

Индивидуальный предприниматель
Коновалов Андрей Владимирович

ИП Коновалов А.В. ОГРНИП: 317784700038044 дата присвоения 09.02.2017 г. ИНН 782617835638
e-mail: avkonov@icloud.com; Адрес: 191036, Санкт-Петербург, 9-я Советская ул., д. 5А, пом. 9Н

ОТЧЕТ № 07оц-05-21

об оценке рыночной стоимости
объектов недвижимого имущества

Дата составления: 12 июля 2021 г.

Дата оценки: 19 мая 2021 г.

Заказчик:

ООО «Корпорация «Семь ручьев»

Исполнитель:

ИП Коновалов А.В.

Содержание

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	4
1.1. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ.....	4
1.2. ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	4
1.3. СОСТАВ ЗАРЕГИСТРИРОВАННЫХ ПРАВ	4
1.4. ЦЕЛЬ И ЗАДАЧА ОЦЕНКИ	5
1.5. ВИД ОПРЕДЕЛЯЕМОЙ СТОИМОСТИ.....	5
1.6. ДАТА ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ.....	5
1.7. ПЕРИОД ПРОВЕДЕНИЯ РАБОТ.....	5
1.8. ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА	5
1.9. КРАТКИЕ СВЕДЕНИЯ ОБ ИСПОЛНИТЕЛЕ И ОЦЕНЩИКАХ, СОСТАВЛЯВШИХ НАСТОЯЩИЙ ОТЧЕТ ..	6
1.10. КРАТКИЕ СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ	6
1.11. ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ.....	7
1.12. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ И ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	7
2. ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ И ОБСТОЯТЕЛЬСТВА, СУЩЕСТВЕННЫЕ ПРЕДПОЛОЖЕНИЯ И ДОПУЩЕНИЯ	9
2.1. ОБЩИЕ ПРЕДПОЛОЖЕНИЯ И ДОПУЩЕНИЯ	9
2.2. ЧАСТНЫЕ ПРЕДПОЛОЖЕНИЯ И ДОПУЩЕНИЯ.....	10
3. ДОКУМЕНТЫ, ОПРЕДЕЛЯЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	11
4. ПРОЦЕДУРА ОЦЕНКИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА	12
4.1. СУТЬ И ОСНОВНЫЕ ЭТАПЫ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ	12
4.2. ОСНОВНЫЕ ЭТАПЫ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА	12
4.3. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ	13
4.4. ОПИСАНИЕ ОБЩЕПРИНЯТЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	15
4.4.1. Затратный подход.....	15
4.4.2. Сравнительный подход.....	15
4.4.3. Доходный подход.....	16
4.5. ОПИСАНИЕ ОБЩЕПРИНЯТЫХ МЕТОДОВ ОЦЕНКИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА.....	16
5. ИДЕНТИФИКАЦИЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ И АНАЛИЗ ИХ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ	18
5.1. ХАРАКТЕРИСТИКА РАЙОНА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ.....	18
5.2. ОПИСАНИЕ ОЦЕНИВАЕМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА	18
6. СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ОБЗОРЫ	22
6.1. ОБЗОР ТЕКУЩЕЙ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ СИТУАЦИИ В РОССИИ	22
6.2. ОБЗОР СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ СИТУАЦИИ В НОВГОРОДСКОЙ ОБЛАСТИ	25
6.3. ОБЗОР РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ НОВГОРОДСКОЙ ОБЛАСТИ	26
7. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ИМУЩЕСТВА	29
7.1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ	29
7.2. АНАЛИЗ НЭИ ОЦЕНИВАЕМОГО НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА	29
7.2.1. Анализ НЭИ условно свободного участка.....	29
7.2.2. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования участка с существующей застройкой	30
8. ОБОСНОВАНИЕ ПРИМЕНЯЕМЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	32

9.	ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА В РАМКАХ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА	33
9.1.	ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ	33
9.2.	ОПРЕДЕЛЕНИЕ ВЕЛИЧИНЫ ЗАТРАТ НА ВОСПРОИЗВОДСТВО (ЗАМЕЩЕНИЕ) ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	33
9.2.1.	<i>Определение стоимости затрат на создание объектов</i>	<i>33</i>
9.3.	ОПРЕДЕЛЕНИЕ ВЕЛИЧИНЫ НАКОПЛЕННОГО ИЗНОСА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	35
9.3.1.	<i>Определение физического износа</i>	<i>35</i>
9.3.2.	<i>Определение функционального износа</i>	<i>36</i>
9.3.3.	<i>Определение экономического (внешнего) износа</i>	<i>36</i>
9.3.4.	<i>Определение накопленного износа</i>	<i>37</i>
9.4.	ИТОГОВОЕ ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА	37
10.	СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОПРЕДЕЛЕНИЯ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА	40
11.	ИТОГОВОЕ СУЖДЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА	41
12.	СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКАХ И СЕРТИФИКАТ КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ	42
13.	ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ В РАБОТЕ НОРМАТИВНЫХ ДОКУМЕНТОВ И ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ	43
14.	ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	44
15.	ПЕРЕЧЕНЬ ПРИЛОЖЕНИЙ	45
ПРИЛОЖЕНИЕ	46

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

1.1. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Основанием для проведения оценки является Договор № 07оц-05-21 от 19.05.2021 г., заключенный между ООО «Корпорация «Семь ручьев» (Заказчик) и Индивидуальным предпринимателем Коноваловым Андреем Владимировичем (Исполнитель).

1.2. ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

Оценке подлежат объекты недвижимого имущества, расположенные по адресу: Новгородская область, р-н Окуловский, подробное описание которых с указанием месторасположения, основных количественных и качественных характеристик, приведено в разделе «Описание оцениваемых объектов недвижимого имущества» настоящего Отчета.

1.3. СОСТАВ ЗАРЕГИСТРИРОВАННЫХ ПРАВ

Идентификация состава прав на оцениваемые объекты

Табл. № 1

№ п/п	Наименование	Площадь, кв.м.	Адрес местоположения	Состав оцениваемого права	Правообладатель
1	Земельный участок (кадастровый номер 53:12:0000000:3951)	219	Новгородская область, р-н Окуловский, Окуловское городское поселение, г Окуловка	Право собственности	ООО «Корпорация «Семь ручьев» (ОГРН 1127847590474)
2	Земельный участок (кадастровый номер 53:12:0102004:75)	182	Новгородская область, р-н Окуловский, Окуловское городское поселение, г Окуловка, ул Центральная, уч 5а	Право собственности	
3	Земельный участок (кадастровый номер 53:12:0302010:28)	149	Новгородская обл, р-н Окуловский, Кулотинское городское поселение, рп Кулотино, пр-кт Советский, д 1, уч 5	Право собственности	
4	Тепловые сети от вновь построенной БМК, мощностью 15Мвт (кадастровый номер 53:12:0000000:4535)	270	Новгородская область, Окуловский район, Окуловское городское поселение, г. Окуловка	Право собственности	
5	Кабельная линия и трансформаторная подстанция 10/0,4 к Вт (кадастровый номер 53:12:0302010:68)	8,5	Новгородская область, р-н Окуловский, Кулотинское городское поселение, рп Кулотино, пр-кт Советский	Право собственности	

1.4. ЦЕЛЬ И ЗАДАЧА ОЦЕНКИ

В данном Отчете определяется величина рыночной стоимости объектов недвижимого имущества для принятия управленческих решений.

1.5. ВИД ОПРЕДЕЛЯЕМОЙ СТОИМОСТИ

Определению подлежит рыночная стоимость. Определение данных понятий в соответствии с Федеральным Стандартом Оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденным Приказом Минэкономразвития России № 298 от 20.05.2015 г. приведены ниже.

Рыночная стоимость объекта оценки – наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, т.е. 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.

1.6. ДАТА ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Оценка выполнена по состоянию на 19 мая 2021 г.

Курс доллара США на дату оценки: 73,6582 руб. за 1 долл. США.

Курс евро на дату оценки: 88,1173 руб. за 1 евро.

1.7. ПЕРИОД ПРОВЕДЕНИЯ РАБОТ

с 19 мая 2021 года по 12 июля 2021 года.

1.8. ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА

12 июля 2021 года.

