medium=map-actual

Таким образом, на основании табл. 12-2, можно сделать вывод, что цена продажи 1 кв. м земельных участков составляет от 313,20 руб./кв.м – до 426,59 руб./ кв.м

Основными ценообразующими факторами рыночной стоимости земельного участка для ИЖС являются месторасположение и наличие инженерных коммуникаций. Кроме этого выделяют такие факторы как:

- права на оцениваемый объект (Право собственности и право пользования; согласно анализу рынка земельные участки на праве собственности приблизительно на 1-15 % дороже земельных участков в аренде);
- транспортная доступность (земельные участки с хорошей транспортной доступностью дороже на 5-33% земельных участков с удовлетворительной транспортной доступностью); транспортная доступность – хорошая, если земельный участок расположен в 100 – 1 500 м от крупной автодороги, – удовлетворительная, если участок расположен вдали (более 1 500 м) от крупной автодороги, отличная – если земельный участок расположен вблизи крупных транспортных развязок;
- наличие коммуникаций (при этом более значимыми улучшениями выступают инженерные сети, участки с уже подведенными коммуникациями или участки с возможностью подключения коммуникаций стоят дороже на 1-20% участков без коммуникаций);
- назначение: земельные участки под индивидуальное жилищное строительство дороже на 2-8% участков для садоводства;
- площадь – 1 кв.м. участка большей площади дешевле на 0-28 % 1 кв.м. участка меньшей площади; согласно «Справочнику оценщика недвижимости» Том 3 Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков. Лейфер Л.А., 2014 г., Нижний Новгород, (стр.191 - Среднее значение масштабного фактора)

На рынке недвижимости, часто, все дома (коттеджи, таун-хаусы) и земельные участки продаются через агентства недвижимости, которые берут плату за свои услуги, но конкуренция среди агентств недвижимости заставляет их придерживаться минимальной стоимости услуг, которая составляет примерно 1% от стоимости объекта недвижимости.

Продавцы часто идут на торг. Основной причиной роста скидок можно считать неуверенность участников рынка в будущем. Многие участники рынка оценивают риск дальнейшего снижения цен на недвижимость как высокий. Кроме того, существенную роль сыграла и значительное количество предложений, не подкрепленных платежеспособным спросом ввиду увеличившейся стоимости заемных средств. Согласно анализу рынка средняя величина скидки для земельных участков 8,8%.

11.6 ВЫВОДЫ ПО РЕЗУЛЬТАТАМ АНАЛИЗА РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Диапазон цен земельных участков находится в диапазоне от 313,20 руб./кв.м – до 426,59 руб./кв.м

Основные ценообразующие факторы объекта оценки:

- **Торг**
- **Наличие рядом инженерных коммуникаций**
- **Месторасположение**
- **Транспортная доступность**
- **Благоустройство земельного участка**
- **Назначение**
- **Общая площадь**

Таблица 11-4♦Основные характеристики рынка жилой недвижимости (ФСО 7 п. 11)

Показатели	Характеристика показателя
Динамика рынка в последние 1-2 года	Цены предложения растут
Спрос предложение	Стабильный
Ликвидность,	Соответствует спросу
Колебания цен на рынке оцениваемого объекта	Средняя, сроки экспозиции – 6 месяцев и более
Емкость рынка	Незначительные
	Значительная, в свободной продаже около 50 объектов,

Объем проведенного исследования рынка достаточен для выполнения оценки рыночной стоимости оцениваемого объекта.

12 АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ (ФСО 7 Ч. IV)

Недвижимость – это имущество, которое может использоваться не одним, а несколькими способами. Поэтому каждому способу использования объекта недвижимости соответствует определенная величина его стоимости, то перед проведением оценки выбирается один способ использования, называемый наиболее эффективным.

Анализ на наиболее эффективное использование позволяет определить наиболее доходное и конкурентное использование объекта недвижимости – то использование, которому соответствует максимальная стоимость объекта. Это использование должно быть реальным и соответствовать варианту использования, выбираемому типичным инвестором на рынке. Наилучшее использование отражает мнение Оценщиков в отношении наилучшего использования объекта оценки, исходя их рыночных условий.

Анализ наиболее эффективного использования проводится в два этапа:

- 1) Земельный участок анализируется как незастроенный;
- 2) Земельный участок рассматривается как застроенный.

Анализ наиболее эффективного использования выполняется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования по следующим критериям:

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

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

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

Способ наиболее эффективного использования недвижимости может либо достигаться на основе уже существующих строений, либо предполагать сооружение принципиально новых улучшений, что требует рассмотрения земельного участка как свободного. Исходя из этого, при анализе наилучшего использования оцениваемой недвижимости Оценщик использует два приема:

- наиболее эффективное использование земельных участков как незастроенных;
- наиболее эффективное использование участков как застроенных.

Целью анализа наиболее эффективного использования является выявление варианта использования объекта оценки, которое было бы юридически правомочно, физически осуществимо и приносило бы наибольший доход. В данном случае задачей Оценщика является определение такого варианта, который отвечал бы рыночным условиям, окружению объекта оценки, то есть соответствовал бы всем оговоренным выше условиям. Необходимо определить отвечает ли ныне существующий вариант наилучшему и наиболее эффективному варианту использования объекта оценки.

Объектом оценки в данном отчете является 1/2 доля земельного участка общей площадью 1076 кв. м

Текущее использование объекта оценки:

Земельный участок

Для садоводства.

Целью проведения оценки в данном отчете является определение рыночной стоимости объекта оценки. Предполагаемое использование результатов оценки – использование объекта оценки для целей отчуждения.

Исходя из целей оценки, предполагаемого использования результатов оценки земельный участок общей площадью 1076 кв.м.

13 ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) К ОЦЕНКЕ (ФСО 1 Ч. III, ФСО 7 ПП. 22-24, Ч. VIII)

13.1 ОБЗОР ОБЩЕПРИНЯТЫХ ПОДХОДОВ ОЦЕНКИ

В практике оценки используются три подхода:

Согласно п. 15 ФСО 1 «15. Доходный подход - совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

Согласно п. 23 ФСО 7 «доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов».

Согласно п. 12 ФСО 1 «12. Сравнительный подход - совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами - аналогами».

Согласно п. 22 ФСО 7 «сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений».

Согласно п. 18 ФСО 1 «18. Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний»

Согласно п. 24 ФСО 7 «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».

Согласно п. 11 ФСО 1 «11. Основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком».

Согласование результатов

Согласно п. 25 ФСО 1 «25. В случае использования нескольких подходов к оценке, а также использования в рамках какого-либо из подходов к оценке нескольких методов оценки выполняется предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата оценки объекта оценки данным подходом. При согласовании существенно отличающихся промежуточных результатов оценки, полученных различными подходами или методами, в отчете необходимо отразить проведенный анализ и установленную причину расхождений. Существенным признается такое отличие, при котором результат, полученный при применении одного подхода (метода), находится вне границ указанного оценщиком диапазона стоимости, полученной при применении другого подхода (методов) (при наличии)».

Согласно п. 28 ФСО 7 «В процессе согласования промежуточных результатов оценки недвижимости, полученных с применением разных подходов, следует проанализировать достоинства и недостатки этих подходов, объяснить расхождение промежуточных результатов и на основе проведенного анализа определить итоговый результат оценки недвижимости».

В соответствии с установленными требованиями к проведению оценки, «Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов»¹.

В настоящем исследовании был применен сравнительный подход к оценке.

Возможность применения сравнительного подхода:

Согласно пп. 13, 14 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»; «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».

¹«Федеральный стандарт оценки 1» от 20.05.2015 г. №297

При наличии достаточного количества достоверной информации о недавних сделках с подобными объектами, сравнительный подход позволяет получить результат, максимально близко отражающий отношение рынка к объекту оценки.

Цели и задачи оценки: Определение рыночной стоимости.

Предполагаемое использование результатов оценки: Оценка рыночной стоимости объекта оценки для целей отчуждения.

Полнота и достоверность исходной информации: Оценщику были представлены документы, содержащие количественные и качественные характеристики объекта оценки (см. выше), в полном объеме. Остальная информация была получена из сети Интернет, в процессе интервью с представителями Заказчика во время осмотра.

Анализ достоверности имеющейся информации показал, что полученная от Заказчика и из других источников информация не противоречит друг другу, поэтому может быть признана достоверной.

Выбор подхода, используемого оценщиком: Оценщик решил применить **сравнительный подход** с учетом требований пп.12-14 Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО №1) и в соответствии с п.24 ФСО №1. В настоящей оценке сравнительный подход реализуется методом прямого сравнения продаж (предложений к продаже) объектов, сходных объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость¹. У оценщика достаточно достоверной информации для применения сравнительного подхода в настоящей оценке.

13.2 РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ (ФСО 1 18-20, ФСО 7 П. 24)

Основным принципом, на котором основывается затратный подход к оценке, является принцип замещения. Принцип замещения гласит о том, что осведомленный покупатель никогда не заплатит за какой-либо объект недвижимости больше, чем сумма денег, которую нужно будет потратить на строительство объекта, аналогичного по своим потребительским характеристикам оцениваемому имуществу.

Затратный подход – это совокупность методов оценки, основанная на определении затрат, необходимых для восстановления, либо замещения объекта оценки с учетом его износа.

Земельный участок, в соответствии со ст. 1 Земельного кодекса РФ, является:

- природным объектом;
- основой осуществления хозяйственной и иной деятельности;
- недвижимым имуществом;
- объектом права собственности и иных прав на землю.

13.2.1 Обоснование отказа от применения затратного подхода

Затратный подход основывается на принципе замещения, который гласит, что покупатель не заплатит за недвижимость больше той суммы, которую нужно будет потратить на приобретение земельного участка и строительства на нем объекта, аналогичного по своим потребительским характеристикам объекту оценки.

Данный подход оценки может привести к объективным результатам, если возможно точно оценить величины стоимости износа объекта при условии относительного равновесия спроса и предложения на рынке недвижимости. Затратный подход показывает оценку восстановительной стоимости здания за вычетом износа.

Объект оценки представляет собой земельный участок.

Земельный участок, в соответствии со ст. 1 Земельного кодекса РФ, является:

¹В случае использования предложения к продаже, под договором купли-продажи подразумевается предлагаемый к заключению типичный договор купли-продажи, либо анализируются предлагаемые условия договора купли-продажи.

- природным объектом;
- основой осуществления хозяйственной и иной деятельности;
- недвижимым имуществом;
- объектом права собственности и иных прав на землю.

Этой же статьей ЗК РФ предусмотрено, что все, что создано на земельном участке, следует судьбе земельных участков, т.о. заложен принцип единства существующих земельных участков и прочносвязанных с ними объектов.

Земля, прежде всего, будучи природным ресурсом, а затем пространственным базисом, средством производства и недвижимостью обладает рядом специфических возможностей, которые необходимо учитывать в процессе оценки ее стоимости:

1. Земля не является результатом человеческого труда, как другие средства производства, она – продукт природы. Следовательно, на ее появление как товара никаких затрат не требовалось, ее «произвела» природа. Таким образом, можно сделать вывод по неприменимости к оценке земли подхода, основанного на анализе затрат.
2. Земля в отличие от других средств производства не подвержена моральному и физическому износу, в связи с чем к стоимости земельных участков неприменимы понятия «износа и амортизации» в отличие от стоимости улучшений.

Оценщик отказывается от применения затратного подхода в рамках данного отчета на основании ФСО №7, П.24А

13.3 РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ (ФСО 1 ПП. 15-17, ФСО 7 П. 23)

Доходный подход основан на преобразовании дохода от владения имуществом и его использования в течение некоторого расчетного периода в стоимость. В основе доходного подхода лежит принцип ожидания, который утверждает, что стоимость объекта оценки определяется величиной будущих выгод ее владельца.

Чем выше доходный потенциал оцениваемого актива, тем выше его стоимость. При этом анализ доходов должен осуществляться на протяжении всей оставшейся экономической жизни актива при условии его использования в течение этого периода наиболее эффективным образом.

В рамках доходного подхода различают метод прямой капитализации и метод дисконтированных денежных потоков. В основе этих методов лежит анализ и оценка чистого операционного дохода и коэффициента капитализации или дисконтирования.

Метод прямой капитализации – метод оценки рыночной стоимости доходного актива, основанный на прямом преобразовании наиболее типичного годового дохода в стоимость путем деления его на коэффициент капитализации, полученный на основе анализа рыночных данных о соотношениях дохода к стоимости активов, аналогичных оцениваемому.