**1.10. КРАТКИЕ СВЕДЕНИЯ ОБ ИСПОЛНИТЕЛЕ И ОЦЕНЩИКАХ, СОСТАВЛЯВШИХ
НАСТОЯЩИЙ ОТЧЕТ**

Оценщик (Исполнитель)	
Фамилия, имя, отчество	Коновалов Андрей Владимирович
Стаж работы	12 лет
Сведения об образовании	образование высшее экономическое; профессиональная переподготовка по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)», диплом ППП-I №567047; Квалификационные аттестаты: «Оценка движимого имущества» № 000633-2 от 09 ноября 2017г., (в соответствии с Постановлением Правительства Российской Федерации от 03.04.2020 № 440 «О продлении действия разрешений и иных особенностях в отношении разрешительной деятельности в 2020 году» срок действия квалификационного аттестата был продлен до 09.06.2021 г.) «Оценка бизнеса» № 006363-3 от 26 марта 2018 г., в соответствии с Постановлением Правительства Российской Федерации от 03.04.2020 № 440 «О продлении действия разрешений и иных особенностях в отношении разрешительной деятельности в 2020 году» срок действия квалификационного аттестата был продлен до 26.07.2021 г.) «Оценка недвижимости» № 006364-1 от 26 марта 2018 г. в соответствии с Постановлением Правительства Российской Федерации от 03.04.2020 № 440 «О продлении действия разрешений и иных особенностях в отношении разрешительной деятельности в 2020 году» срок действия квалификационного аттестата был продлен до 26.07.2021 г.)
Номер в реестре СРО	0535
Дата включения в реестр СРО	25 сентября 2013 года
Сведения о страховании гражданской ответственности при осуществлении оценочной деятельности	Договор №7811R/776/00239/20 от 25.08.2020 г. обязательного страхования ответственности Оценщика заключен со страховщиком ОАО «АльфаСтрахование», период страхования: с 23.09.2020 г. по 22.09.2021 г.
Местонахождение оценщика	Юр. адрес: Санкт-Петербург, Заневский пр-кт, дом 42-1-453; Почт. адрес: 191036, Санкт-Петербург, 9-я Советская ул., д. 5А, пом. 9Н.
Данные о саморегулируемой организации, в которой состоит оценщик	
Наименование организации	Саморегулируемая организация Ассоциация оценщиков «Сообщество профессионалов оценки», зарегистрирована в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков под №0009 от 20 ноября 2009 года
Юридический адрес	190000, город Санкт-Петербург, переулок Гривцова, дом 5, офис 101
ИНН	7838029191
ОГРН	1077800027535 (дата регистрации 05 сентября 2007 года)
К проведению оценки и подготовке отчета об оценке другие организации и специалисты не привлекались	

1.11. КРАТКИЕ СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ**ООО «Корпорация «Семь ручьев»;**Адрес: 302025, Орловская область, город Орёл, Московское шоссе, дом 137 корпус 5
лит. е, позиция 14

ИНН 7805604914 / КПП 575401001

ОГРН 1127847590474 от 25 октября 2012 г.

Р/с 40702810300010000376

Санкт-Петербургский филиал ООО КБ «Гефест»

К/с 30101810900000000716

БИК 044030716

1.12. ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ

Настоящий Отчет выполнен Исполнителями (Оценщиками) в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, в том числе в соответствии с Федеральным законом РФ от 29.07.98 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» в действующей редакции. При подготовке Отчета об оценке Исполнитель и Оценщики руководствовались стандартами оценочной деятельности:

- федеральными стандартами оценки: ФСО № 1 (Приказ Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 г. № 297), ФСО № 2 (Приказ Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 г. № 298), ФСО № 3 (Приказ Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 г. № 299), ФСО № 7 (Приказ Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 г. № 611).
- стандартами и правилами оценочной деятельности Саморегулируемой организации Ассоциации оценщиков «Сообщество профессионалов оценки», утвержденные решением Совета НП «Сообщество профессионалов оценки» от 03.03.2008 г., протокол №02.
- распоряжением Минимущества РФ от 06.03.2002 г. №568-р «Об утверждении методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков».
- распоряжением Минимущества РФ от 10.04.2003 г. №1102-р «Об утверждении методических рекомендаций по определению рыночной стоимости права аренды земельных участков».

В тех случаях, когда в перечисленных Стандартах не регламентированы и не описаны необходимые термины, понятия, методики, используются Международные стандарты оценки.

1.13. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ И ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Определение рыночной стоимости объектов недвижимого имущества проводилось в рамках затратного и сравнительного подхода.

Ниже приведены результаты расчета рыночной стоимости объектов оценки по состоянию на 19.05.2021 года, с учетом всех предположений, ограничивающих обстоятельств и допущений, изложенных в тексте Отчета.

Итоговая величина рыночной стоимости объектов оценки, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектами оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.

Итоговое суждение о величине стоимости объектов оценки

Табл. № 2

№ п/п	Наименование объекта оценки	Общая площадь, кв. м	Расчетная стоимость, полученная в рамках затратного подхода с учетом НДС, руб.	Расчетная стоимость, полученная в рамках сравнительного подхода с учетом НДС, руб.	Расчетная стоимость, полученная в рамках доходного подхода с учетом НДС, руб.	Рыночная стоимость с учетом НДС (без учета округления), руб.	Рыночная стоимость (с учетом необходимого округления) с учетом НДС, руб.
1	Земельный участок (кадастровый номер 53:12:0000000:3951)	219	-	85 410	Не применялся	85 410	85 000
2	Земельный участок (кадастровый номер 53:12:0102004:75)	182	-	70 980		70 980	71 000
3	Земельный участок (кадастровый номер 53:12:0302010:28)	149	-	28 607		28 607	29 000
4	Тепловые сети от вновь построенной БМК, мощностью 15Мвт (кадастровый номер 53:12:0000000:4535)	270	7 080 981	-		7 080 981	7 081 000
5	Кабельная линия и трансформаторная подстанция 10/0,4 к Вт (кадастровый номер 53:12:0302010:68)	8,5	156 936	-		156 936	157 000
Итого:		-	-	-	-	7 422 913	7 423 000

2. ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ И ОБСТОЯТЕЛЬСТВА, СУЩЕСТВЕННЫЕ ПРЕДПОЛОЖЕНИЯ И ДОПУЩЕНИЯ

2.1. ОБЩИЕ ПРЕДПОЛОЖЕНИЯ И ДОПУЩЕНИЯ

1. Настоящий Отчет достоверен лишь в полном объеме. Приложения являются неотъемлемой частью настоящего Отчета.

2. Отчет содержит профессиональное мнение Оценщиков относительно рыночной стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что данный объект будет реализован на свободном рынке по стоимости, указанной в настоящем Отчете.

3. Оценка произведена с учетом всех ограничивающих условий и обстоятельств, предположений и допущений, установленных либо условиями исходной задачи (Договором и Заданием на оценку), либо введенных нижеподписавшимися Оценщиками.

4. Заказчик принимает на себя обязательство заранее освободить Оценщиков и Исполнителя от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц к Оценщикам и/или Исполнителю, вследствие легального использования результатов настоящего Отчета, кроме случаев, когда окончательным судебным порядком определено, что возникшие убытки и потери явились результатом мошенничества, халатности или умышленно неправомерных действий со стороны Оценщиков и/или Исполнителя.

5. От Исполнителя (его персонала и представителей) не требуется появляться в суде или иным образом свидетельствовать в связи с проведением данной оценки, иначе как по официальному вызову суда.

6. Оценщики не принимают на себя ответственности за надежность и достоверность информации, полученной от представителей Заказчика и Общества, и других лиц, упоминаемых в Отчете, в письменной или устной форме и независимо от того, подтверждена ли она документально. Он исходит из того, что такая информация является достоверной, если она не противоречит профессиональному опыту Оценщиков.

7. Оценщики не проводили юридической экспертизы полученных документов и исходили из собственного понимания их содержания и влияния такового на определяемую величину рыночной стоимости. Они не несут ответственности за точность описания (и сами факты существования) оцениваемых прав, но ссылаются на документы, которые явились основанием для вынесения суждений о составе и качестве прав на оцениваемое имущество.

8. Оценщики не принимают на себя ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после даты оценки и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость, если таковые не должны были быть ими предвидены в процессе выполнения работ.

9. Не все использованные документы включены в состав приложений (а лишь те, которые представлялись Оценщикам существенными для понимания содержания Отчета). При этом в архиве Оценщиков будут храниться копии всех существенных материалов, использованных при подготовке Отчета.

10. Количество значащих цифр в промежуточных результатах не должно вводить получателя Отчета в заблуждение относительно точности соответствующих чисел – они не округлены лишь для того, чтобы избежать «наращения» ошибки итогового результата. Именно он будет округлен в соответствии с правилами арифметики и сообразно качеству исходных данных.

11. Обстоятельства, препятствующие в соответствии с федеральным законодательством проведению оценки, отсутствуют.

2.2. ЧАСТНЫЕ ПРЕДПОЛОЖЕНИЯ И ДОПУЩЕНИЯ

1. В рамках настоящей работы определение рыночной стоимости оцениваемого недвижимого имущества произведено в соответствии с Заданием на оценку.

2. Согласно Заданию на оценку, определение рыночной стоимости объектов оценки необходимо произвести без учета стоимости каких-либо обременений (ограничений).

3. Осмотр объектов оценки не проводился.

4. Информация об объектах аналогов была получена из данных сети интернет и телефонных разговоров с представителями агентств недвижимости по состоянию на дату оценки. Скриншоты объектов аналогов были сделаны на завершающей стадии оформления работы и информация, приведенная в них, соответствует полученной из телефонных разговоров;

5. Все расчеты в настоящем Отчете выполнены в реальном выражении без учета инфляции. Учитывая, что рыночные данные, опубликованные в официальных периодических изданиях, в основном представлены в рублевом эквиваленте, расчеты проводятся в рублях.

6. В соответствии с требованиями ФСО №7 «Оценка недвижимости» от 25.09.2014г., пункт 30, помимо указания в Отчет итоговой стоимости объектов недвижимости, Оценщик должен привести суждение о границах интервалах стоимости. Однако согласно Заданию на оценку, необходимо указать единую рыночную стоимость Объектов оценки без указаний границы интервала. В связи с этим, границы интервала стоимости Оценщиком не приводятся.