Метод дисконтированных денежных потоков – метод оценки рыночной стоимости доходного актива, основанный на преобразовании всех денежных потоков, которые он генерирует в процессе оставшейся экономической жизни, в стоимость путем дисконтирования их на дату оценки с использованием нормы отдачи на капитал, извлекаемой из рынка альтернативных по уровню рисков инвестиций. Метод дисконтированных денежных потоков используется в тех случаях, когда вариант наиболее эффективного использования объекта оценки предполагает внесение изменений в объект, для объектов незавершенного строительства и объектов, требующих дополнительных вложений для дальнейшей эксплуатации. А также в тех случаях, когда денежные потоки существенно меняются во времени.

Отличаются перечисленные методы способами анализа и построения потока доходов и коэффициентов их преобразования в текущую стоимость. Необходимо отметить, что метод прямой капитализации применим для оценки действующих активов, используемых наиболее эффективным образом и не требующих на дату оценки больших по длительности капиталовложений в ремонт или реконструкцию. При оценке же методом дисконтированных денежных потоков по норме отдачи на капитал отдельно учитывается тенденция изменения чистого дохода во времени и анализируются отдельно все составляющие коэффициента капитализации.

13.3.1 Обоснование отказа от применения доходного подхода

МЕТОД КАПИТАЛИЗАЦИИ ЗЕМЕЛЬНОЙ РЕНТЫ

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода – возможность получения за одинаковые промежутки времени равных между собой по величине или изменяющихся с одинаковым темпом величин дохода от оцениваемого права пользования и владения в отношении земельного участка.

Метод предполагает *следующую последовательность действий*:

- расчет величины дохода за определенный период времени, создаваемого правом аренды земельного участка при наиболее эффективном использовании арендатором земельного участка;
- определение величины соответствующего коэффициента капитализации дохода;
- расчет рыночной стоимости права аренды земельного участка путем капитализации дохода, создаваемого данным правом.

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

При этом *величина земельной ренты может рассчитываться как доход от сдачи земельного участка в аренду по рыночным ставкам арендной платы* (наиболее вероятным ставкам арендной платы, по которым земельный участок 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).

Стоимость земельного участка методом капитализации земельной ренты определяется по следующей формуле:

Формула 13-1 ♦ Расчет стоимости земли методом капитализации земельной ренты

$$V_3 = I_3 / R_3,$$

где: I_3 – годовая рента, рассчитывается произведением площади участка на ставку ренты земельного участка;

R_3 – коэффициент капитализации (ставка капитализации для земельного участка).

Применение метода капитализации земельной ренты не представляется возможным, так как рынок аренды земельных участков под объектами производственно-складской недвижимости в разрезе рассматриваемого масштаба рынка на дату оценки отсутствует.

МЕТОД ОСТАТКА ДЛЯ ЗЕМЛИ

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. При проведении оценки рыночной стоимости земельных участков методом остатка рекомендуется использовать Методические рекомендации по определению рыночной стоимости прав собственности земельных участков, утвержденных распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 г. № 568-р., с учетом *следующих особенностей*:

- в составе операционных расходов, в том числе, учитывается величина арендной платы, предусмотренная существующим договором аренды земельного участка;
- разница между чистым операционным доходом от единого объекта недвижимости и чистым операционным доходом, относящимся к улучшениям земельного участка, является частью земельной ренты, не изымаемой собственником земельного участка в форме арендной платы, а получаемой арендатором;
- при расчете коэффициента капитализации для дохода от права аренды следует учитывать вероятность сохранения разницы между величиной ренты и величиной арендной платы, предусмотренной договором аренды, период времени, оставшийся до окончания срока действия договора аренды, а также возможность заключения арендатором нового договора аренды на определенный срок.

Согласно Методическим рекомендациям, метод предполагает *следующую последовательность действий*:

- расчет стоимости воспроизводства или замещения существующих или прогнозируемых на оцениваемом участке улучшений;
- расчет общего чистого дохода от единого объекта недвижимости на основе рыночных ставок арендной платы и существующих правовых ограничений использования объекта недвижимости;
- расчет чистого дохода, приходящегося на улучшения, как произведения их стоимости на коэффициент капитализации доходов от улучшений;
- расчет чистого дохода, приходящегося на земельный участок, как разности общего чистого дохода и чистого дохода, приходящегося на улучшения;
- расчет стоимости земельного участка путем деления чистого дохода, приходящегося на земельный участок, на коэффициент капитализации доходов от земли.

Формула 13-2♦ Расчет стоимости земли методом остатка

$$V_z = (I_o - (V_{зд} \times R_{зд})) / R_z,$$

где: I_o – доход, получаемый от эксплуатации всего объекта;

$V_{зд}$ – стоимость улучшений (восстановительная стоимость объекта за вычетом накопленного износа);

$R_{зд}$ – ставка капитализации для улучшений;

R_z – ставка капитализации для земли.

Метод предполагает определение стоимости земельного участка под улучшениями на основе чистого операционного дохода.

Цель оценки и предполагаемое использование результатов оценки подразумевают определение рыночной стоимости земельного участка для целей отчуждения. Таким образом, в отчете рассматривается рыночная стоимость земли в той категории и с тем разрешенным использованием, для которых была определена кадастровая стоимость, без учета особенности улучшений, расположенных на этом земельном участке. Таким образом, метод остатка в данном случае не применяется.

МЕТОД ПРЕДПОЛАГАЕМОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков.

Согласно Методическим рекомендациям, утвержденным распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 г. № 568-р метод предполагает следующую последовательность действий:

- 1) Определение суммы и временной структуры расходов, требуемых для использования земельного участка в соответствии с вариантом его наиболее эффективного использования.
- 2) Определение величины и временной структуры доходов от наиболее эффективного использования земельного участка.
- 3) Определение величины и временной структуры операционных расходов, необходимых для получения доходов от наиболее эффективного использования земельного участка.
- 4) Определение величины ставки дисконтирования, соответствующей уровню риска инвестирования капитала в оцениваемый земельный участок.
- 5) Расчёт стоимости земельного участка путём дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием земельного участка.

Расчет производится с учётом анализа наилучшего и наиболее эффективного использования земельного участка с существующими улучшениями, а также с учётом данных, полученных доходным подходом.

При определении коэффициента дисконтирования, скорректированного на середину периода, используется формула 13-3.

Формула 13-3♦ Расчет коэффициента дисконтирования, скорректированного на середину периода

где: R – коэффициент дисконтирования, скорректированный на 0,5;

d – ставка дисконтирования;

i – номер расчетного периода (с поправкой 0,5 на середину периода).

Данный метод, также как и метод остатка является косвенным методом определения рыночной стоимости земли. Он предполагает изменение варианта эксплуатации земельного участка, что не соответствует целям и задачам оценки, применение метода предполагаемого использования будет не корректным.

13.4 РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ (ФСО 1 ПП. 12-14, ФСО 3 П.8И, ФСО 7 П. 22)

Сравнительный подход к оценке с точки зрения сравнения продаж основывается на прямом сравнении оцениваемого объекта с другими объектами недвижимости, которые были проданы или включены в реестр на продажу. Рыночная стоимость недвижимости определяется ценой, которую заплатит типичный покупатель за аналогичный по качеству и полезности объект.

Сравнительный подход наиболее действенен для объектов недвижимости, по которым имеется достаточное количество информации о недавних сделках купли-продажи. Если такая недвижимость на рынке продаж отсутствует, метод сравнения продаж не применим. Любое отличие условий продажи объекта от типичных рыночных условий на дату оценки должно быть учтено при анализе. Поэтому при применении метода сравнения продаж необходимы достоверность и полнота информации.

Применение сравнительного подхода заключается в последовательном выполнении следующих действий:

- подробное исследование рынка с целью получения достоверной информации о всех факторах, имеющих отношение к объектам сравнимой полезности.
- определение подходящих единиц сравнения и проведение сравнительного анализа по каждой единице;
- сопоставление исследуемого объекта с выбранными объектами сравнения с целью корректировки их продажных цен или исключения из списка сравнимых;
- приведение ряда показателей стоимости сравнимых объектов к одному или к диапазону рыночной стоимости исследуемого объекта. При корректировке продажных цен объектов сравнения все поправки делаются от объекта сравнения к объекту оценки.

Участок находится относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир г. Уссурийск Участок № 23 в с/т Ударник. Почтовый адрес ориентира: Приморский край, г. Уссурийск

МЕТОД СРАВНЕНИЯ ПРОДАЖ

К элементам сравнения относятся факторы стоимости объекта оценки (факторы, изменение которых влияет на рыночную стоимость объекта оценки), называемые **ценообразующими факторами (см. п. 12.5.1)**.

Корректировки цен аналогов по элементам сравнения могут – быть определены как для цены единицы измерения аналога (например, квадратный метр), так и для цены аналога в целом. Корректировки цен могут рассчитываться в денежном или процентном выражении.

Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

- прямым попарным сопоставлением цен аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определением на базе полученной таким образом информации корректировки по данному элементу сравнения;
- прямым попарным сопоставлением дохода двух аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определения путем капитализации разницы в доходах корректировки по данному элементу сравнения;
- корреляционно-регрессионным анализом связи между изменением элемента сравнения и изменением цен аналогов (цен единиц измерения аналогов) и определением уравнения связи между значением элемента сравнения и величиной рыночной стоимости земельного участка;
- определением затрат, связанных с изменением характеристики элемента сравнения, по которому аналог отличается от объекта оценки;
- экспертным обоснованием корректировок цен аналогов.

Выбор предложений публичной оферты для расчета

Выбор единицы сравнения

В качестве единицы сравнения при оценке стоимости объекта оценки выбирается количество рублей за квадратный метр общей площади земельного участка. Выбор данной единицы сравнения связан с тем, что это общепринятая единица сравнения, используемая

участниками рынка при заключении договоров купли-продажи, является общей для объекта оценки и объектов аналогов и имеющейся информации по аналогам достаточно для ее расчета. Выбранная единица сравнения является удельной величиной, что позволяет корректно сравнивать объекты различной площади, а также типичной величиной на рынке оцениваемого объекта.

При использовании сравнительного подхода Оценщиком были предприняты следующие шаги:

1. Сбор данных, изучение рынка недвижимости, отбор аналогов из числа сделок купли-продажи и предложений на продажу (публичных оферт).
2. Проверка информации по каждому отобранному аналогу о цене продажи и запрашиваемой цене, оплате сделки, физических характеристиках, местоположении и иных условиях сделки.
3. Анализ и сравнение каждого аналога с объектом оценки по времени продажи (выставлению оферты), местоположению, физическим характеристикам и условиям продажи.
4. Корректировка цен продаж или запрашиваемых цен по каждому аналогу в соответствии с имеющимися различиями между ним и объектом оценки.
5. Согласование скорректированных цен аналогов и вывод показателя стоимости объекта оценки.

На этапе сбора информации Оценщику не удалось собрать достаточное количество документально подтвержденных данных о состоявшихся сделках купли-продажи аналогичных объектов.

Причиной послужила распространенная в российском деловом обороте практика сохранения подобной информации в режиме конфиденциальности, т.е. отсутствие свободного доступа к базам данных (листингам), где хранится документально подтвержденная информация об условиях сделок по продаже объектов жилой недвижимости.

При сравнительном анализе стоимости объекта оценки с ценами аналогов Оценщик использовал данные по ценам предложений (публичных оферт) 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 предлагаемого земельного участка, учитывая все его достоинства и недостатки относительно объектов сравнения.

При отсутствии в свободном доступе баз данных (листингов) с ценами реальных сделок, на которые опираются в своей работе оценщики большинства стран мира. Оценщик справедливо сделал вывод, что данные публичных оферт 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 расчетов были использованы данные, именуемые в ГК РФ как «оферта» и «публичная оферта» (Ст. 435 и 437). Следовательно, Оценщик гипотетически (с учетом соответствующих корректировок) предполагал, что лицо, «сделавшее предложение, считает себя заключившим договор с адресатом, которым будет принято предложение».

На момент проведения оценки на рынке предлагалось несколько аналогов с соответствующим местоположением и сопоставимых по своим основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам с объектом оценки. Данные об аналогах проанализированы Оценщиком и сведены в расчетную таблицу, которая приведена в приложениях к Отчету.

В ходе анализа к ценам аналогов были внесены корректировки на различия, существующие между аналогами и объектом оценки. Отрицательная корректировка вносится в случае, если по данному показателю аналог превосходит объект оценки, а положительная – если по данному показателю аналог ему уступает.

Величина корректировки определялась Оценщиком экспертным путем или на основании весовой доли элемента сравнения в общей стоимости земельного участка.

Ниже рассмотрены факторы, способные более значительно оказывать влияние на рыночную стоимость объекта.

Корректировка на время продажи

С целью снижения погрешности расчетов в качестве аналогов в первую очередь следует использовать объекты, выставленные на продажу (реализованные) в период, соответствующий дате оценке. В таком случае корректировка на время продажи (предложения) в цену аналогов не вносится. В случае отсутствия информации по продажам (предложениям к продаже) объектов-аналогов в период, близкий к дате оценки, требуется внесение в расчет корректировки на время. Корректировку на время продажи следует вносить в цену аналога при дате предложения (реализации) аналога отличной от даты оценки более чем на 6 месяцев.

Для определения данной корректировки необходимо применить один из следующих методов (в порядке убывания предпочтительности):

Метод анализа вторичных данных. Данный метод построен на анализе рынка жилой недвижимости. На основании данных, полученных при анализе рынка недвижимости, Оценщик определяет среднегодовой рост цен на различные типы жилой, начиная от даты оценки. Затем рассчитывается величина корректировки на время продажи по следующей формуле:

Формула 13-4♦ Корректировка на время продаж

$$K_v = (1 + r)^{n/12},$$

где K_v – поправочный коэффициент на время продажи;

r – среднегодовой рост цен;

n – число месяцев между датой оценки и датой предложения (сделки) объекта-аналога.

Метод анализа парных продаж. В данном случае величина корректировки на время продажи определяется следующим образом: следует отобрать пары объектов-аналогов, идентичные по всем элементам сравнения, кроме даты предложения (продажи) и рассчитать среднегодовой рост цен как коэффициент отклонения цены аналога, с поздней датой реализации, от цены аналога, реализованного ранее. В случае подбора нескольких пар объектов-аналогов, идентичных по всем элементам сравнения кроме даты предложения (продажи), и определения нескольких значений среднегодового роста цен, для расчета поправки на время продажи следует использовать усредненное значение полученных темпов роста. Величина поправки на время продажи определяется по формуле:

Формула 13-5♦ Коэффициент среднегодового роста цен

$$r = \left(\frac{C_{a2cp}}{C_{a1cp}} \right)^{12/n_{12}}$$

где C_{a1cp} – средняя цена предложения (сделки) группы аналогов с ранней датой предложения;

C_{a2cp} – средняя цена предложения (сделки) группы аналогов с поздней датой предложения;

n_{12} – количество месяцев между датой предложения (сделки) группы аналогов 2 и группы аналогов 1;

При невозможности подбора пар идентичных объектов-аналогов, отличных лишь датой предложения (реализации), допускается рассчитывать среднегодовой рост цен путем сравнения пары групп объектов, имеющих также и другие отличия, но относящихся к одному типу недвижимости с наиболее, составом коммуникаций, наличием/отсутствием избыточных элементов а также характеристикой местоположения. Для расчета величины поправки в данном случае необходимо определить среднюю цену предложения (сделки) в сравниваемых группах объектов и затем провести вычисления по формуле 5-2 с использованием полученных средних значений цен.

Корректировка на местоположение

Данную корректировку следует вносить в цену объектов-аналогов при условии наличия различий в характеристиках местоположения, стиля окружения объекта оценки и аналогов, в случаях, когда такие характеристики вносят различный вклад в стоимость объектов недвижимости.

Метод анализа парных продаж. Для определения величины корректировки на местоположение данным методом необходимо отобрать пары объектов-аналогов, идентичные по всем элементам сравнения, кроме местоположения (объекты имеют местоположения,

относящиеся к различным ценовым категориям). В случае если характеристика местоположения и стиля окружения объекта – аналога превосходит объект оценки, то данная поправка рассчитывается по формуле:

Формула 13-6♦ Корректировка на местоположение, при условии превосходства объекта – аналога

$$K_{\text{м}} = \left(\frac{Ц_{a1} - Ц_{a2}}{Ц_{a2}} \right) \times 100,$$

где $K_{\text{м}}$ – корректировка на местоположение;

$Ц_{a1}$ – цена предложения (сделки) объекта-аналога, имеющего характеристику месторасположения и стиля окружения, аналогичные объекту оценки;

$Ц_{a2}$ – цена предложения (сделки) объекта-аналога, имеющего характеристику месторасположения и стиля окружения превосходящую объект оценки.

В случае подбора нескольких пар объектов-аналогов, идентичных по всем элементам сравнения кроме местоположения, и определения нескольких значений поправки $K_{\text{м}}$, для проведения корректировок цен объектов-аналогов на местоположение следует использовать усредненное значение полученных величин.

Экспертный метод. Для получения значения корректировки на местоположение проводится опрос риэлторов, маклеров, специалистов по различным типам жилой недвижимости, а также других профессиональных участников рынка с целью получения экспертного мнения об изменении цен предложения (реализации) объектов недвижимости в зависимости от их удаления от «центра стоимости».

Метод анализа вторичных данных. При применении данного метода используется информация обзора рынка недвижимости о разнице в ценах предложения (реализации) аналогичных объектов недвижимости, характеризующихся различным местоположением. Поправка на местоположение рассчитывается аналогично расчету, указанному в экспертном методе.

Корректировка на наличие коммуникаций

Данная корректировка вносится в цену объектов-аналогов при условии отличия их состава коммуникаций от состава коммуникаций, имеющихся у объекта оценки. Для определения поправки необходимо использовать один из следующих методов (в порядке убывания предпочтения):

Метод анализа парных продаж. Для определения величины корректировки на наличие коммуникаций данным методом, отбираются пары объектов-аналогов, идентичные по всем элементам сравнения, кроме состава коммуникаций и рассчитать корректировку по аналогичной формуле как в корректировке на местоположение.

Экспертный метод. Для получения значения данной корректировки на наличие коммуникаций проводится опрос риэлторов с целью получения экспертного мнения об изменении цен предложения (реализации) объектов недвижимости в зависимости от наличия/отсутствия различных видов коммуникаций.

Метод анализа издержек. Для определения корректировки данным методом сравниваются стоимости земельных участков, с подведенной и не подведенной какой-либо инженерной системой.

Расчет корректировки на наличие коммуникаций выполняется в следующем порядке:

1. Величина корректировки на состав коммуникаций определяется по формуле:

Формула 13-7♦ Корректировка на наличие коммуникаций

$$K_{\text{м}} = \left(\frac{Ц_{a1} - Ц_{a2}}{Ц_{a2}} \right) \times 100$$

где $K_{\text{м}}$ – корректировка на наличие подведенных инженерных коммуникаций;

$Ц_{a1}$ – цена предложения (сделки) объекта-аналога, имеющего на участке инженерные коммуникации, аналогичные объекту оценки;

C_{a2} – цена предложения (сделки) объекта-аналога, имеющего характеристику на наличие инженерных коммуникаций на участке превосходящую объект оценки.

Корректировка на масштаб (общую площадь)

Общая площадь земельного участка является одним из наиболее важных ценообразующих факторов. Корректировка рассчитана оценщиком по следующей методике:

Корректировку на масштаб вносят в цену объектов-аналогов при условии отличия их общих площадей от общей площади объекта оценки. Расчет данной корректировки производят методом «двух точек»¹. Данный метод заключается в том, что находятся два аналогичных объекта, различающихся только значением данного параметра, все остальные параметры у этих объектов одинаковые.

Расчет корректировки на масштаб выполняется по следующей формуле:

Формула 13-8♦ Корректировка на масштаб

$$K_{mc} = \left(\frac{S_0}{S_a} \right)^b$$

где K_{mc} – корректировка на масштаб;

S_0 – площадь оцениваемого объекта, кв. м;

S_a – площадь аналога, кв. м;

K – расчетный коэффициент, учитывающий нелинейный характер изменения цены объекта при увеличении его площади (коэффициент торможения).

Формула 13-9♦ Расчет коэффициента b

$$b = \frac{\ln\left(\frac{U_2}{U_1}\right)}{\ln\left(\frac{X_2}{X_1}\right)}$$

где U_1 – минимальная стоимость объекта-аналога на рынке;

U_2 – максимальная стоимость объекта-аналога на рынке;

X_1 – минимальная площадь объекта-аналога;

X_2 – максимальная площадь объекта-аналога;

При условии, что $U_2 > U_1$.

Расчет сравнительным подходом

Сравнительный подход основывается на прямом сравнении оцениваемого объекта с другими объектами недвижимости, которые были проданы или включены в реестр на продажу. Рыночная стоимость недвижимости определяется ценой, которую заплатит покупатель за аналогичный объект. В рамках сравнительного подхода при оценке недвижимости, как правило, рассматривается метод сравнения продаж.

Метод сравнения продаж (метод рыночных сравнений) представляет собой метод оценки рыночной стоимости объекта оценки, основанный на анализе рыночных цен сделок по продаже или аренде объектов, сопоставимых с оцениваемым, – аналогов, имевших место на рынке оцениваемого объекта до даты оценки.

Метод сравнения продаж базируется на принципе «спроса и предложения», на объект в данном месте, в данное время и на данном рынке.

Этот метод является методом прямого моделирования фактора спроса и предложения. При покупке объекта покупатель (инвестор) руководствуется принципом замещения, который гласит, что максимальная цена объекта оценки не превышает минимальной цены объекта-аналога, обладающего аналогичными характеристиками.

Математическая модель оценки методом сравнения продаж может быть представлена в следующем виде:

¹ Оценка стоимости машин, оборудования и транспортных средств / А. П. Ковалев, А. А. Кушель, В. С. Хомяков, Ю. В. Андрианов, Б. Е. Лужанский, И. В. Королев, С. М. Чемерикин / 2003 г.

Формула 13-10♦ Математическая модель оценки с использованием метода сравнения продаж

$$C_0 = \sum_{i=1}^k W_i \times C_{oi}$$

где C_0 – оценка рыночной стоимости объекта оценки; k – количество аналогов;

C_{oi} – оценка рыночной стоимости объекта оценки с использованием информации о цене i -го аналога;

W_i – вклад i -го аналога в стоимость объекта оценки (сумма вкладов равна единице).

Оценка рыночной стоимости объекта оценки с использованием информации о цене i -го аналога может быть представлена следующим образом:

Формула 13-11♦ Оценка рыночной стоимости объекта оценки с использованием информации о цене i -го аналога

$$C_u = C_i + \sum_{j=1}^n \Delta u_{ij}$$

где C_i – цена i -го аналога;

n – количество ценообразующих факторов;

Δu_{ij} – значение корректировки цены i -го аналога по j -му ценообразующему фактору.

Для оценки сравнительным подходом необходимо найти не менее четырех аналогов оцениваемого объекта, которые включены в реестр продаж. Было отобрано четыре объектов-аналогов – земельные участки. Главными критериями отбора аналогов для сравнения являлись ценообразующие факторы, выявленные в ходе анализа рынка жилой недвижимости.

Ниже представлены описания основных характеристик выбранных предложений. Местоположение и копии источников информации, подтверждающие достоверность и авторитетность используемых предложений приведены в Приложении (см. Приложения, «Информация об объектах-аналогах»). Метод сравнения продаж предполагает корректировку рыночных цен аналогов на выявленные различия по отдельным элементам.

Оценщик использует следующую схему:

13.4.1 Описание объектов-аналогов и расчет стоимости земельного участка

Для того, чтобы определить стоимость земельных участков сравнительным подходом необходимо найти не менее четырех аналогов, которые включены в реестр продаж. Были отобраны четыре объекта-аналога – земельные участки. Главными критериями отбора аналогов для сравнения являлись ценообразующие факторы, выявленные в ходе анализа рынка земельных участков.

Информация по аналогам размещена на сайте <http://baza.farpost.ru>.

Таблица 13-1♦ Описание сопоставимых объектов-аналогов (земельных участков)

Наименование показателя	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Цена предложения (сделки)	620 000	430 000	500 000	420 000
Площадь земельного участка, кв. м	1 500,0	1 008,0	1 500,0	1 341,0
Стоимость за 1 кв.м.	413,33	426,59	333,33	313,20
Местоположение	Уссурийск 25:18:080101:254 7	Уссурийск 25:34:016502:423 8	Уссурийск 25:34:012101:16	Уссурийск 25:34:016502:4240
Вид права на землю	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Транспортная доступность	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
Разрешенное использование	ЛПХ	ИЖС	Садоводство	ИЖС

Наличие рядом инженерных коммуникаций	Электричество	Электричество	Все	Электричество
Дата предложения	10.01.2019	09.01.2019	06.01.2019	05.01.2019
Источник информации	https://www.farpost.ru/ussuriisk/realty/land/zemelnyj-uchastok-pod-izhs-s-borisovka-63152131.html	https://www.farpost.ru/ussuriisk/realty/land/prodam-zemelnyj-uchastok-65509242.html?utm_medium=m=map-actual	https://www.farpost.ru/ussuriisk/realty/land/prodam-zemelnyj-uchastok-1500-kv-m-v-raione-voshoda-62535114.html?utm_medium=m=map-actual	https://www.farpost.ru/ussuriisk/realty/land/prodaetsja-zemelnyj-uchastok-na-slobode-64082906.html?utm_medium=m=map-actual

Аналоги максимально приближены к оцениваемому объекту в соответствии с обзором рынка земельных участков

Параметры ценообразующего фактора «транспортная доступность» присваивались объектам-аналогам следующим образом. Объекты-аналоги расположены на расстоянии менее 1076 м от остановок общественного транспорта, отсутствуют инфраструктуры, поэтому транспортная доступность объектов-аналогов и объекта оценки определена как хорошая.