3. ДОКУМЕНТЫ, ОПРЕДЕЛЯЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Заказчиком были предоставлены следующие документы:

1. Инвентаризационная опись;
2. Свидетельства о государственной регистрации.

Копии указанных документов приведены в Приложении к настоящему Отчету.

4. ПРОЦЕДУРА ОЦЕНКИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

4.1. СУТЬ И ОСНОВНЫЕ ЭТАПЫ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

Процесс оценки – это документально и логически обоснованная процедура исследования ценностных характеристик оцениваемого объекта, основанная на общепринятых методах и подходах к оценке. Задача Оценщиков – определение и количественная интерпретация степени полезности оцениваемого имущества. Предметом оценки всегда является не само имущество, а те или иные права на него (полное право собственности или комплекс частичных прав). Суммарное действие всех рыночных факторов, влияющих на стоимость объекта, резюмируется в итоговом суждении.

Процесс оценки стоимости имущества представляет собой совокупность действий по выявлению и анализу физических, экономических, социальных и т.п. факторов, оказывающих влияние на величину стоимости объектов. Он состоит из следующих основных этапов.

- Изучение оцениваемого имущества и выявление факторов, существенно влияющих на его стоимость.
- Анализ возможностей получения информации, необходимой для применения известных подходов к оценке.
- Выбор подходов к оценке, применение которых уместно и реализуемо.
- Сбор исходной информации.
- Применение выбранных подходов к оценке.
- Анализ результатов, полученных при использовании разных подходов, их согласование (вынесение итогового суждения о стоимости).
- Подготовка Отчета.

4.2. ОСНОВНЫЕ ЭТАПЫ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

Процесс оценки недвижимого имущества состоит из следующих этапов:

Сбор общих данных и их анализ. На этом этапе были проанализированы данные, характеризующие экономические, социальные и другие факторы, влияющие на рыночную стоимость оцениваемого объекта. В процессе работы над Отчетом об оценке Оценщиками были собраны необходимые данные о состоянии рынка коммерческой недвижимости в Новгородской области.

Сбор специальных данных и их анализ. На данном этапе была собрана более детальная информация, относящаяся к оцениваемому объекту. Сбор данных осуществлялся путем изучения соответствующей документации, консультаций с представителями Заказчика, сотрудниками агентств, производящих операции с недвижимостью. Сбор информации производился по следующим направлениям:

- технические характеристики и параметры оцениваемого недвижимого имущества;

- стоимость продажи и аренды встроенных помещений с параметрами, сходными с оцениваемым помещением;
- правоустанавливающие документы, сведения об обременениях недвижимого имущества правами иных лиц;
- информация об эксплуатационных характеристиках недвижимого имущества;
- информация, необходимая для установления количественных и качественных характеристик недвижимого имущества с целью определения его стоимости, а также другая информация, связанная с оцениваемым имуществом.

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования. Выводы сделаны на основе собранной информации с учетом существующих ограничений и типичности использования для оцениваемого имущества.

Обоснование применения подходов к оценке. На основе собранной ранее информации был произведен выбор подходов к оценке рассматриваемого имущества и произведен расчет.

Подготовка Отчета об оценке. На заключительном этапе работы составлялся письменный Отчет.

4.3. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ

Применяемые в настоящем Отчете понятия, термины и определения соответствуют положениям Федерального закона «Об оценочной деятельности в РФ» № 135-ФЗ от 29.07.1998 года, а также используемым Федеральными Стандартами Оценки, утвержденными Приказами Минэкономразвития России № 297 от 20.05.2015 года, № 298 от 20.05.2015 года, № 299 от 20.05.2015 года.

Оценка стоимости – это совокупность логических процедур и расчетов, имеющих целью формирование обоснованного заключения о величине стоимости объекта. По сути, это моделирование представлений потенциальных рационально мыслящих и свободных в действиях покупателей и продавцов о полезности имущества, зависимости таковой от его свойств и об их готовности приобрести данную полезность (расстаться с ней) за уместную (по их представлениям) сумму денег. Методы и технологии оценки фиксируются в форме тех или иных Стандартов оценки.

Рыночная стоимость объекта оценки – наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, т.е. 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.

Подходы к оценке:

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

Сравнительный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта, основанных на сравнении объекта оценки с объектами-аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах.

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

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

Дата проведения оценки – календарная дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.

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

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

Физический износ (корректировка на физическое состояние) – это технико-экономическое понятие, выражающее уменьшение степени эксплуатационной пригодности и потребительской привлекательности объекта, вызванное различными причинами.

Функциональный износ – уменьшение стоимости объекта, вызванное, в основном, факторами научно-технического прогресса и связанное с ухудшением функциональных характеристик объекта.

Экономическое устаревание (внешний износ) – это потеря стоимости, обусловленная внешними факторами, такими как: изменение соотношения спроса и предложения на рынке, научно-технического прогресса и т. д. Экономический износ называют также внешним износом, так как он зависит от причин, носящих внешний характер воздействия на сам объект.

Совокупный износ – суммарная величина, учитывающая физический, функциональный износы и экономическое устаревание.

Итоговая величина стоимости объекта оценки – величина стоимости объекта оценки, полученная как итог обоснованного обобщения результатов расчетов стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.

4.4. ОПИСАНИЕ ОБЩЕПРИНЯТЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

Согласно Стандартам оценочной деятельности, указанным в пункте 1.11 настоящего Отчета, оценщик обязан использовать (либо обосновать отказ от использования) три подхода к оценке имущества:

- сравнительный подход;
- доходный подход;
- затратный подход.

Каждый из этих подходов имеет определенные ограничения с точки зрения возможности получения достоверного результата оценки конкретного объекта. При определении стоимости желательно применить все три подхода к оценке, когда это возможно, а затем выполнить согласование результатов оценки, полученных различными подходами. Однако, в силу различных обстоятельств, например, уровня развития рынка данного вида имущества, типичности способов приобретения, степени достоверности и полноты исходных данных, доступных для проведения оценки, как правило, предпочтение может быть отдано одному (двум) из указанных подходов к оценке, так как другие (другой) не обеспечивают достаточной для проведения согласования результатов точности оценки.

4.4.1. Затратный подход

Затратный подход представляет собой процедуру определения затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки с учетом износов всех видов (физического, функционального, внешнего).

Затратный подход к оценке стоимости наиболее уместен при оценке объектов, не представленных или мало представленных на свободном рынке, типичным способом приобретения которых является строительство, заказ на изготовление непосредственно на заводе-изготовителе или у посредника. На первом этапе расчета с применением затратного подхода определяется полная восстановительная стоимость объекта оценки (или полная стоимость замещения).

Под *полной восстановительной стоимостью* оцениваемого объекта понимается стоимость создания в современных условиях и текущих ценах точно такого же объекта (его полной копии).

Стоимость замещения объекта оценки – сумма затрат на создание объекта, аналогичного объекту оценки, в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, с учетом износа объекта оценки.

4.4.2. Сравнительный подход

Сравнительный подход (сравнительный анализ продаж) основывается на сборе информации о ценах продаж объектов, аналогичных оцениваемому, анализе отличий

оцениваемого объекта от объектов-аналогов и корректировке цен аналогов с учетом имеющихся отличий.

Данный подход дает наиболее точную информацию о стоимости объектов, широко представленных на рынке и относительно которых имеется достаточно информации о фактах их продаж и ценах этих продаж.

4.4.3. Доходный подход

Доходный подход представляет собой процедуру оценки, в основе которой лежит принцип, согласно которому стоимость имущества определяется размером ожидаемых доходов от владения им.

Стоимость объекта в рамках доходного подхода определяется приведением ожидаемых доходов, которые будут получены от его эксплуатации в будущем, по ставке капитализации или ставке дохода на капитал (ставка дисконтирования) в оценку стоимости объекта на настоящее время.

Доходный подход наиболее уместен при оценке объектов, приносящих самостоятельный доход или объектов, доход от использования которых может быть выделен из потока доходов от всей собственности, составной частью которой он является.

Второй существенной предпосылкой применения доходного подхода является типичность мотивации приобретателя – инвестирование средств в источник будущего дохода.

4.5. ОПИСАНИЕ ОБЩЕПРИНЯТЫХ МЕТОДОВ ОЦЕНКИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

В практике оценочной деятельности для определения величины рыночной стоимости прав на земельный участок применяются следующие методы¹:

Метод сравнительных продаж. При наличии необходимой информации метод сравнительных продаж является наиболее достоверным и предпочтительным. После сбора рыночной информации и выбора единицы сравнения, цены продаж сравнимых участков корректируются по элементам сравнения. Основными элементами сравнения являются: права собственности, условия финансирования, условия продажи, условия рынка, местоположение, физические характеристики, доступные коммунальные услуги, условия зонирования и др.

Метод соотнесения (распределения, аллокации). Основан на положении о том, что для каждого типа недвижимости существует нормальное соотношение между стоимостью земли и стоимостью построек. Такое соотношение наиболее достоверно для новых улучшений, которые отражают наилучшее и наиболее эффективное использование земли. С увеличением возраста построек отношение стоимости земли к общей стоимости объекта увеличивается. Данный метод не дает точного значения стоимости. Он может применяться для оценки в условиях недостаточной информации о продажах свободных участков земли.

¹ Д. Фридман, Н. Ордуэй. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. – М., 1995.

Разновидностью метода аллокации является **метод извлечения (экстракции)**, в котором стоимость земли выделяется из стоимости недвижимости вычитанием стоимости улучшений с учетом износа.

Метод застройки (разбивки, развития, освоения). Применяется в случаях, когда разбивка участка на несколько меньших по размеру представляет наилучшее и наиболее эффективное использование земли при этом внешние и внутренние улучшения участков, обеспечивают наилучшее и наиболее эффективное использование земли.

Метод остатка для земли. Предполагается, что участок застроен в соответствии с его наилучшим и наиболее эффективным использованием, и чистый операционный доход, относимый к земле, капитализируется в стоимость участка по ставке капитализации для земли. Применим, когда имеется информация о стоимости улучшений, достоверные данные о доходе, приносимом объектом недвижимости. Недостатком метода можно считать его высокую чувствительность к колебаниям входных параметров.

Частным случаем для метода остатка является **метод капитализации земельной ренты**, в котором относимая к земле арендная плата капитализируется определенным по рыночным данным коэффициентом капитализации для земли.

5. ИДЕНТИФИКАЦИЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ И АНАЛИЗ ИХ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ

5.1. ХАРАКТЕРИСТИКА РАЙОНА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Оцениваемые объекты недвижимого имущества располагаются по адресу: Новгородская область, р-н Окуловский.

Окуловский район – административно-территориальная единица (район) и муниципальное образование (муниципальный район) в составе Новгородской области Российской Федерации.

Окуловский район расположен на Валдайской возвышенности в центральной части Новгородской области по левобережью реки Мста.

Территорию района пересекает участок железнодорожной магистрали Москва – Санкт-Петербург, протяженностью 110 км, железнодорожная линия Окуловка – Неболчи, проложенная здесь при обороне Ленинграда во время Великой Отечественной войны в 1941 году и железнодорожная линия Угловка – Боровичи.

Протяжённость автомобильных дорог – составляет 453 км

Внешние транспортные связи района осуществляются

- По Октябрьской железной дороге
- Москва – Санкт-Петербург;
- Окуловка – Неболчи
- Угловка – Боровичи
- по автодороге Крестцы – Окуловка – Боровичи.

5.2. ОПИСАНИЕ ОЦЕНИВАЕМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

Описание объектов оценки выполнено на основании предоставленных документов.

Объекты оценки представляют собой:

Табл. № 3

№ п/п	Наименование	Площадь, кв.м.	Адрес местоположения	Состав оцениваемого права	Правообладатель
1	Земельный участок (кадастровый номер 53:12:0000000:3951)	219	Новгородская область, р-н Окуловский, Окуловское городское поселение, г Окуловка	Право собственности	ООО «Корпорация «Семь ручьев»
2	Земельный участок (кадастровый номер 53:12:0102004:75)	182	Новгородская область, р-н Окуловский, Окуловское городское поселение, г Окуловка, ул Центральная, уч 5а	Право собственности	

№ п/п	Наименование	Площадь, кв.м.	Адрес местоположения	Состав оцениваемого права	Правообладатель
3	Земельный участок (кадастровый номер 53:12:0302010:28)	149	Новгородская обл, р-н Окуловский, Кулотинское городское поселение, рп Кулотино, пр-кт Советский, д 1, уч 5	Право собственности	
4	Тепловые сети от вновь построенной БМК, мощностью 15Мвт (кадастровый номер 53:12:0000000:4535)	270	Новгородская область, Окуловский район, Окуловское городское поселение, г. Окуловка	Право собственности	
5	Кабельная линия и трансформаторная подстанция 10/0,4 к Вт (кадастровый номер 53:12:0302010:68)	8,5	Новгородская область, р-н Окуловский, Кулотинское городское поселение, рп Кулотино, пр-кт Советский	Право собственности	

Местоположение объектов оценки

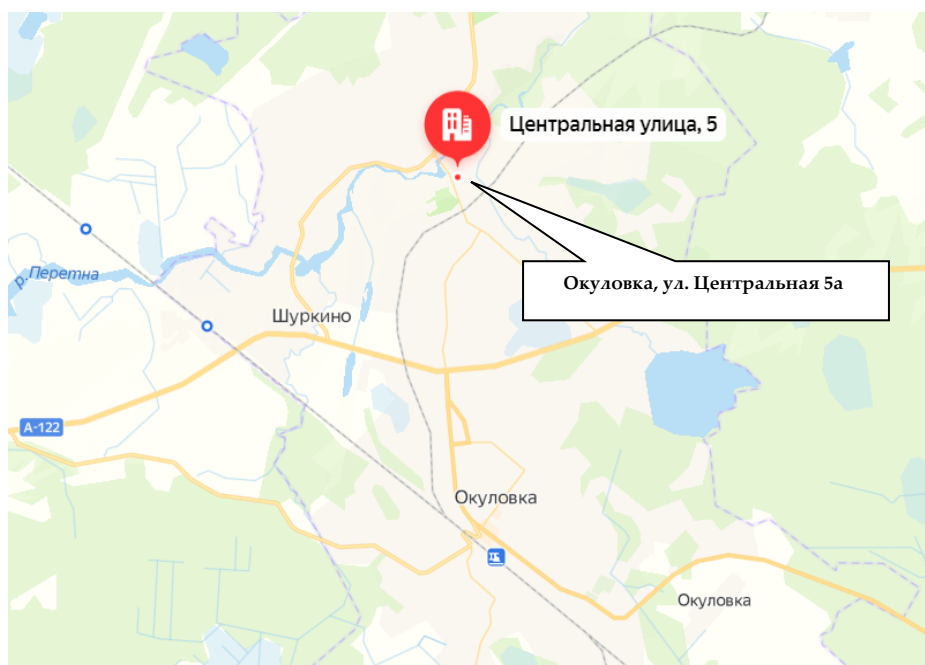


Рис. 1

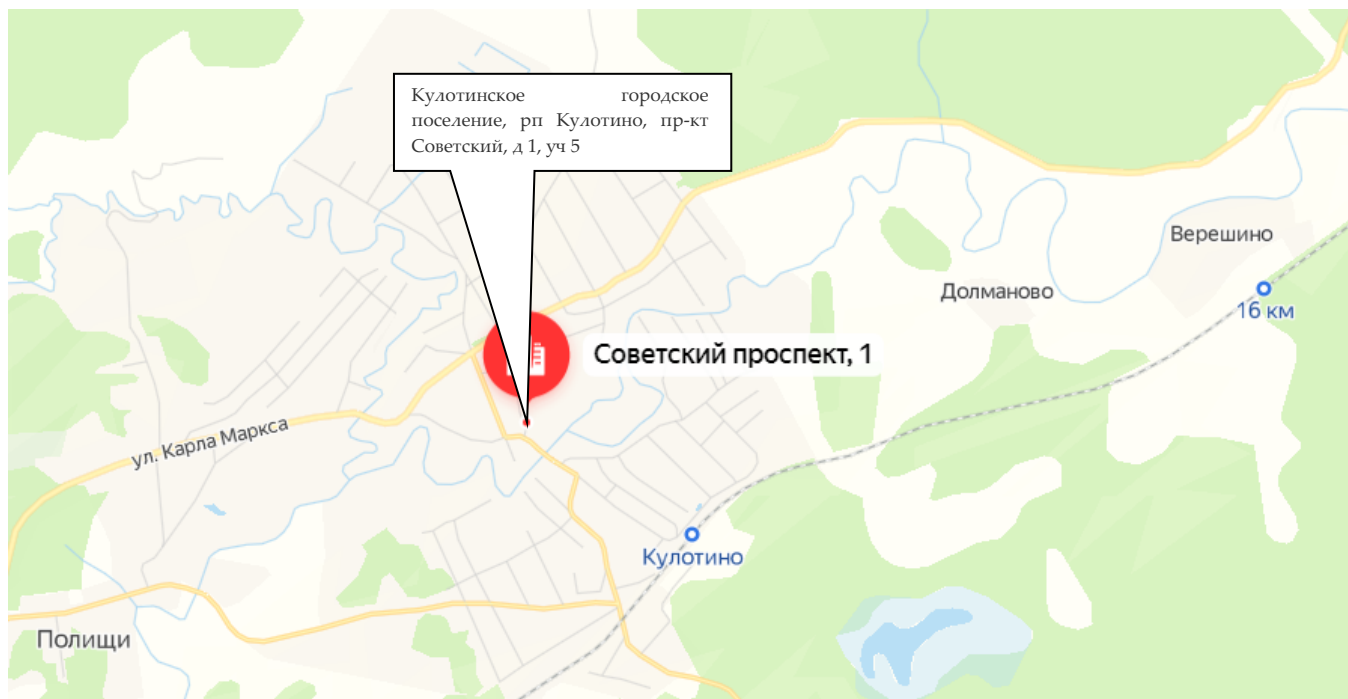
Местоположение объектов оценки

Рис. 2

Локальное местоположение объектов оценки

Объект оценки располагается в Окуловском районе Новгородской области.

Транспортная доступность

Железнодорожная станция — Окуловка

пригородные электропоезда:

Окуловка — Малая Вишера

Окуловка — Бологое

Окуловка — Неболчи

Окружающий тип землепользования

Общее функциональное использование территории микрорайона, в котором расположены оцениваемые объекты – жилое, социальное, производственное.