Таким образом, были выявлены наиболее схожие **четыре** предложения, представленные на рынке на дату оценки:

Аналог №1

- Источник информации:
- <https://www.farpost.ru/ussuriisk/realty/land/zemelnyj-uchastok-pod-izhs-s-borisovka-63152131.html>
- Снимок объявления:



Земельный участок под ижс с. Борисовка в Уссурийске
63152131

Добавить закладку

620 000 Р за 1 000 кв. м

От частного лица (собственник)
1195087 ю.уссурийска
Пользователь в Москве. 7 дней на сайте

Площадь участка: 1 000 кв. м
Кадастровый номер участка: 2918/0301012543
Статус: Собственность
Формат сделки по желанию покупателя: Нет
Классификация: От частного лица (собственник)
✓ Электричество
Без воды
✓ Подъездная дорога

Сопоставляет данные из Росреестра. Показать

СРОЧНО! Великолепный обмен на самосвал 5т! Продаю участок под ижс в с.пос. Борисовка, участок 1000 кв.м, обременен о. лндрств. стороны, отведен под фундам.н.м. железный бетонный свайный фундамент и фундам.н.м. привезен адрес дома, есть возможность прокатиться легким транспортом, расположен в тихом районе, плодородная почва, на 100 м.гидроэлектр. пути, вода/газ/теплота/площадь участка 1500 кв.м, так же возможен обмен на авто.

Аналог №2

- Источник информации:
- https://www.farpost.ru/ussuriisk/realty/land/prodam-zemelnyj-uchastok-65509242.html?utm_medium=map-actual
- Снимок объявления:



Продам земельный участок в Уссурийске
1443 3 месяца

Добавить закладку

430 000 Р (цена участка) ★

От частного владельца (Игорь Иван)
8468327 из Уссурийска
Пользователь 1 год, 3 месяца на сайте

Площадь участка: 1 000 кв. м.
Кадастровый номер участка: 58:04:0160302:4238
Статус: Собственность
Предназначение: От частного владельца (Игорь Иван)
✓ Электричество
✓ Без воды
✓ Подъездные пути

Сопоставляет данные по Росреестру. [Реклама](#) —

Продается земельный участок в районе улицы 2-я Шантаровка (Восход). Удален от централизованной трассы, чистой воды, красивая природа. Есть подъездный путь, электричество. Прозрачные места для строительства. ПОЛНОЕ ДОГОВОРОВО-ДЕЛОВОЕ СДЕЛКА!

Этот раздел объявлений? 65509242

- Добавить в избранное
- Добавить закладку
- Пожаловаться

Аналог №3

- Источник информации:
- https://www.farpost.ru/ussuriisk/realty/land/prodam-zemelnyj-uchastok-1500-kv-m-v-rajone-voshoda-62535114.html?utm_medium=map-actual
- Снимок объявления:



Продам земельный участок 1500 кв. м. в районе Восхода в Уссурийске
1471 3 месяца

Добавить закладку

500 000 Р (цена участка) ★

От частного лица (собственник)
64620 из Уссурийска
Пользователь 3 года, 7 месяцев на сайте

Площадь участка: 1 500 кв. м.
Кадастровый номер участка: 58:04:0210101:16
Статус: Собственность
Ограничения на пользование: Нет ограничений на пользование
Предназначение: От частного лица (собственник)
✓ Электричество
✓ Вода
✓ Подъездные пути

План (чертёж, схема) участка

Продается земельный участок площадью 1500 кв.м, участок ровный, район ул. Петрович. К участку ведет асфальтированная дорога, 10 минут на любом виде транспорта. Участок в собственности, проведена копка траншеи ЛЭП. Имеется возможность строительства жилого строения. Район динамично развивается и застраивается, рядом расположенный участок выделенный молодым семьями. Скоро вступит в силу закон о поддержке среднего класса и на находящийся участок найдутся все возможности на развитие.

Этот раздел объявлений? 62535114

- Добавить в избранное
- Добавить закладку
- Пожаловаться

Аналог №4

- Источник информации:
- https://www.farpost.ru/ussuriisk/realty/land/prodaetsja-zemelnyj-uchastok-na-slobode-64082906.html?utm_medium=map-actual
- Снимок объявления:



При определении стоимости объекта оценки сравнительным подходом применялись следующие корректировки:

Таблица 13-2♦ Корректировки при расчете сравнительным подходом для земельного участка

Элемент сравнения	Значение корректировки	Обоснование корректировки
Возможность торга	-8,8%	См. таблицу 13-2♦. Анализ рынка продаж земельных участков в г. Уссурийске на 01.01.2018 года. 
Условия рынка	-1%	Земельные участки, которые продаются через агентства недвижимости, включают в себя агентские платежи, поэтому в отношении аналогов №2,4 вводим понижающую корректировку 1%.

Таблица 13-3♦Расчет сравнительным подходом (земельный участок)

Земельный участок г. Уссурийск						
		Аналоги				
Элементы сравнения	Единица измерения	Объект оценки	1	2	3	4
		Участок №23 в с/т Ударник	Уссурийск 25:18:080101:2547	Уссурийск 25:34:016502:4238	Уссурийск 25:34:012101:16	Уссурийск 25:34:016502:4240
Цена предложения	руб.		620 000	430 000	500 000	420 000
Общая площадь	кв. м	1 076,00	1 500,0	1 008,0	1 500,0	1 341,0
Цена предложения за 1 кв. м.	руб./кв.м		413,33	426,59	333,33	313,20
Корректировки						
Имущественное право		Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка	%		0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена	руб./кв.м		413,33	426,59	333,33	313,20
Условия финансирования		Единовременный расчет	Единовременный расчет	Единовременный расчет	Единовременный расчет	Единовременный расчет
Корректировка	%		0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена	руб./кв.м		413,33	426,59	333,33	313,20
Время продажи			10.01.2019	09.01.2019	06.01.2019	05.01.2019
Корректировка	%		0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена	руб./кв.м		413,33	426,59	333,33	313,20
Поправка на торг		Не предусмотрен	Предусмотрен	Предусмотрен	Предусмотрен	Предусмотрен
Корректировка	%		-8,80	-8,80	-8,80	-8,80
Скорректированная цена	руб./кв.м		376,96	389,05	304,00	285,64
Условия рынка		Чистая продажа	Чистая продажа	Агентство недвижимости	Чистая продажа	Агентство недвижимости
Корректировка	%		0,00	-1,00	0,00	-1,00
Скорректированная цена	руб./кв.м		376,96	385,16	304,00	282,78
Месторасположение		Участок №23 в с/т Ударник	Уссурийск 25:18:080101:2547	Уссурийск 25:34:016502:4238	Уссурийск 25:34:012101:16	Уссурийск 25:34:016502:4240
Корректировка	%		0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена	руб./кв.м		376,96	385,16	304,00	282,78
Транспортная доступность		Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
Корректировка	%		0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена	руб./кв.м		376,96	385,16	304,00	282,78

Земельный участок г. Уссурийск

			Аналоги			
		Объект оценки	1	2	3	4
Элементы сравнения	Единица измерения	Участок №23 в с/т Ударник	Уссурийск 25:18:080101:2547	Уссурийск 25:34:016502:4238	Уссурийск 25:34:012101:16	Уссурийск 25:34:016502:4240
Наличие рядом инженерных коммуникаций		Отсутствуют	Электричество	Электричество	Все	Электричество
Корректировка	%		-4,00	-4,00	-8,00	-4,00
Скорректированная цена	руб./кв.м		361,88	369,75	279,68	271,47
Назначение		Садоводство	ЛПХ	ИЖС	Садоводство	ИЖС
Корректировка	%		-5,00	-5,00	0,00	-5,00
Скорректированная цена	руб./кв.м		378,17	386,39	307,65	283,69
Общая площадь		1 076,00	1 500,00	1 008,00	1 500,00	1 341,00
Корректировка	%		0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена	руб./кв.м		378,17	386,39	307,65	283,69
Для выводов:						
Общая чистая коррекция	руб./кв.м		-35,16	-40,20	-25,68	-29,51
в % от цены продажи	%		-8,51	-9,42	-7,70	-9,42
Общая валовая коррекция	руб./кв.м		107,54	114,16	81,62	83,81
в % от цены продажи	%		26,02	26,76	24,49	26,76
Доля обратно пропорциональная общей валовой коррекции			4,00	3,89	4,25	3,89
Весовой коэффициент			24,95%	24,27%	26,51%	24,27%
Весовая доля			94,35	93,78	81,56	68,85
Цена за 1 кв. м.	Рубли	338,54	364 000			
Стоимость	Рубли	364 269				

Полученным после внесения корректировок стоимостям-индикаторам объектов-аналогов экспертным путем были присвоены весовые доли, в зависимости от количества введенных корректировок, после чего Оценщик определил стоимость одного квадратного метра площади земельного 338,54 руб. (см. Приложение). Стоимость земельного участка, определенная сравнительным подходом составила 364 269 рублей.

Стоимость ½ доли: $364\ 269 * 1/2 * 0,7 = 127\ 494,$

Где 0,7 скидка на долю.

13.5 ОПРЕДЕЛЕНИЕ НАДЕЖНОСТИ ПОЛУЧЕННЫХ РЕЗУЛЬТАТОВ

При определении стоимости оцениваемого объекта, земельного участка, расположенного по адресу: г. Уссурийск сравнительным подходом требуется указать в отчете предельную ошибку интервального оценивания полученного результата (в абсолютных значениях и процентах от результата – от средней) при уровне доверия 95 %.

В общем случае достаточно указать предельную погрешность по набору скорректированных цен объектов-аналогов, воспользовавшись распределением Стьюдента. Поскольку при выполнении индивидуальных оценок количество используемых объектов-аналогов находится в диапазоне от 4 до 10 (редко превышает 30 даже при использовании регрессионных моделей), совокупность скорректированных цен объектов-аналогов может быть отнесена к малым выборкам. При этом вся совокупность рыночных данных, формирующих реальную рыночную стоимость (ставку) может рассматриваться как генеральная совокупность.

Для оценки величины предельной ошибки можно использовать различные методы.

1. **Применение электронных таблиц Excel или иных пакетов прикладных программ**, в т. ч. статистических (STATISTICA, STATGRAPHICS и др.):

- Вычислить **стандартное (среднеквадратическое) отклонение** (в английском варианте, используемом в англоязычном Excel и некоторых статистических пакетах, называется standarddeviation) – функция Excel СТАНДОТКЛОН.
- Вычислить **стандартную ошибку** выборки (standarderror или S.E.Mean) по формуле:
Стандартная ошибка = Стандартное отклонение / КОРЕНЬ (Количество аналогов)
- Найти критические точки распределения Стьюдента по заданной доверительной вероятности 95% и числу степеней свободы, определяемому как уменьшенное на единицу количество аналогов:

$$t = \text{СТЮДРАСПОБР}(1-0,95; \text{«Число степеней свободы»}).$$

Таблица значений t-критерия Стьюдента для наиболее распространенного размера выборок объектов-аналогов, используемых в индивидуальной оценке и заданного уровня доверительной вероятности 95% приведено в следующей таблице.

Таблица 13-4♦ Значения t-критерия Стьюдента

Количество аналогов	4	5	6	7	8	9	10
t-критерий (95%)	3,1824	2,7765	2,5706	2,4469	2,3646	2,3060	2,2622

- Вычислить предельную ошибку интервального оценивания полученного результата как произведение стандартной ошибки и полученного значения t-критерия. Для определения предельной ошибки в процентах от результата отнести значение полученной предельной ошибки к полученному результату рыночной стоимости (арендной ставки) и выразить в процентах.
 - Доверительный интервал определяется как «рыночная стоимость» плюс/минус «предельная ошибка».
2. **Вычисление вручную** (уместно при малом количестве аналогов – до 10). Выполняется аналогично применению электронных таблиц, с той разницей, что стандартное отклонение рассчитывается без применения стандартных функций Excel.

а. Вычислить **дисперсию** выборки по формуле:

Формула 14-12♦ Расчет дисперсии выборки

$$S^2 = \frac{1}{n-1} \sum_{i=1}^n (x_i - \tilde{X})^2 ,$$

где: S^2 – дисперсия выборки;

n – количество аналогов;

x_i – скорректированная стоимость i-го аналога;

\tilde{X} – среднеарифметическое скорректированных стоимостей объектов-аналогов (расчетная рыночная стоимость по сравнительному подходу).

б. 114

с. Вычислить **стандартное (среднеквадратическое) отклонение** как корень квадратный из дисперсии ($\sqrt{S^2}$).

д. Далее выполнить этапы (б) – (д) пункта 1, приняв значение t-критерия Стьюдента по таблице, приведенной выше.

3. **Механизм определения предельной ошибки при применении методов регрессионного анализа** в рамках сравнительного подхода не рассматривается, т. к. применение этих методов само по себе предполагает обязательную проверку адекватности и качества регрессионной модели, включающую в себя помимо анализа коэффициентов корреляции, детерминации, F-критерия и иных статистик, также и анализ ошибки аппроксимации, что означает достаточный для проведения требуемых расчетов уровень подготовки оценщика.

Вычисление погрешности полученных результатов требуется только в том случае, если в расчете сравнительным подходом использовалось не менее 3-х объектов-аналогов.

В данном разделе определяется надежность полученных результатов при расчете сравнительным подходом рыночной стоимости 1 кв. м объекта оценки. Доверительный интервал стоимости рассчитан с применением электронных таблиц Excel и представлен в табл. 13-5.

Таблица 13-5♦ Расчет доверительного интервала рыночной стоимости 1 кв. м земельного участка

№ п/п	Наименование аналога, используемого в расчете	Скорректированная стоимость за 1 кв. м, рубли	
1	2	3	
2	Аналог 1	378,17	
3	Аналог 2	386,39	
4	Аналог 3	307,65	
5	Аналог 4	283,69	
6	Показатель		
7	Количество аналогов, шт.	4	
8	Стандартное среднеквадратичное отклонение (функция Excel СТАНДОТКЛОН (гр. 3: стр. 2; стр. 3; стр. 4; стр. 5))	51,06	
9	Стандартная ошибка (стр. 9 / КОРЕНЬ (стр. 7))	25,53	
10	Критические точки распределения (функция Excel СТЬЮДРАСПОБР (1-0,95; стр. 7 - 1))	3,18	
11	Предельная ошибка интервального оценивания (стр. 19 x стр. 10)	81,19	
12	Рассчитанная стоимость (табл. 14-5)	338,54	
13	Предельная ошибка интервального оценивания, % (стр. 11 / стр. 12) x 100%	23,98%	
14	Доверительный интервал, рубли (стр. 11 ± стр. 12)	257	420

Таким образом, предельная погрешность по набору скорректированных цен объектов – аналогов квартир составляет не более 23,98% (при допустимом уровне до **30%**). Доверительный интервал рыночной стоимости 1 кв. м составляет от 257 руб./кв. м до 420 руб./кв. м.

Таким образом, стоимость объектов оценки, определенная сравнительным подходом, составляет 364 269 рублей РФ.

14 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ИТОГОВОЕ ЗНАЧЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ (ФСО 1 П. 23Г, ФСО 3 П.8К, ФСО 7 Ч. VIII)

В соответствии с ФСО №1 «Оценщик для получения итоговой стоимости объекта оценки осуществляет согласование (обобщение) результатов расчета стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки». Таким образом, для определения рыночной стоимости объекта оценки были рассмотрены три подхода, являющиеся стандартными:

- затратный;
- сравнительный;
- доходный.

Поскольку в своих расчетах Оценщик исключил два из трех существующих подходов к оценке (затратный и доходный), весовая доля сравнительного подхода принята за единицу.

Доходный подход является единственным подходом, который учитывает стоимость недвижимости, связанную с получением доходов при конкретных обстоятельствах использования объекта оценки. Так как затраты, связанные с арендной платой в месяц, в силу отсутствия точной информации, приведены приблизительно, на основе данных, предоставленных Собственником жилого дома с земельным участком, расчет доходным подходом некорректен и поэтому не используется при определении стоимости объекта оценки.

Сравнительный подход является единственным подходом, учитывающим рыночную стоимость оцениваемого объекта по сделкам продаж аналогичной недвижимости. Так как рынок жилой недвижимости хорошо развит, стоимость, рассчитанная сравнительным подходом, достоверно отражает рыночную стоимость объекта, с учетом предпочтений потребителей и наличия платежеспособного спроса.

Затратный подход основан на стоимости восстановления аналога. Наиболее достоверным в данном случае является применение метода расчета восстановительной стоимости по укрупненным нормативам. В основу расчета закладываются затраты на воспроизводство и затраты на замещение здания в целом с последующим выделением стоимости жилой недвижимости. Так как этот метод предполагает большое количество допущений, расчет стоимости затратным подходом некорректен, поэтому не используется.

В результате проведенного анализа и расчетов с использованием существующих методик оценки жилой недвижимости, Оценщик определил итоговое значение рыночной стоимости объектов оценки, которая составила 364 269 рублей.

Таким образом, для выведения итоговой стоимости объекта оценки используется стоимость, полученная одним подходом – сравнительным. Итоговые результаты оценки приведены в табл. 15-1.

Таблица 15-14-1 ♦ Согласование результатов оценки

Наименование объекта	Стоимость, полученная сравнительным подходом, руб. (табл.14-5)	Рыночная стоимость округленно, руб.
Земельный участок	364 269	364 000
1/2 доля	127 494	127 000

Таким образом, рыночная стоимость объектов оценки округленно составляет 364 000 (триста шестьдесят четыре тысячи) рублей РФ. Стоимость 1/2 доли земельного участка округленно составляет 127 000 (сто двадцать тысяч) рублей РФ.

Согласно п. 30 ФСО № 7 «После проведения процедуры согласования оценщик, помимо указания в отчете об оценке итогового результата оценки стоимости недвижимости, приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором,

по его мнению, может находиться эта стоимость». Задание на оценку указания интервал не требует.

15 ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ

15.1 МЕТОДИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ

1. Справочник Оценщика недвижимости. Том 1. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода, под ред. Л.А. Лейфера - изд. 3-е актуализированное и расширенное, 2014 г.;
2. Введение в теорию оценки недвижимости. Центр менеджмента, Оценки и Консалтинга МОК центр В. С. Болдырев, А. С. Галушка, А. Е. Федоров. Москва. 1998 г.;
3. Учебник «Оценка стоимости недвижимости». Институт профессиональной оценки. Национальный фонд подготовки кадров. М.: «Интерреклама», 2003 г.;
4. Постановление Правительства РФ от 01.01.2002 N 1(ред. от 10.12.2010) «О Классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы»;
5. Ведомственные строительные нормы ВСН 53-86 (р);
6. «Теория и практика затратного подхода. Курс лекций», Бойко А.Ю., г. Санкт-Петербург;
7. «Оценка устаревания и наиболее эффективного использования недвижимости», Александров В. Т.: Учебно-практическое пособие. – СПб.: «Строй Издаст СЗ», 2010 г.;
8. «Экономика недвижимости»: учебник/ Л. С. Васильева. – М.: Эксмо, 1053 г.;
9. Экономика недвижимости: учебник/Л.С. Васильева. – М: Эксмо, 1053 г. -199 стр.;
10. Практическое пособие «Оценка недвижимости и ценообразование в строительстве», В. Т. Александров, В. Д. Арdziнов, Библиотека

15.2 ИСТОЧНИКИ РЫНОЧНОЙ И ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ИНФОРМАЦИИ

- <http://economy.gov.ru>
- <https://ru.wikipedia.org>
- <http://statirealt.ru/>
- <https://www.avito.ru/>
- www.domofond.ru,
- www.rosrealty.ru,
- www.farpost.ru.

ПРИЛОЖЕНИЯ

ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ ДЛЯ ФИЗИЧЕСКИХ ЛИЦ

Настоящее задание на оценку является неотъемлемой частью договора № 01.2798 от «20» декабря 2018 г., заключенного между Михайловским А.С. (**Заказчик**), и ООО «Центр развития инвестиций», в лице генерального директора, г-жи Макеевой М. Ю., действующего на основании Устава (**Исполнитель**).

На основании договора № 01.2798 задание: оценка рыночной стоимости объекта, согласно представленного ниже перечня:

№ п/п	Наименование объекта оценки
1	1/2 доля земельного участка общей площадью 1076 кв. м., Участок находится относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир г. Уссурийск Участок № 23 в с/т Ударник. Почтовый адрес ориентира: Приморский край, г. Уссурийск

Оценщик выполняет свои обязательства, согласно договору № 01.2508 при условии заполнения Заказчиком «Данных о заказчиках» и предоставлении информационных материалов, в соответствии с «Целями и задачами проведения оценки», «Основных данных об объекте оценки», «Необходимых документах», представленных ниже.

Генеральный директор ООО «Центр развития инвестиций»

Макеева М. Ю.

ДАННЫЕ О ЗАКАЗЧИКЕ

ФИО	Михайловский Анатолий Семенович
-----	---------------------------------

ЦЕЛИ И ЗАДАЧИ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ:

Нужное подчеркнуть: отчуждение зalog ипотечка другое

ОСНОВНЫЕ ДАННЫЕ ОБ ОБЪЕКТЕ ОЦЕНКИ:

Адрес (место расположения) объекта оценки: Участок находится относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир г. Уссурийск Участок № 23 в с/т Ударник.

Почтовый адрес ориентира:

Приморский край, г. Уссурийск

*ЗАПРОС И СПРАВКА О
ПОЛУЧЕНИИ
ДОКУМЕНТОВ ДЛЯ
ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ*

Справка о получении документов

11.03.2019г.
(дата заполнения)

Мы, нижеподписавшиеся, ООО «Центр развития инвестиций», в лице г-на Лаврентьева О. В. (Оценщик) и Михайловский А.С. (Заказчик), составили настоящий акт о нижеследующем:

11.03.2019г. оценщик осуществил запрос у Заказчика нижеследующего перечня документов, необходимых для проведения оценки объекта оценки. Заказчик 11.03.2019 г. предоставили, а Эксперт-оценщик принял следующие документы и по факту передачи заполнил следующую форму:

№ п/п	Документы, запрошенные у заказчика	Отметка о предоставлении	Наименование документа / данные
1.	Документы, подтверждающие право на объект: свидетельство на право собственности либо свидетельство о внесении в реестр собственности, либо другой правоустанавливающий документ	+	Копия выписки из ЕГРН
2.	Документы БТИ на объект, в том числе:	-	
2.1.	- технический паспорт БТИ;	-	
2.2.	- выписка из технического паспорта;	-	
2.3.	- план расположения помещения на этаже;	-	
2.4.	- экспликация;	-	
2.5.	- проектные документы;	-	
2.6.	- справка о физическом состоянии	-	
3.	Документы, подтверждающие наличие/отсутствие обременений у объекта оценки, включая обременение залогом или долговыми обязательствами, наличием арендаторов, соглашений, контрактов, договоров и др. (если есть)	+	Копия выписки из ЕГРН
4.	Копия паспорта Собственника объекта оценки и Заказчика	+	
5.	Документы, подтверждающие права на земельный участок: свидетельство на право собственности, договор аренды и т.п.	+	
6.	Данные об имуществе (если такое имеется), не являющемся недвижимым, но подлежащем оценке в составе последнего	Отсутствуют	
7.	Прочие документы	Отсутствуют	

Оценщик: Лаврентьев О. В.