Текущее использование

Согласно произведенному осмотру объекта оценки, объекты оценки в настоящий момент используются под вспомогательную (обслуживающую) функцию.

Описание объектов оценки

№ п/п	Наименование, назначение и краткая характеристика объекта
1	Земельный участок, Кадастровый номер: 53:12:0000000:3951, Назначение объекта недвижимости: данные отсутствуют, Виды разрешенного использования объекта недвижимости: для завершения строительства тепловых сетей от вновь построенной БМК мощностью 15 МВт, Адрес: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Почтовый адрес ориентира: Новгородская область, р-н Окуловский, Окуловское городское поселение, г Окуловка, Площадь: 219.00 кв. м., дата государственной регистрации: 30.05.2019, номер государственной регистрации: 53:12:0000000:3951-53/093/2019-1, Запрещение регистрации.
2	Вид объекта недвижимости: Земельный участок, Кадастровый номер: 53:12:0102004:75, Назначение объекта недвижимости: данные отсутствуют, Виды разрешенного использования объекта недвижимости: для строительства тепловых сетей от вновь построенной БМК мощностью 15 МВт, Адрес: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Почтовый адрес ориентира: Новгородская область, р-н Окуловский, Окуловское городское поселение, г Окуловка, ул. Центральная, уч. 5а., Площадь: 182.00 кв. м., дата государственной регистрации: 30.05.2019, номер государственной регистрации: 53:12:0102004:75-53/093/2019-3, Запрещение регистрации.
3	Вид объекта недвижимости: Земельный участок, Кадастровый номер: 53:12:0302010:28, Назначение объекта недвижимости: данные отсутствуют, Виды разрешенного использования объекта недвижимости: для строительства кабельной линии и трансформаторной подстанции напряжением 10/04 кВ, Адрес: Новгородская обл., р-н Окуловский, Кулотинское городское, Площадь: 149.00 кв. м., дата государственной регистрации: 05.10.2017, номер государственной регистрации: 53:12:0302010:28-53/005/2017-1, Запрещение регистрации. поселение, рп Кулотино, пр-кт Советский, д 1, уч 5
4	Вид объекта недвижимости: Сооружение, Кадастровый номер: 53:12:0000000:4535, Назначение объекта недвижимости: иное сооружение (наружные тепловые сети), Виды разрешенного использования объекта недвижимости: данные отсутствуют, Адрес: Российская Федерация, Новгородская область, Окуловский район, Окуловское городское поселение, г. Окуловка, Площадь: н/д, дата государственной регистрации: 24.03.2016, номер государственной регистрации: 53-53/005-53/312/001/2016-847/1, основание государственной регистрации: Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию, № 53-512-3-2016, выдан 03.03.2016, Запрещение регистрации.
5	Вид объекта недвижимости: Сооружение, Кадастровый номер: 53:12:0302010:68, Назначение объекта недвижимости: сооружения электроэнергетики, Виды разрешенного использования объекта недвижимости: данные отсутствуют, Адрес: Новгородская область, р-н Окуловский, Кулотинское городское поселение, рп Кулотино, пр-кт Советский, дата государственной регистрации: 28.05.2015, номер государственной регистрации: 53-53/005-53/112/003/2015-463/1, Запрещение регистрации. иное сооружение (наружные тепловые сети), Виды разрешенного использования объекта недвижимости: данные отсутствуют, Адрес: Российская Федерация

6. СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ОБЗОРЫ**6.1. ОБЗОР ТЕКУЩЕЙ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ СИТУАЦИИ В РОССИИ²**

Основные показатели социально-экономического развития Российской Федерации
в январе-апреле 2021 года.³

	<i>I квартал 2021 г.</i>	<i>В % к I кварталу 2020 г.</i>	<i>Справочно I квартал 2020 г. в % к I кварталу 2019 г.</i>
Валовой внутренний продукт		99,0 ¹⁾	101,4
Инвестиции в основной капитал, млрд рублей	3133,6	102,0	103,5
Реальные располагаемые денежные доходы		96,4 ²⁾	101,3 ³⁾
1) Предварительная оценка. 2) Оценка. 3) Предварительные данные.			

	<i>Апрель 2021 г.</i>	<i>В % к</i>		<i>Январь- апрель 2021 г. в % к январю- апрелю 2020 г.</i>	<i>Справочно</i>		
		<i>апрелю 2020 г.</i>	<i>марту 2021 г.</i>		<i>апрель 2020 г. в % к</i>		<i>январь- апрель 2020 г. в % к январю- апрелю 2019 г.</i>
Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности		113,8	97,3	103,6	91,1	88,4	99,8
Индекс промышленного производства		107,2	95,5	101,1	95,3	91,1	100,7
Продукция сельского хозяйства, млрд рублей	365,6	99,9	113,0	100,2	103,1	113,3	103,0
Грузооборот транспорта, млрд т-км	475,3	106,2	99,0	101,9	94,0	97,1	95,6
в том числе железнодорожного транспорта	225,6	108,2	99,2	103,6	92,8	96,9	94,7
Оборот розничной торговли, млрд рублей	3080,8	134,7	100,3	105,9	78,0	71,9	98,0
Объем платных услуг населению, млрд рублей	848,2	152,1	97,8	106,2	61,8	66,4	88,8
Индекс потребительских цен		105,5	100,6	105,6	103,1	100,8	102,6
Индекс цен производителей промышленных товаров		127,6	102,7	115,0	89,6	92,8	96,1
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), млн человек	3,9	90,9	96,1	112,5	120,6	123,0	102,0
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн человек	1,5	115,4	88,1	в 2,3р.	163,4	183,7	110,2

	<i>Март 2021 г.</i>	<i>В % к</i>		<i>I квартал 2021 г. в % к I кварталу 2020 г.</i>	<i>Справочно</i>		
		<i>марту 2020 г.</i>	<i>февралю 2021 г.</i>		<i>март 2020 г. в % к</i>		<i>I квартал 2020 г. в % к I кварталу 2019 г.</i>
Внешнеторговый оборот, млрд долларов США	61,4	121,5	122,3	107,2	87,2	107,1	91,9
в том числе:							
экспорт товаров	35,7	119,0	122,0	102,8	81,0	104,5	87,0
импорт товаров	25,7	125,0	122,6	114,2	98,0	111,1	100,9
Среднемесячная начисленная зарплата работников организаций:							
номинальная, рублей	55208	107,7	107,8	107,2	108,6	107,7	108,8
реальная		101,8	107,1	101,6	105,9	107,1	106,2

² По данным интернет-сайта www.economy.gov.ru³ <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/Qurp6hjO/osn-04-2021.pdf>

Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности в апреле 2021 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 113,8%, в январе-апреле 2021 г. - 103,6%.

Индекс промышленного производства в апреле 2021 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 107,2%, в январе-апреле 2021 г. - 101,1%.

Индекс производства по виду деятельности "Добыча полезных ископаемых" в апреле 2021 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 98,2%, в январе-апреле 2021 г. - 94,3%.

Индекс производства по виду деятельности "Обрабатывающие производства" в апреле 2021 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 114,2%, в январе-апреле 2021 г. - 104,5%.

Индекс производства по виду деятельности "Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха" в апреле 2021 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 106,2%, в январе-апреле 2021 г. - 108,8%.

Индекс производства по виду деятельности "Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений" в апреле 2021 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 125,9%, в январе-апреле 2021 г. - 116,7%.

Строительная деятельность. Объем работ, выполненных по виду деятельности "Строительство", в апреле 2021 г. составил 693,4 млрд рублей, или 106,9% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в январе-апреле 2021 г. - 2281,8 млрд рублей, или 102,2%.

Жилищное строительство. В апреле 2021 г. возведен 591 многоквартирный дом. Населением построено 26,9 тыс. жилых домов. Всего построено 72,0 тыс. новых квартир.

В январе-апреле 2021 г. возведено 2,3 тыс. многоквартирных домов. Населением построено 99,1 тыс. жилых домов. Всего построено 300,0 тыс. новых квартир.

Общая площадь жилых помещений в построенных индивидуальными застройщиками жилых домах составила 13,3 млн кв. метров, или 56,0% от общего объема жилья, введенного в январе-апреле 2021 года.

Внешнеторговый оборот России, по данным Банка России (по методологии платежного баланса), в марте 2021 г. составил (в фактически действовавших ценах) 61,4 млрд долларов США (4568,6 млрд рублей), в том числе экспорт - 35,7 млрд долларов (2657,2 млрд рублей), импорт - 25,7 млрд долларов (1911,4 млрд рублей).

Сальдо торгового баланса в марте 2021 г. сложилось положительное, 10,0 млрд долларов (в марте 2020 г. - положительное, 9,5 млрд долларов).

В апреле 2021 г. по сравнению с предыдущим месяцем **индекс потребительских цен** составил 100,6%, в том числе на продовольственные товары - 100,8%, непродовольственные товары - 100,7%, услуги - 100,2%.

Индекс цен производителей промышленных товаров в апреле 2021 г. относительно предыдущего месяца, по предварительным данным, составил 102,7%, из него в добыче полезных ископаемых - 104,6%, в обрабатывающих производствах - 102,6%, в обеспечении электрической энергией, газом и паром; кондиционировании воздуха - 99,4%, в водоснабжении; водоотведении, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений - 99,9%.

В апреле 2021 г. **индекс цен производителей сельскохозяйственной продукции**, по предварительным данным, составил 101,7%, в том числе в растениеводстве - 101,1%, в животноводстве - 102,2%

Заработная плата. Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций в марте 2021 г. составила 55208 рублей и по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года выросла на 7,7%.

Пенсии. В апреле 2021 г. средний размер назначенных пенсий составил 15791 рубль и по сравнению с апрелем 2020 г. увеличился на 5,4%.

По итогам выборочного обследования рабочей силы в апреле 2021 г. **численность рабочей силы** в возрасте 15 лет и старше составила 75,1 млн человек, или 51% от общей численности населения страны, в их числе 71,2 млн человек были заняты в экономике и 3,9 млн человек не имели занятия, но активно его искали и готовы были приступить к работе в течение недели (в соответствии с методологией Международной Организации Труда они классифицируются как безработные).

По данным выборочного обследования рабочей силы, проведенного по состоянию на вторую неделю апреля 2021 г., **уровень занятости населения** (доля занятого населения в общей численности населения соответствующего возраста) в возрасте 15 лет и старше составил 59,0%.

Безработица. В апреле 2021 г., по итогам выборочного обследования рабочей силы, 3,9 млн человек в возрасте 15 лет и старше классифицировались как безработные (в соответствии с методологией Международной Организации Труда).

Уровень безработицы населения в возрасте 15 лет и старше в апреле 2021 г. составил 5,2% (без исключения сезонного фактора).

В апреле 2020 г. **нагрузка не занятого трудовой деятельностью населения**, зарегистрированного в органах службы занятости населения, на 100 заявленных вакансий составила 91,6 человека.

Забастовки. В январе-апреле 2021 г. была зафиксирована 1 забастовка с участием 1 человека. Потери рабочего времени составили 19 человеко-дней.

В I квартале 2021 г. по сравнению с аналогичным периодом 2020 г. в России отмечалось снижение числа **родившихся** (в 48 субъектах Российской Федерации) и увеличение числа умерших (в 85 субъектах).

В целом по стране в I квартале 2021 г. число **умерших** превысило число родившихся в 1,7 раза (в I квартале 2020 г. - в 1,4 раза), в 63 субъектах Российской Федерации это превышение составило 1,5 - 3,3 раза.

Естественный прирост населения в I квартале 2021 г. зафиксирован в 10 субъектах Российской Федерации (в I квартале 2020 г. - в 16 субъектах).

6.2. ОБЗОР СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ СИТУАЦИИ В НОВГОРОДСКОЙ ОБЛАСТИ⁴

Основные итоги социально-экономического развития Новгородской области в январе-мае 2021 года

	Январь - май 2021	В % к январю - маю 2020	Май 2021	В % к		Справочно:		
				маю 2020	апрелю 2021	январь - май 2020 в % к январю - маю 2019	май 2020 в % к	
							маю 2019	апрелю 2020
Индекс промышленного производства	x	100.9	x	104.6	92.8	97.8	97.6	92.5
Объем работ, выполненных по виду экономической деятельности "строительство", млрд рублей	6.7	175.8	0.8	46.3	59.6	88.4	139.9	3.1 p
Ввод в действие жилых домов, тыс. м ² общей площади жилых помещений с учетом жилых домов, на участках, для ведения садоводства	120.4	168.4	38.0	5.8 p	127.5	x	x	x
без учета жилых домов, на участках, для ведения садоводства	114.6	160.7	37.4	5.7 p	133.6	72.5	23.4	83.9
Грузооборот автомобильного транспорта, млн тонно-км	279.9	105.7	59.3	99.2	98.3	82.9	104.3	114.4
Пассажирооборот автобусов всех видов сообщения, млн пассажиро-км	107.0	101.8	22.7	128.2	99.2	76.8	56.0	138.0
Оборот розничной торговли, млрд рублей	51.7	105.0	11.2	108.1	105.2	99.1	97.2	109.6
Оборот общественного питания, млн рублей	2096.8	103.5	456.3	123.1	105.0	91.9	84.3	104.8
Объем платных услуг населению, млрд рублей	13.1	105.1	2.6	123.7	96.4	83.5	70.6	104.1
Оборот оптовой торговли, млрд рублей	63.8	117.9	12.9	106.5	88.2	94.2	101.5	110.4

Индекс промышленного производства в январе - мае 2021 года к январю - маю 2020 года составил 100.9%.

Растениеводство. На 1 июня 2021 года в хозяйствах всех категорий, по расчетам, яровые зерновые и зернобобовые культуры посеяны на площади 5 тысяч гектаров, картофель - на 9.1 тысячи гектаров, овощи - на 2 тысячи гектаров. По сравнению с соответствующей датой предыдущего года уменьшились засеянные площади яровых зерновых и зернобобовых культур в хозяйствах всех сельхозпроизводителей на 43.4%, картофеля - на 3.5%, овощей - на 19.3%.

Животноводство. На конец мая 2021 года поголовье крупного рогатого скота в хозяйствах всех сельхозпроизводителей, по расчетам, составляло 28.6 тысячи голов (на 2.9% меньше по сравнению с аналогичной датой 2020 года), из него коров - 14.3 тысячи голов (на

⁴ По данным www.petrostat.gks.ru

2.2% меньше), свиней - 128 тысяч голов (на 5% меньше), овец и коз - 18.7 тысячи голов (на 1.9% меньше). В структуре поголовья скота на хозяйства населения приходилось 19.8% крупного рогатого скота, 2.7% - свиней, 64.9% - овец и коз (на конец мая 2020 года - соответственно 19.7%, 3.8%, 67.9%)

Автомобильным транспортом организаций всех видов экономической деятельности (со средней численностью свыше 15 человек, без субъектов малого предпринимательства) в январе - мае 2021 года перевезено 5 миллионов тонн грузов, грузооборот составил 279.9 миллиона тоннокилометров. Основной объем грузоперевозок (91.9%) выполнен для производственных целей собственным транспортом, на коммерческие перевозки приходилось 406.7 тысячи тонн грузов, или 8.1%.

Оборот розничной торговли в январе - мае 2021 года составил 51.7 миллиарда рублей, что в сопоставимых ценах составляет 105% к январю - маю 2020 года.

Оборот общественного питания в январе - мае 2021 года составил 2096.8 миллиона рублей, или 103.5% (в сопоставимых ценах) к соответствующему периоду предыдущего года.

В мае 2021 года, по предварительным данным, населению было оказано платных услуг на 2.6 миллиарда рублей, что в сопоставимых ценах составляет 123.7% к маю 2020 года, в январе - мае 2021 года - 13.1 миллиарда рублей (105.1%).

В январе - марте 2021 года внешнеторговый оборот области (по данным Федеральной Таможенной службы России, с учетом взаимной торговли со странами ЕАЭС), в фактически действовавших ценах, составил 599.7 миллиона долларов США (на 35% больше января - марта 2020 года), в том числе экспорт - 447.9 миллиона долларов США (на 55%), импорт - 151.8 миллиона долларов США (меньше на 2.2%).

Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций в январе - апреле 2021 года, по предварительным данным, составила 35466.9 рубля и увеличилась по сравнению с январем - апрелем 2020 года на 7.1%, в реальном исчислении - на 1.5%.

По итогам выборочного обследования в феврале - апреле 2021 года численность рабочей силы в возрасте 15 лет и старше составила 296.6 тысячи человек (49.9% от общей численности населения), в их числе 280.7 тысячи человек были заняты в экономике и 15.8 тысячи человек не имели занятия, но активно его искали (в соответствии с методологией Международной Организации Труда они классифицируются как безработные). Уровень занятости населения (доля занятого населения в общей численности населения соответствующего возраста) в возрасте 15 лет и старше составил 56.5%, уровень безработицы - 5.3%. На конец мая 2021 года в органах службы занятости населения зарегистрированы в качестве безработных 3.8 тысячи человек.

6.3. ОБЗОР РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ НОВГОРОДСКОЙ ОБЛАСТИ ⁵

Рынок недвижимости Великого Новгорода и Новгородской области имеет серьезный потенциал для развития. Старинный русский город всегда был и значимым туристическим центром, и городом, в котором активно развивалась промышленность. Такое положение дел сохраняется и по сей день.

⁵ Обзор подготовлен по данным компании <https://53.bn.ru/>

Новгородская область имеет низкие показатели по уровню безработицы (меньше 2,7%) и самый высокий уровень по обеспеченности жильем в СЗФО (28 кв. м на человека).

В Великом Новгороде ведется новое строительство, активно развивается рынок торговых, складских и производственных площадей. В современных торговых центрах представлены и местные предприятия, и сетевые ритейлеры. Именно по этим причинам жители разных российских регионов рассматривают Великий Новгород и его окрестности как комфортную для проживания территорию.

Продажа квартир в области

Покупка квартиры в Великом Новгороде и Новгородской области всегда рассматривалась как вложение в недорогое жилье в комфортном для проживания городе, имеющем транспортные связи со столичными городами.

В последнее десятилетие, за исключением кризисного периода 2009 года, цены на квартиры в Великом Новгороде и Новгородской области заметно росли. Москвичи и петербуржцы охотно покупали жилье в демократичном областном центре. Кроме этого, Великий Новгород как возможное место жительства привлекает переселенцев с Севера, а также отставников, участвующих в программах военной ипотеки.