*АКТ ОСМОТРА
ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ*

АКТ ОСМОТРА

ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ, РАСПОЛОЖЕННОГО ПО АДРЕСУ:

Участок находится относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир г. Уссурийск
Участок № 23 в с/т Ударник. Почтовый адрес ориентира:
Приморский край, г. Уссурийск

№ п/п	Показатель	Описание
22.	Площадь земельного участка, кв. м:	1076
23.	Местоположение:	Участок находится относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир г. Уссурийск Участок № 23 в с/т Ударник. Почтовый адрес ориентира: Приморский край, г. Уссурийск
24.	Кадастровый квартал земельного участка:	25:34:010615:26
25.	Кадастровая стоимость, руб. (на дату составления отчета):	289443,96
26.	Удельный показатель кадастровой стоимости, руб./кв. м (на дату составления отчета):	Данные не предоставлены
27.	Категория земель:	Земли населенных пунктов
28.	Назначение, разрешенное использование:	Для садоводства
29.	Фактическое использование:	По назначению
30.	Сервитуты, ограничения, обременения:	Отсутствуют
31.	Форма земельного участка:	Прямоугольник
32.	Геология и минеральные ресурсы:	Данные не предоставлены
33.	Топография земельного участка:	Горизонтальная планировка.
34.	Почвы:	Данные не предоставлены.
35.	Экологическое состояние:	Удовлетворительное
36.	Состояние участка:	Не освоен
37.	Благоустройство земельного участка:	нет
38.	Наличие инженерных сетей:	есть
39.	Подъездные пути:	Грунтовая дорога в хорошем состоянии
40.	Уровень урбанизации:	Высокий
41.	Сейсмичность расчетная:	Высокая (7-8 баллов)
42.	Смежные пользователи:	Есть

Оценщик: Лаврентьев О. В. _____

*ДОКУМЕНТЫ,
ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ
ЗАКАЗЧИКОМ*

Копия выписки из ЕГРН

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ВО ПЕРМСКОМУ КРАЮ
(включая подведомственные право регистрирующие органы)

Лист 1

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

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Земельный участок

№		Идентификационный номер	
Лист №	Лист №	Всего листов выписки	Всего листов выписки
06.08.2018	06.08.2018	1	1
Выделительный номер		25:34:010615:26	
Идентификационный номер			
25:34:010615			
Дата присвоения кадастрового номера:			
02.02.1994			
Раннее присвоенный государственный учетный номер			
данные отсутствуют			
Адрес:			
Удмуртская республика, республика, расположенного в границах участка, Сфинтерт, Уссурийск			
Участок №23 в с/п. Удмурт			
Площадный адрес, ориентир: край Пермский, г. Уссурийск			
Площадь:			
1076 кв. м			
Кадастровая стоимость, руб.:			
20044190			
Кадастровый номер, расположенный в границах земельного участка объектов недвижимости:			
данные отсутствуют			
Категория земель:			
земли населенных пунктов			
Использование земельного участка:			
Для ведения садоводства			
Статус земли об объекте недвижимости:			
Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее уточненные"			
Объемы объектов:			
Границы земельного участка не устанавливаются в соответствии с требованиями земельного законодательства. Сведения необходимы для подготовки раздела 3 отчета об оценке.			
Получатель выписки:			
Гребнев Виктор Генрихович			

ФГУП ГОСУДАРСТВЕННАЯ РЕГИСТРАЦИЯ

Исполнитель: **Иванова А. В.**

М.П. **М.П.**

Подпись: *Иванова А. В.*

Подпись: *Григорьев*

Раздел 2

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

Информация об объекте недвижимости

Лист № 06.06.2018	Всего листов раздела 2 :	Всего разделов:	Всего листов выписки:
Кадастровый номер:	25:34:010615:26		

№	Правообладатель (правообладатели)	Вид, номер и дата государственной регистрации права	Документы основания
1.1	Грибин Виктор Григорьевич, дата рождения: 29.05.1957, место рождения: с.Безлюговое Саратовского р-на Амурской области, гражданство: Российская Федерация, СНИЛС - 045-454-688-73, паспорт гражданина Российской Федерации: серия 05 03 № 290334, выдан 09.12.2002. Управлением внутренних дел г.г. Уссурийска Приморского края, код подразделения 250-015	Субъектность, № 25:34:010615:26-25/005/2018-1 от 06.06.2018	Решение от 22.01.2018, выданный орган: Уссурийский районный суд Приморского края, дата вступления в законную силу: 27.03.2018
2.1		не зарегистрированы	данные отсутствуют
3.1		не зарегистрированы	данные отсутствуют

ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕГИСТРАТОР



Галикина А. В.

М.П.

*ДОКУМЕНТЫ О
ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ
ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
ОЦЕНЩИКА*

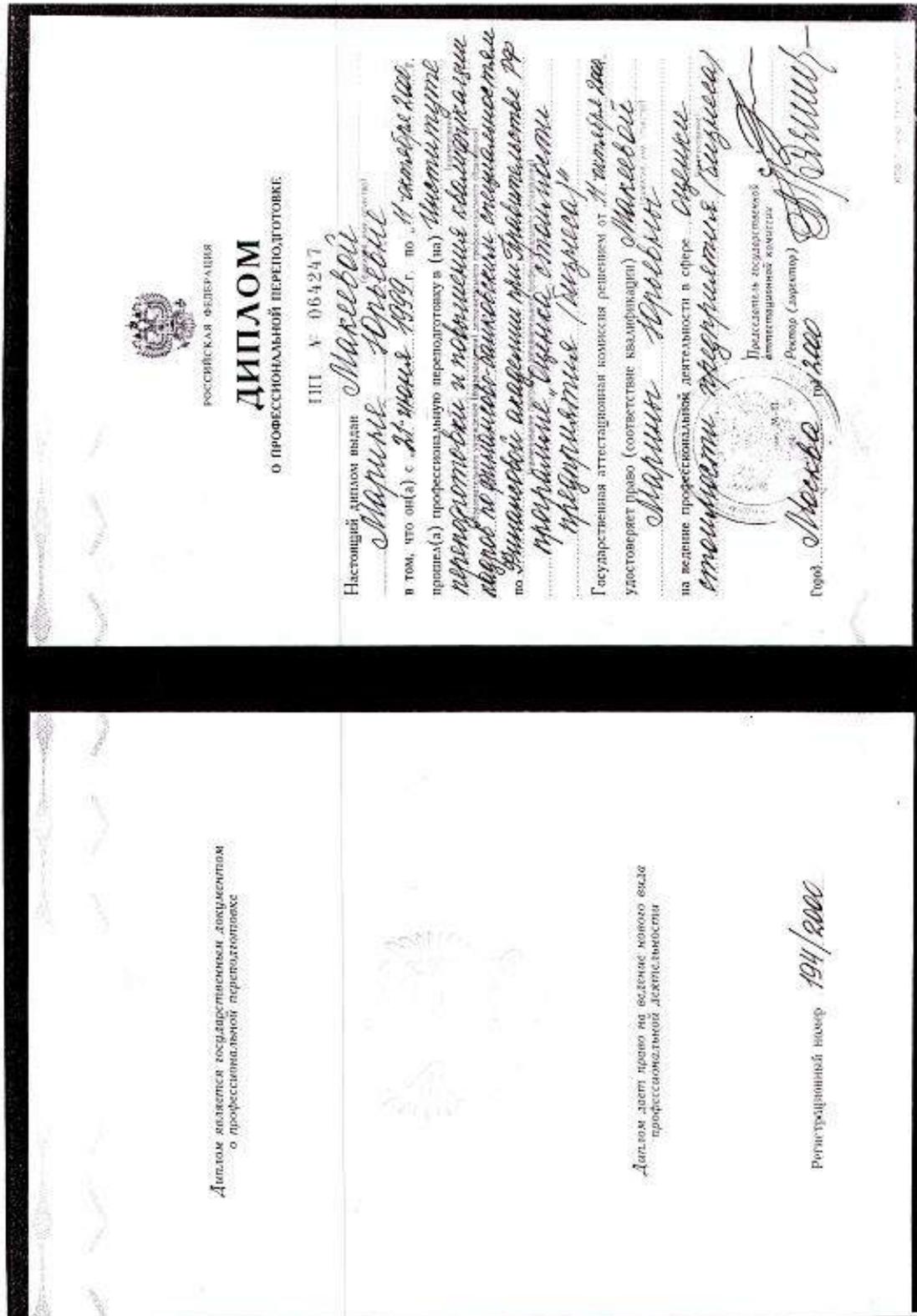
**Копия Свидетельства о членстве в НП «Российская коллегия оценщиков»
регистрационный № 25108 от декабря 1999 г.**



Копия Диплома участника III международной конференции «Проблемы оценки имущества в экономике переходного периода», Москва, 27-28 ноября, 1996 г.



Копия Диплома о профессиональной переподготовке Маковой М.Ю. по программе профессиональной подготовке оценщиков «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)», ПП № 064247 от 11 октября 2000 г.



Копия Удостоверения о повышении квалификации по программе «Оценочная деятельность» рег. №0-0002-13, выданное ФГБОУ ВПО «Хабаровская государственная академия экономики и права», период обучения с 11.11.2013 г. по 25.11.2013 г.

УДОСТОВЕРЕНИЕ

О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

Настоящее удостоверение выдано Максимова Марине Юрьевне

в том, что он(а) с 11 ноября 2013 г. по 25 ноября 2013 г. прошёл(а) обучение в (на) ФГБОУ ВПО «Хабаровская государственная академия экономики и права»

по программе «Оценочная деятельность»

в объеме 104 часов

Город Хабаровск год 2013

Регистрационный номер 0-0002-13

0014649



Место (заранее)
проставлено

Подпись

УДОСТОВЕРЕНИЕ

о повышении квалификации

государственного образовательного учреждения

Учреждения

ФГОУ ВПО «Хабаровская государственная академия экономики и права»

ФГОУ ВПО «Хабаровская государственная академия экономики и права»

Копия аттестата эксперта саморегулируемой организации оценщиков № 000039-005, выдан 07.10.2013 г. аккредитованным образовательным частным учреждением высшего профессионального образования «Московский финансово-юридический университет МФЮА» (№Р/95 от 16.08.2013 г.);

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ
АТТЕСТАТ**

О СДАЧЕ ЕДИНОГО КВАЛИФИКАЦИОННОГО ЭКЗАМЕНА

№ 000039-005

Настоящий квалификационный аттестат о сдаче единого квалификационного экзамена в соответствии с требованиями к уровню знаний, предъявляемыми федеральным стандартом оценки к эксперту саморегулируемой организации оценщиков выдан

Макеевой Марине Юрьевне
(фамилия, имя, отчество (полностью) – при наличии, имя, отчество (полностью) квалификационного экзамена, и даты рождения)

на основании протокола от « 07 » октября 2013 г. № 04

результатов единого квалификационного экзамена, проведенного Аккредитованным
(наименование высшего образования)

образовательным частным учреждением высшего профессионального
(образовательное учреждение высшего образования, аккредитованное на территории Российской Федерации)

образования "Московский финансово-юридический университет МФЮА"
(аккредитованным Федеральным органом исполнительной власти в сфере образования и высшего образования)

(№ Р/95 от 16 августа 2013 г.)
(в случае изменения даты выдачи квалификационного аттестата)

на неограниченный срок.

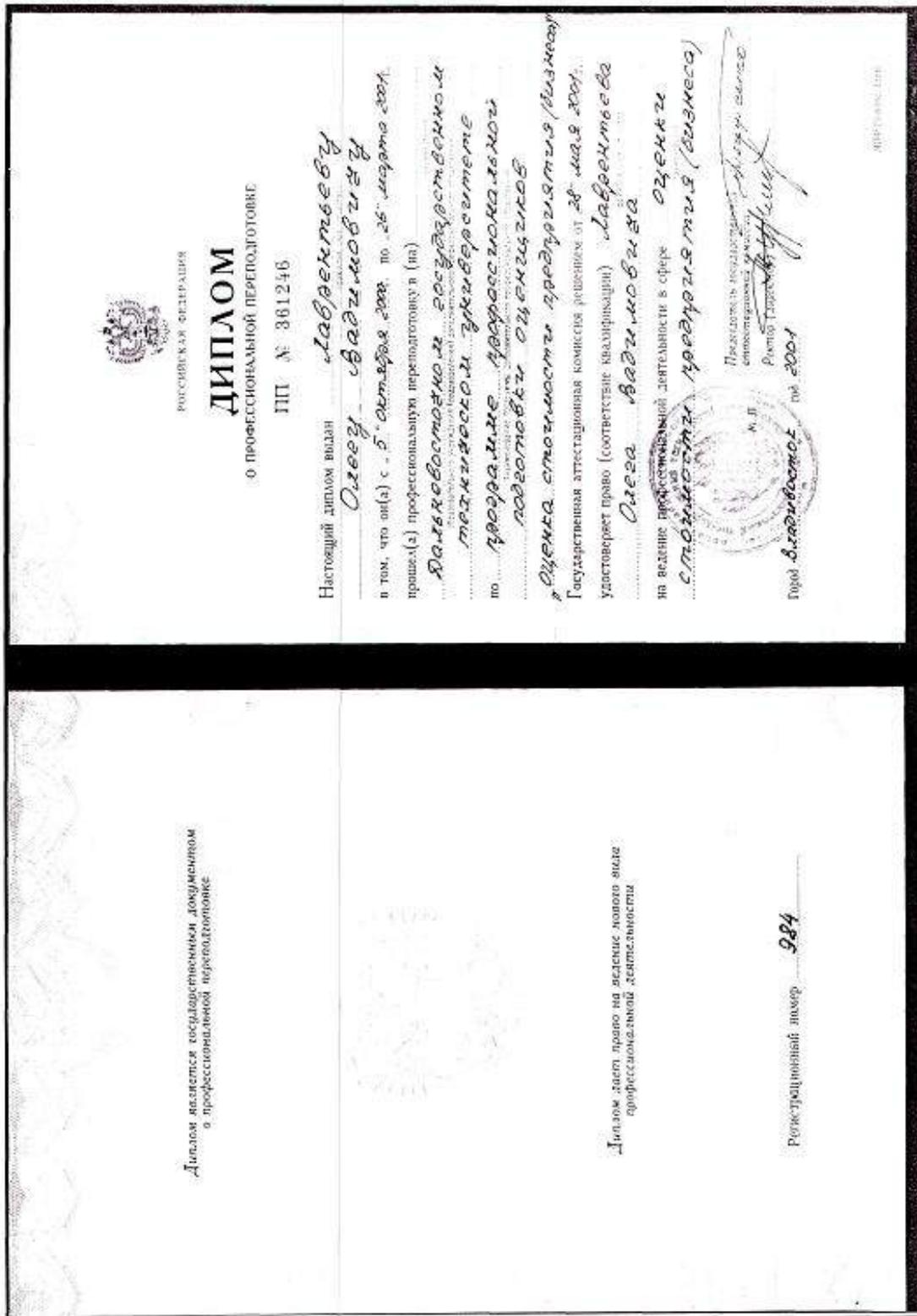
Председатель аттестационной комиссии 
(подпись)


Бондарева Е. А.
(подпись)

Признается экспертом саморегулируемой организации оценщиков – членом экспертного совета саморегулируемой организации оценщиков член саморегулируемой организации оценщиков, сдавший единый квалификационный экзамен и избранный в состав экспертного совета саморегулируемой организации оценщиков общим собранием членов саморегулируемой организации оценщиков.¹

¹Статья 16.2 Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, № 31, ст. 3813; 2011, № 1, ст. 43)

Копия Диплома о профессиональной переподготовке Лаврентьева О.В. по программе профессиональной подготовке оценщиков «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)», ПП № 361246 от 28 мая 2001 г.