Тем не менее, в прежние годы объемы жилищного строительства в Великом Новгороде заметно отставали от плановых показателей и не покрывали ежегодный прирост ветхого и требующего расселения аварийного старого жилья.

В нашем десятилетии ситуация начала выправляться. Для освоения новых территорий комплексной застройки и создания конкуренции в жилищном строительстве власти готовы приглашать инвесторов и крупные строительные компании из других регионов – в том числе из Москвы и Санкт-Петербурга.

При освоении новых территорий власти региона делают ставку на строительство жилья эконом-класса – монолитно-кирпичных и монолитно-панельных домов со значительной долей малогабаритных одно- и двухкомнатных квартир, что положительно сказывается на динамике продаж квартир как в самом Великом Новгороде, так и в Новгородской области.

Загородная недвижимость области

В Новгородской области активно развивается сегмент частной жилой застройки. В условиях все еще сохраняющегося дефицита жилья покупка земельного участка для строительства или готового загородного дома в Великом Новгороде и Новгородской области часто рассматривается как альтернативный путь решения жилищной проблемы.

В настоящее время около 60% вводимого в эксплуатацию жилья в Новгородской области составляет индивидуальное строительство, а тенденция, при которой частные застройщики ежегодно вводят в строй больше жилых площадей, чем городской строительный комплекс, сохраняется с 2000 года.

Традиционно Новгородская область являет собой привлекательную рекреационную территорию, расположенную меж двух российских столиц. Жители Санкт-Петербурга и Москвы готовы рассматривать Великий Новгород и его живописные окрестности как место расположения «дальних дач» и коттеджных поселков эконом-класса.

Коммерческая недвижимость области

В последние годы рынок коммерческой недвижимости Великого Новгорода и Новгородской области активизировался. Многие предприятия малого и среднего бизнеса рассматривают возможности переноса производственных площадок из Санкт-Петербурга и Москвы в Новгородскую область, регион с относительно недорогими трудовыми и земельными ресурсами. Но увеличивающийся спрос на производственные и складские помещения делает свое дело: цены и арендные ставки на такие объекты также имеют выраженную тенденцию к росту.

7. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ИМУЩЕСТВА

7.1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

В практике оценки, под наиболее эффективным способом использования (далее по тексту – НЭИ) имущества понимается «наиболее вероятное использование имущества, являющееся физически возможным, разумно оправданным, юридически законным, осуществимым с финансовой точки зрения и в результате которого стоимость оцениваемого имущества будет максимальной».

Из сравнения определения НЭИ с определением термина «рыночная стоимость» очевидно, следует, что последняя может быть реализована лишь при НЭИ объекта. Данное положение является наиболее важной из причин, определяющих необходимость и важность выполнения анализа НЭИ.

Анализ наиболее эффективного использования позволяет определить доходное и конкурентное использование объекта оценки – то есть то, которому соответствует максимальная стоимость объекта.

Для определения наиболее эффективного способа использования исследуется выполнимость четырех перечисленных ниже критериев.

Юридическая правомочность – рассмотрение тех способов использования, которые разрешены действующим законодательством и нормативными документами всех уровней: распоряжениями о функциональном зонировании, ограничениями на предпринимательскую деятельность, положениями об исторических зонах, экологическим законодательством и т.п.

Физическая осуществимость – рассмотрение из юридически возможных физически осуществимых способов использования имущества.

Финансовая оправданность – выявление юридически правомочных и физически осуществимых способов использования, которые будут приносить доход владельцу.

Максимальная эффективность – выбор того из выявленных экономически оправданных видов использования, который будет приносить максимальный чистый доход или приводить к максимальной текущей стоимости объекта.

7.2. АНАЛИЗ НЭИ ОЦЕНИВАЕМОГО НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

В соответствии с общепринятой практикой оценки, необходимо оценивать отдельно наилучшее и наиболее эффективное использование участка земли как незастроенного, и участка земли с существующей застройкой.

7.2.1. Анализ НЭИ условно свободного участка

Процедура анализа предполагает последовательное рассмотрение возможных способов использования рассматриваемого участка в рамках всех четырех критериев.

При этом стоит отметить, что несоответствие возможного способа использования рассматриваемого участка одному из критериев исключает их дальнейшее последовательное рассмотрение в рамках остальных критериев.

Юридическая правомочность

При анализе вариантов возможного использования земельного участка по данному критерию оценщик рассмотрел юридически возможные способы его использования, которые не противоречат распоряжениям о зонировании, положениям об исторических зонах и памятниках, экологическому законодательству.

Согласно предоставленным документам земельные участки относятся к категории земель – населенных пунктов, разрешенное использование участков – для завершения строительства тепловых сетей от вновь построенной БМК мощностью 15 МВт и для строительства кабельной линии и трансформаторной подстанции напряжением 10/04 кВ.

Таким образом, произведенный анализ НЭИ рассматриваемых земельных участков как условно свободных, дает основание утверждать, что наиболее эффективным вариантом их использования в данном аспекте является использование участков для завершения строительства тепловых сетей от вновь построенной БМК мощностью 15 МВт и для строительства кабельной линии и трансформаторной подстанции напряжением 10/04 кВ.

7.2.2. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования участка с существующей застройкой

Процедура анализа в данном случае предполагает последовательное рассмотрение возможных способов использования оцениваемого объекта в рамках всех четырех критериев.

При этом стоит отметить, что несоответствие возможного способа использования оцениваемого объекта одному из критериев исключает дальнейшее его последовательное рассмотрение в рамках остальных критериев.

Юридическая правомочность

При анализе различных правомочных вариантов использования объектов недвижимости Оценщик принял во внимание следующие факты:

- Согласно Свидетельствам о государственной регистрации права объекты оценки относятся к нежилому фонду.
- Оценщикам не были предоставлены сведения о запретах или ограничениях на использование объекта оценки под какие-либо нежилые функции. На этом основании было принято решение о соответствии критерию юридической допустимости любого из оставшихся для рассмотрения видов использования, а именно, офисного, торгового и производственно-складского.

Физическая осуществимость и финансовая оправданность

Данный этап анализа заключается в рассмотрении следующих вариантов использования объектов недвижимости:

- снос улучшений и возведение новых;
- проведение ремонта или реконструкции существующих улучшений;
- использование улучшений в текущем состоянии.

Снос оцениваемых объектов не представляется Оценщикам финансово оправданным, поскольку оцениваемые сооружения находятся в нормальном техническом состоянии и не выработали своего технико-конструкционного потенциала.

Максимальная эффективность (оптимальный вариант использования) - рассмотрение того, какой из физически осуществимых, правомочных и финансово оправданных вариантов использования объектов будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

Оценщики провели качественный анализ возможных функций использования объектов, удовлетворяющих требованиям физической допустимости, правомочности и финансовой оправданности.

Техническое состояние рассматриваемых сооружений оценивается как «удовлетворительное» пригодные к эксплуатации. На дату проведения оценки, рассматриваемые объекты используются в качестве вспомогательных объектов (объектов обслуживающего назначения).

Согласно заданию на оценку определение стоимости объектов оценки производится по текущему назначению.

Учитывая вышесказанное, а также задание на оценку, Оценщики пришли к выводу, что максимально эффективным будет использование объектов в качестве вспомогательных объектов (объектов обслуживающего назначения).

Произведенный Оценщиками анализ дает возможность утверждать, что наилучшим и наиболее эффективным использованием оцениваемых объектов является их использование в качестве вспомогательных объектов (объектов обслуживающего назначения).

8. ОБОСНОВАНИЕ ПРИМЕНЯЕМЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

Согласно Стандартам оценочной деятельности, указанным в п. 1.11 настоящего Отчета, оценщики обязаны использовать (либо обосновать отказ от использования) три подхода к оценке имущества:

- затратный подход;
- сравнительный подход;
- доходный подход.

Обоснование отказа от проведения оценки рыночной стоимости земельного участка в рамках затратного подхода

Затратный подход не применяется при оценке стоимости земельного участка. Описание общепринятых методов оценки рыночной стоимости земли приведено в разделе «Процедура оценки рыночной стоимости» настоящего Отчета.

Обоснование отказа от проведения оценки рыночной стоимости земельного участка в рамках доходного подхода

Методология доходного подхода к оценке земельного участка предполагает наличие информации об экономических и технических параметрах будущих улучшений данного участка, необходимой для расчета потоков чистого операционного дохода от использования этих улучшений. На дату проведения оценки какие-либо документы, содержащие указанные параметры, не были предоставлены оценщикам.

В связи с этим, оценщики сочли возможным отказаться от применения доходного подхода для оценки рыночной стоимости земельного участка.

Таким образом, в настоящем Отчете определение рыночной стоимости земельного участка произведено в рамках сравнительного подхода.