Копия Удостоверения о повышении квалификации по программе «Оценочная деятельность» рег. №0-0001-13, выданное ФГБОУ ВПО «Хабаровская государственная академия экономики и права», период обучения с 11.11.2013 г. по 25.11.2013 г.

УДОСТОВЕРЕНИЕ
О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

Настоящее удостоверение выдано Лаврентьеву
(фамилия, имя, отчество)
Олегу Владимировичу

в том, что он(а) с 11 ноября 2013 г. по 25 ноября 2013 г.
прошел(а) обучение в (на) ФГБОУ ВПО «Хабаровская
(наименование)
государственная академия экономики и права»
образовательного учреждения (образовательного, дополнительного профессионального образования)

по программе «Оценочная деятельность»
(наименование программы, темы, программы, дополнительного профессионального образования)

в объеме 104 часов
(количество часов)

г. Хабаровск ноя 2013

0014648

Регистрационный номер О-0001-13

УДОСТОВЕРЕНИЕ
о повышении квалификации
государственного образовательного
учреждения



(Signature)
г. Хабаровск

ФГБОУ ВПО «Хабаровская государственная академия экономики и права»

400-0011, Ленинский, 201, 48

Копия аттестата эксперта саморегулируемой организации оценщиков № 000038-005, выдан 07.10.2013 г. аккредитованным образовательным частным учреждением высшего профессионального образования «Московский финансово-юридический университет МФЮА» (№Р/95 от 16.08.2013 г.);

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ
АТТЕСТАТ**

О СДАЧЕ ЕДИНОВОГО КВАЛИФИКАЦИОННОГО ЭКЗАМЕНА

№ 000038-005

Настоящий квалификационный аттестат о сдаче единого квалификационного экзамена в соответствии с требованиями к уровню знаний, предъявляемыми федеральным стандартом оценки к эксперту саморегулируемой организации оценщиков выдан

Лаврентьеву Олегу Вадимовичу
(Фамилия, имя, отчество полностью – при наличии отца, (аббревиатура профессии/специальности, в brackets) полностью)

на основании протокола от « 07 » октября 2013 г. № 04

результатов единого квалификационного экзамена, проведенного Аккредитованным
Созданным в форме некоммерческого

образовательным частным учреждением высшего профессионального
образовательным учреждением высшего образования, зарегистрированным на территории Российской Федерации

образования "Московский финансово-юридический университет МФЮА"
и аккредитованной Федеральной службой по надзору в сфере образования и науки

(№ Р/95 от 16 августа 2013 г.)
в соответствии с требованиями Федерального закона от 16.08.2013 № 95-ФЗ

на неограниченный срок.

Председатель аттестационной комиссии


Бочкарева Е. А.
(полностью)



Признается экспертом саморегулируемой организации оценщиков – членом экспертного совета саморегулируемой организации оценщиков член саморегулируемой организации оценщиков, сдавший единый квалификационный экзамен и избранный в состав экспертного совета саморегулируемой организации оценщиков общим собранием членов саморегулируемой организации оценщиков.¹

¹Статья 16.2 Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, № 31, ст. 3813; 2011, № 1, ст. 43).

Копия Свидетельства Комиссии по этике СНОКОД РФ, выданного ООО «Центр развития инвестиций» в подтверждение присоединения к Кодексу профессиональной этики оценочных компаний Российской Федерации, утвержденное 26 сентября 2002 года Советом руководителей общественных организаций оценщиков России, рег. № 31-25108-643е от 19.11.2002 г.



Копия Договора (Полиса) страхования ответственности юридического лица, заключающего договоры на проведение оценки №- Д-72507340-5.3-2-000130-18 от 03.12.2018 г., выданный ООО «Росгосстрах» на срок с 01.012019 г. по 31.12.2021 г.;

**ДОГОВОР № Д-72507340-5.3-2-000130-18
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, ЗАКЛЮЧАЮЩЕГО
ДОГОВОРЫ НА ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ**

г. Владивосток

«03» декабря 2018г.

ПАО СК «Росгосстрах», именуемое в дальнейшем «Страховщик», в лице заместителя директора по корпоративному страхованию Филиала ПАО СК «Росгосстрах» в Приморском крае Скобелен Анатолия Викторовича, действующего на основании Доверенности № 9864-ДФ от 05.06.2018г., с одной стороны, и ООО «Центр развития инвестиций», именуемое в дальнейшем «Страхователь», в лице Генерального директора Максимовой Марины Юрьевны, действующего на основании Устава, с другой стороны, заключили настоящий договор страхования (далее по тексту «Договор страхования») на основании Заявления Страхователя от 03.12.2018г. (далее по тексту «Заявление») и Правил страхования ответственности оценщиков и юридических лиц, заключающих договоры на проведение оценки, (типовых (единых)) №134 в редакции, действующей на дату заключения договора страхования (далее по тексту – «Правила»). Правила и Заявление прилагаются к Договору страхования и являются его неотъемлемой частью.

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

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА:

Предметом Договора страхования является обязательство Страховщика за обусловленную настоящим Договором страхования плату (страховую премию) при наступлении предусмотренного в разделе «Страховые случаи» настоящего Договора страхования события (страхового случая) выплатить страховое возмещение.

2. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:

2.1. Объектом страхования являются имущественные интересы Страхователя, связанные с риском: а) ответственности за нарушение договора на проведение оценки;

б) ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.

2.2. Настоящий Договор страхования заключен в отношении заключаемых Страхователем договоров на проведение оценки рыночной или иной стоимости (кроме кадастровой).

3. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:

Страховым случаем является:

3.1. установленный вступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда) или признанный Страховщиком факт причинения действиями (бездействия) Страхователя и (или) оценщика, заключившего со Страхователем трудовой договор,

а) ущерба в результате нарушения договора на проведения оценки;

б) вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.

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

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

4. СТРАХОВАЯ СУММА

Страховая сумма является предельной суммой всех страховых выплат, которые могут быть произведены по всем страховым случаям, наступившим в течение срока страхования.

4.1. для ущерба в результате нарушения договора ни проведения оценки по всем страховым случаям;	5 000 000,00 руб.
4.2. вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности по всем страховым случаям;	300 000 000,00 руб.
В том числе по одному страховому случаю в соответствии с п. 3.2 настоящего договора;	100 000 000,00 руб.
4.3. Для ущерба, причиненного вследствие непредвиденной утраты и (или) повреждения имущества (документов, материалов и т.п.), во время выполнения оценщиком, заключившим со Страхователем трудовой договор, работ по оценке;	возмещению не подлежит
4.4. Для судебных расходов и издержек Страхователя в связи с возмещением ущерба по страховым случаям, указанным в п. 3.1, 3.2 договора страхования;	возмещению не подлежит

5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:

270 000 (Двести семьдесят тысяч) руб.

6. ФРАНШИЗА (безусловная, в полном по договору):
не установлена.

7. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:

7.1. Срок действия настоящего Договора страхования с 0:00 часов «01» января 2019г. по 24:00 часов «31» декабря 2021г.

7.2. Период страхования начинается с 0:00 часов дня, указанного в п. 7.1. настоящего Договора как начало срока действия настоящего Договора, но не ранее 0:00 дня, следующего за днем уплаты страховой премии (первого взноса), и действует до 24:00 часов дня, указанного в п. 7.1. настоящего Договора как окончание срока действия настоящего Договора.

7.3. Страхование по настоящему Договору страхования распространяется на страховые случаи, наступившие в течение предусмотренного в нем Периода страхования, при условии, что Договор страхования вступил в силу и предусмотренным в нем порядке.

7.4. В случае досрочного прекращения действия договора страхования Период страхования по нему прекращается вместе с действием договора страхования.

7.5. В случае уплаты страховой премии (из первого взноса) и предусмотренных настоящим Договором страхования доли, и (или) в предусмотренном настоящим Договором размере Договор страхования не вступает в силу и страхование по нему не действует.

8. ПОРЯДОК ОПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:

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

и досрочно, согласно следующему графику платежей:

- первый платеж в размере 30 000 (Тридцать тысяч) руб. 00 коп., подлежит уплате до «01» января 2019г.
- второй платеж в размере 30 000 (Тридцать тысяч) руб. 00 коп., подлежит уплате до «30» марта 2019г.
- третий платеж в размере 30 000 (Тридцать тысяч) руб. 00 коп., подлежит уплате до «30» июня 2019г.
- четвертый платеж в размере 30 000 (Тридцать тысяч) руб. 00 коп., подлежит уплате до «01» января 2020г.
- пятый платеж в размере 30 000 (Тридцать тысяч) руб. 00 коп., подлежит уплате до «30» марта 2020г.
- шестой платеж в размере 30 000 (Тридцать тысяч) руб. 00 коп., подлежит уплате до «30» июня 2020г.
- седьмой платеж в размере 30 000 (Тридцать тысяч) руб. 00 коп., подлежит уплате до «01» января 2021г.
- восьмой платеж в размере 30 000 (Тридцать тысяч) руб. 00 коп., подлежит уплате до «30» марта 2021г.
- девятый платеж в размере 30 000 (Тридцать тысяч) руб. 00 коп., подлежит уплате до «30» июня 2021г.

9. ПРОЧНЕ УСЛОВИЯ:

9.1. Права и обязанности сторон установлены в соответствии с Правилами.

9.2. Порядок определения размера убытков и осуществления страховой выплаты, основания отказа в страховой выплате установлены в соответствии с Правилами.

9.3. Если убыток или расходы являются возмещаемыми по настоящему договору страхования также подлежат возмещению по договору страхования ответственности оценщика, то выплата страхового возмещения по настоящему договору страхования производится после того, как будет исчерпана страховая сумма по договору страхования, по которому Страхователем является сам оценщик.

**Копия Договора (полиса) обязательного страхования ответственности оценщика
Макеевой М. Ю. № П-72550010-5.3-2-000125-18 от 03.12.2018 г., выданный ООО
«Росгосстрах» на срок от 01.01.2019 г. по 31.12.2019 г.;**

ДОГОВОР (ПОЛИС) № П-72507340-5.3-2-000125-18
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА

г. Владивосток

«03» декабря 2018г.

ПАО СК «Росгосстрах», именуемое в дальнейшем «Страховщик», в лице заместителя директора по корпоративному страхованию Филиала ПАО СК «Росгосстрах» в Приморском крае Себелева Анатолия Викторовича действующего на основании Доверенности № 9684-ДФ от 05.06.2018г.

с одной стороны, и Макеева Марина Юрьевна, именуемая в дальнейшем «Страхователь», с другой стороны, заключили настоящий договор страхования (далее по тексту «Договор страхования») на основании Заявления Страхователя от 03.12.2018г. (далее по тексту – Заявление) и Правил страхования ответственности оценщиков и юридических лиц, заключаемых договорами на проведение оценки (типовых условиях) №134 в редакции, действующей на дату заключения договора, (далее по тексту – «Правила»). Правила и Заявление прилагаются к Договору страхования и являются его неотъемлемой частью.

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

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА:

Предметом Договора страхования является обязательство Страховщика за обусловленную настоящим Договором страховую плату (страховую премию) при наступлении предусмотренного в разделе «Страховые случаи» настоящего Договора страхования события (страхового случая) выплатить страховое возмещение.

2. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:

2.1. Объектом страхования являются имущественные интересы Страхователя, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникшим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате осуществления Страхователем оценочной деятельности.

2.2. Настоящий Договор страхования заключен в отношении заключаемых Страхователем договоров на проведение оценки рыночной или иной стоимости (кроме кадастровой).

3. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:

3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда) или принятым Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействиями) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является Страхователь на момент причинения ущерба.

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

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

4. СТРАХОВАЯ СУММА, СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ

	Страховая сумма, руб.
4.1. Для возмещения ущерба, причиненного действиями (бездействиями) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков – по всем страховым случаям.	30 000 000,00 руб.
4.2. Для ущерба, причиненного вследствие непреднамеренной утраты и (или) сокрытия имущества (документов, материалов и т.п.), во время выполнения работ по оценке объекта оценки.	возмещению не подлежит.
4.3. Для судебных расходов и издержек в связи с возмещением ущерба по страховым случаям, указанным в п. 3.1 Договора страхования.	возмещению не подлежит.
4.4. Страховая сумма по договору страхования в целом.	30 000 000,00 руб.
4.5. Страховая сумма (дополн. возмещение) для возмещения ущерба, причиненного действиями (бездействиями) Страхователя в результате нарушения требований федеральным стандартам оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков – по одному страховому случаю.	30 000 000,00 руб.

5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:

12 000 (Двадцать тысяч) руб. 00 коп.

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

7. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:

7.1. Срок действия настоящего Договора страхования с 00:00 часов «01» января 2019г. по 23 часа 59 минут «31» декабря 2019г.

7.2. Период страхования начинается с 0:00 часов дня, указанного в п. 7.1 настоящего Договора как начало срока действия настоящего Договора, но не ранее 0:00 дня, следующего за днем уплаты страховой премии (первого ее взноса), и действует до 23:59 часов дня, указанного в п. 7.1. настоящего Договора как окончание срока действия настоящего Договора.

7.3. Страхование по настоящему Договору страхования распространяется на страховые случаи, наступившие в течение

Копия Договора (полиса) обязательного страхования ответственности оценщика Лаврентьева О. В. № П-72550010-5.3-2-000126-18 от 03.12.2018 г., выданный ООО «Росгосстрах» на срок от 01.01.2019 г. по 31.12.2019 г.;

ДОГОВОР (ПОЛИС) № П-72550010-5.3-2-000126-18
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА

г. Владивосток

«03» декабря 2018г.

ПАО СК «Росгосстрах», именуемое в дальнейшем «Страховщик», в лице заместителя директора по корпоративному страхованию Филиала ПАО СК «Росгосстрах» в Приморском крае Саболева Анатолия Викторовича, действующего на основании доверенности № 9684-ДФ от 05.06.2018г. с одной стороны, и Лаврентьев Олег Владимирович, именуемый в дальнейшем «Страхователь», с другой стороны, заключили настоящий договор страхования (далее по тексту «Договор страхования») на основании Заявления Страхователя от 03.12.2018г. (далее по тексту – Заявление») и Правил страхования ответственности оценщиков и юридических лиц, заключающих договоры на проведение оценки (типовых (единых)) №134 в редакции, действующей на дату заключения договора, (далее по тексту – «Правила»). Правила и Заявление прилагаются к Договору страхования и являются его неотъемлемой частью.

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

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА:

Предметом Договора страхования является обязательство Страховщика за обусловленную настоящим Договором страхования плату (страховую премию) при наступлении предусмотренного в разделе «Страховые случаи» настоящего Договора страхования события (страхового случая) выплатить страховое возмещение.

2. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:

2.1. Объектом страхования являются имущественные интересы Страхователя, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате осуществления Страхователем оценочной деятельности.

2.2. Настоящий Договор страхования заключен в отношении заключаемых Страхователем договоров на проведение оценки рыночной или иной стоимости (кроме кадастровой).

3. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:

3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда) или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействиями) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является Страхователь на момент причинения ущерба.

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

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

4. СТРАХОВАЯ СУММА, СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ

	Страховая сумма, руб.
4.1. Для возмещения ущерба, причиненного действиями (бездействиями) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков – по всем страховым случаям:	30 000 000,00 (Тридцать миллионов) руб.
4.2. Для ущерба, причиненного вследствие непредвиденной утраты и (или) повреждения имущества (документов, материалов и т.п.), во время выполнения работ по оценке объекта оценки:	возмещению не подлежит.
4.3. Для судебных расходов и издержек в связи с возмещением ущерба по страховым случаям, указанным в п. 3.1 Договора страхования:	возмещению не подлежит.
4.4. Страховая сумма по договору страхования в целом:	30 000 000,00 (Тридцать миллионов) руб.
4.5. Страховая сумма (лимит возмещения) для возмещения ущерба, причиненного действиями (бездействиями) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков – по одному страховому случаю:	30 000 000,00 (Тридцать миллионов) руб.

5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:

12 000 (Двенадцать тысяч) руб. 00 коп.

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

7. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:

7.1. Срок действия настоящего Договора страхования с 0.00 часов «01» января 2019г. по 23 часа 59 минут «31» декабря 2019г.

7.2. Период страхования начинается в 0.00 часов дня, указанного в п. 7.1. настоящего Договора как начало срока действия настоящего Договора, но не ранее 0.00 дня, следующего за днем уплаты страховой премии (первого ее взноса), и действует до 23,59 часов дня, указанного в п. 7.1. настоящего Договора как окончание срока действия настоящего Договора.

7.3. Страхование по настоящему Договору страхования распространяется на страховые случаи, наступившие в течение

предусмотренного в нем Периода страхования, при условии, что Договор страхования вступил в силу в предусмотренном в нем порядке.

7.4. В случае досрочного прекращения действия договора страхования Период страхования по нему прекращается вместе с действием договора страхования.

7.5. В случае неуплаты страховой премии (ее части или взноса) и предусмотренных настоящим Договором страхования штраф, и (или) в предусмотренном настоящим Договором размере Договор страхования не вступает в силу и страхование по нему не действует.

8. ПОРЯДОК ОПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:

8.1. Страховая премия по Договору страхования, указанная в разделе 5 настоящего Договора (Полюса), подлежит уплате в рассрочку, согласно следующему графику платежей:

- первый платеж в размере 6 000 руб. 00 коп., подлежит уплате до «31 декабря 2018г.;
- второй платеж в размере 6 000 руб. 00 коп., подлежит уплате до «31 марта 2019г.

9. ПРОЧНЕ УСЛОВИЯ:

9.1. Права и обязанности сторон устанавливаются в соответствии с Правилами.

9.2. Порядок определения размера убытков и осуществления страховой выплаты, основанной отказ в страховой выплате установлен в соответствии с Правилами.

10. ПРИЛОЖЕНИЯ:

- 10.1. Заявление на страхование ответственности водителя с приложениями от 03.12.2018г. (Приложение 1)
- 10.2. Правила страхования ответственности водителей в юридическом лиц, заключающих договоры на проведение работ (типовой (одинной) №134 в редакции, действующей на дату заключения договора.

11. ПРИЗНАК ДОГОВОРА

- o X Возобновление договора № П-72550010 - 53-2 - 000164-17 от 21.12.2017г.

С условиями страхования ознакомлен и согласен. Вышеуказанные Правила прилагаю.

Настоящим Страхователь подтверждает свое согласие на обработку Страхователем в порядке, установленном Правилами страхования, перечисленных в настоящем Договоре и в п.5.7. Правил страхования персональных данных Страхователя для осуществления страхования по Договору страхования, в том числе в целях проверки готовности оплатить страховые услуги и урегулирования убытков по Договору, администрирования Договора, а также в целях информирования Страхователя о статусе обслуживания в услугах Страхователя.

 **Лаурентьев Олег Валентинович**
Подпись Страхователя

АДРЕСА И БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

СТРАХОВЩИК

ПАО «СК «Росгосстрах»
Подразделение Страхования:
Филиал ПАО «СК «Росгосстрах» в Приморском крае
Адрес местонахождения: 690091,Приморский край,
г. Владивосток, ул.Меропольная, 6
Банковские реквизиты:
ИД 4070141000001000147 в ПАО «РГС Банк»
БИК 044525174, к/с 30101810945210001174
ИНН 7707067683, КПП 997950001

Заместитель директора по корпоративному страхованию
Филиала ПАО «СК «Росгосстрах» в Приморском крае

Соболев А.В./
Доверенность №9684-ДВ от 05.06.2018г.
МП



СТРАХОВАТЕЛЬ

Лаурентьев Олег Валентинович

Адрес регистрации:
692000, Приморский край, г. Большой Камень, ул.
Аллея Труда, д.16, кв.66

Паспортные данные: серия 05 03 № 458686
выдан 13.03.2003 г. ОВД ЗАТО г. Большой Камень
ИНН 253600153123

 **Лаурентьев О.В.**

Уведомление (по желанию) Страхователю по телефону может быть предоставлено в Единый Диспетчерский Центр
Росгосстраха
(8 (800) 200 99 77)

Телефон бесплатный на территории всей Российской Федерации (бесплатный)

Копия Свидетельства о членстве **Макеевой М.Ю.** в некоммерческом партнерстве СРО «Деловой Союз Оценщиков» № 634 от 10.09.2013 г.



Копия Выписки Макеевой М.Ю. от 12.11.2018 г., № 14858 из реестра саморегулируемой организации оценщиков
**ДЕЛОВОЙ СОЮЗ
ОЦЕНЩИКОВ**

 119180, г. Москва,
ул. Большая Якимовка,
д. 31, оф. 322

 тел.: +7 499 230-04-50
факс: +7 499 230-04-50

 e-mail: org@rodso.ru
web: www.rodso.ru

**Выписка № 14858
из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков**

Настоящая выписка из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

Макеевой Марины Юрьевны

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

о том, что

Макеева Марина Юрьевна

(Ф.И.О. оценщика)

является членом Некоммерческого партнерства СПО «Деловой Союз Оценщиков»,

включен(а) в реестр оценщиков 10.09.2013 г. за регистрационным № 0634
 (сведения о наличии членства в саморегулируемой организации оценщиков)

право осуществления оценочной деятельности не приостановлено
 (сведения о приостановлении права осуществления оценочной деятельности)

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

Данные сведения предоставлены по состоянию на 12.11.2018 г.

Дата составления выписки 12.11.2018 г.

 Генеральный директор
НП СПО «Деловой Союз Оценщиков»


 Шевцова И.А.

 Некоммерческое партнерство саморегулируемая организация «Деловой Союз Оценщиков» | ОГРН 1107799061118
 ИНН 7720286797 КПП 770631001

Копия Свидетельства о членстве Лаврентьева О.В. в некоммерческом партнерстве СРО «Деловой Союз Оценщиков» № 677 от 20.12.2013 г.



Копия Выписки Лаврентьева О.В. от 12.11.2018 г., № 14857 из реестра саморегулируемой организации оценщиков

 ДЕЛОВОЙ СОЮЗ
ОЦЕНЩИКОВ

 119180, г. Москва,
ул. Большая Якимовка,
д. 31, оф. 312

 тел: +7 499 230-04-50
факс: +7 499 230-04-50

 e-mail: org@rodso.ru
web: www.rodso.ru

**Выписка № 14857
из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков**

Настоящая выписка из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

Лаврентьева Олега Вадимовича

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

о том, что

Лаврентьев Олег Вадимович

(Ф.И.О. оценщика)

является членом Некоммерческого партнерства СПО «Деловой Союз Оценщиков»,

 включен(а) в реестр оценщиков 20.12.2013 г. за регистрационным № 0677
(сведения о наличии членства в саморегулируемой организации оценщиков)

 право осуществления оценочной деятельности не приостановлено
(сведения о приостановлении права осуществления оценочной деятельности)

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

Данные сведения предоставлены по состоянию на 12.11.2018 г.

Дата составления выписки 12.11.2018 г.

 Генеральный директор
НП СПО «Деловой Союз Оценщиков»

Шевцова И.А.



Копия квалификационного аттестата



Копия квалификационного аттестата



Копия почетной грамоты ООО «Центр развития инвестиций» за заслуги в формировании и развитии рынка оценочных услуг в Российской Федерации», Москва, 1053 г.



Копия Свидетельства о присвоении ООО «Центр развития инвестиции» 3 места в номинации «Лучшая региональная компания по итогам 2009 г.»



Копия Свидетельства о присвоении ООО «Центр развития инвестиции» 12 места в номинации «Интеллектуальная оценочная компания в 2009 г.»



Копия Свидетельства о присвоении ООО «Центр развития инвестиции» 4 места в рейтинге членов Российской Коллегии оценщиков по итогам 2009 г.



Копия Диплома «Профессиональное признание 2014»