Обоснование отказа от проведения оценки рыночной стоимости объектов недвижимого имущества в рамках сравнительного и доходного подходов

При анализе объектов недвижимости (тепловые сети и кабельные линии) Оценщиком было установлено, что данные объекты являются узкоспециализированными и нетипичными для открытого рынка. Объекты оценки представляют собой сооружения, находятся в удовлетворительном состоянии. Рынок продажи тепловых сетей и кабельных линий практически отсутствует и узкоспециализирован, аналогов, сопоставимых с объектами оценки, на открытом рынке на момент оценки не представлено. Оценщиком была проанализирована информация от производителей и разработчиков. Было установлено, что данные проекты индивидуальны и подготавливаются под конкретного заказчика, с учетом требуемых параметров. *Таким образом было принято решение отказаться от использования Сравнительного и Доходного подходов.*

9. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА В РАМКАХ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА

9.1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

В основе затратного подхода лежит принцип замещения, согласно которому инвестор не заплатит за объект сумму большую, чем та, в которую обойдется приобретение или производство аналогичного по назначению и качеству объекта без чрезмерной задержки.

Затратный подход к оценке недвижимости включает следующие этапы:

1. Определение рыночной стоимости права на земельный участок.
2. Определение полной восстановительной стоимости здания с учетом прибыли предпринимателя.
3. Определение величины накопленного износа.
4. Определение рыночной стоимости недвижимого имущества как суммы стоимости земельного участка и полной восстановительной стоимости здания за вычетом накопленного износа.

Ниже приведено последовательное описание вышеперечисленных этапов оценки.

9.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ВЕЛИЧИНЫ ЗАТРАТ НА ВОСПРОИЗВОДСТВО (ЗАМЕЩЕНИЕ) ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

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

Величина затрат на воспроизводство (замещение) объекта оценки складывается из двух составляющих – стоимость затрат на создание объекта⁶ и прибыли предпринимателя.

9.2.1. Определение стоимости затрат на создание объектов

Для целей оценки затрат на создание недвижимости принято использовать следующие виды укрупненных показателей:

- Укрупненные показатели сметной стоимости (УПСС);
- Укрупненные показатели базисной стоимости строительства (УПБС);

⁶ Перечень затрат, признаваемых законодательством при постановке объекта на бухгалтерский учет, приведен в Положении по бухгалтерскому учету «Учет основных средств» ПБУ 6/01.

- Укрупненные сметные нормы (УСН) на здания, сооружения, конструкции и виды работ;
- Прейскуранты на строительство зданий и сооружений (ПРЭС);
- Укрупненные показатели восстановительной стоимости для целей переоценки основных фондов (УПВС);
- Укрупненные показатели стоимости строительства «Ко-Инвест».

Укрупненные показатели, приведенные в сборниках, составлены в ценах и нормах, введенных с 1 января 1969 года. Для приведения стоимости 1969 года в стоимость на дату проведения оценки оценщики использовали индексы изменения сметной стоимости строительства.

В соответствии с Постановлением Государственного Комитета СССР по делам строительства № 94 от 11.05.1983 г. были утверждены индексы изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ и территориальных коэффициентов к ним по отношению к 1969 г. Данные индексы были определены на основе новых сметных норм на СМР, новых оптовых цен на промышленную продукцию, тарифов на электроэнергию, норм и тарифных ставок по оплате труда, новых норм накладных расходов и плановых накоплений.

Коэффициент пересчета сметной стоимости строительно-монтажных работ из цен 1969 г. в цены 1984 г. составляет 1,18. Он же в рамках настоящей работы является и коэффициентом пересчета сметной стоимости строительно-монтажных работ из цен 1969 г. в цены 1984 г. Для оцениваемого объекта территориальный коэффициент для условий Новгородской области равен 0,99.

Пересчет стоимости строительно-монтажных работ в текущие цены в рамках данной работы производился с использованием строительных индексов для Новгородской области (индекс для зданий и сооружений, аналогичных оцениваемым объектам составил 263,96 на дату оценки).

Ниже приведены таблицы последовательности расчета затрат на создание оцениваемых объектов недвижимости.

Расчет стоимости строительства

Табл. № 4

Показатели	Тепловые сети от вновь построенной БМК, мощностью 15Мвт (кадастровый номер 53:12:0000000:4535)	Кабельная линия и трансформаторная подстанция 10/0,4 к Вт (кадастровый номер 53:12:0302010:68)
Год постройки	2 016	2 014
Общая площадь, кв.м.	270,0	8,5
Номер сборника УПВС	5 табл. 138	1 табл. 17а
Восстановительная стоимость здания в ценах 1969 г., руб.	135,0	38,4
Поправка на наличие/отсутствие элементов	1,00	1,00
Восстановительная стоимость здания в ценах 1969 г., руб.	36 450	816
Индекс перевода в цены 1984 г.	1,18	1,18

Показатели	Тепловые сети от вновь построенной БМК, мощностью 15Мвт (кадастровый номер 53:12:0000000:4535)	Кабельная линия и трансформаторная подстанция 10/0,4 к Вт (кадастровый номер 53:12:0302010:68)
Территориальный индекс перевода цен	0,99	0,99
Индекс перевода в цены на дату оценки	263,96	263,96
Восстановительная стоимость строительства в ценах 2021 г., руб. без НДС, без учета прибыли предпринимателя	11 239 652	251 620
НДС	2 247 930	50 324
Восстановительная стоимость строительства в ценах 2021 г., руб. с учетом НДС	13 487 582	301 944

9.3. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ВЕЛИЧИНЫ НАКОПЛЕННОГО ИЗНОСА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

9.3.1. Определение физического износа

Физический износ – это снижение стоимости объекта, обусловленное разрушением строительных конструкций и материалов под действием различных факторов (физическое и химическое выветривание, перегрузки, неправильная эксплуатация и т.д.).

Физический износ объектов оценки был определен на основании нормативного срока службы конструктивных элементов для подобных объектов.

Сроки службы здания в целом зависят от долговечности составляющих его конструктивных элементов и оборудования. Удельные веса конструктивных элементов были определены на основе данных технических паспортов. Износ конструктивных элементов объектов оценки определялся на основании Таблиц для определения физического износа, приведенных в Методике определения физического износа гражданских зданий (утверждена приказом по Министерству коммунального хозяйства РСФСР 27 октября 1970г. № 404).

Общий физический износ равен сумме удельных весов элементов, помноженных на физический износ элемента. Ниже представлены таблицы расчета физического износа для оцениваемого объекта, дифференцированного по конструктивным элементам.

Физический износ объектов оценки был определен методом срока службы

Расчет физического износа объекта оценки

Табл. № 5

Наименование конструктивных элементов	Фактический срок службы, лет	Максимальный срок службы, лет	Износ, %
Тепловые сети от вновь построенной БМК , мощностью 15Мвт	5	30	16,7%
Кабельная линия и трансформаторная подстанция 10/0,4 к Вт	7	40	17,5%

9.3.2. Определение функционального износа

Функциональный износ – потеря стоимости из-за несоответствия объемно-планировочного решения, строительных материалов и инженерного оборудования здания, качества произведенных строительных работ современным рыночным стандартам, предъявляемым к данному типу сооружений.

В процессе анализа эксплуатационных характеристик оцениваемого имущества, оценщики обнаружили признаки функционального износа у некоторых рассматриваемых объектов недвижимости (конструктивное исполнение и примененные при строительстве материалы, не соответствующее современным требованиям).

Перечень опрошенных специалистов

Табл. № 6

	ФИО	Место работы	Должность	Контактная информация
1	Линьков Николай Александрович	ООО «Экспертно-Аналитический Центр»	Генеральный директор	(812)336-44-77 (921)992-11-02
2	Богуцкая Екатерина Антоновна	ООО «НОБЕЛЬ-АУДИТ»	Начальник отдела оценки недвижимости	(812)718-46-82 (911)934-32-11
3	Макарова Валерия Юрьевна	ООО «Лабриум-консалтинг»	Специалист отдела оценки	(812) 454-02-00 (911)844-44-45

Результаты опроса

Табл. № 7

	Корректировка	Величина корректировки функционального устаревания для объектов оценки
1	Линьков Николай Александрович	10%
2	Богуцкая Екатерина Антоновна	10%
3	Макарова Валерия Юрьевна	10%
	Среднее значение	10%

9.3.3. Определение экономического (внешнего) износа

Внешний (экономический) износ – потеря стоимости объекта недвижимости в результате влияния внешних факторов (в том числе влияния на рынок недвижимости, политических, финансовых, законодательных и иных условий).

В рамках настоящей работы оценщики выявили факторы (слаборазвитый рынок купли-продажи), способные оказывать внешнее влияние на оцениваемые объекты. Для оценки величины внешнего износа проводился опрос практикующих оценщиков и обсуждение возможных величин внешнего износа.

Результаты опроса

Табл. № 8

	Корректировка	Величина корректировки внешнего устаревания
1	Линьков Николай Александрович	30%
2	Богущая Екатерина Антоновна	30%
3	Макарова Валерия Юрьевна	30%
	Среднее значение	30%

9.3.4. Определение накопленного износа

Величина накопленного износа определяется по формуле:

$$I_{\text{накоп}} = 1 - (1 - I_{\text{ф}}) * (1 - I_{\text{фун}}) * (1 - I_{\text{вн}})$$

где: $I_{\text{накоп}}$ – накопленный износ;

$I_{\text{ф}}$ – физический износ;

$I_{\text{фун}}$ – функциональный износ;

$I_{\text{вн}}$ – внешний износ.

Обобщенная таблица износов в денежном выражении

Табл. № 9

Наименование объекта	Физический износ, %	Функциональный износ, %	Внешний износ, %	Накопленный износ, %
Тепловые сети от вновь построенной БМК, мощностью 15Мвт	17%	10%	30%	48%
Кабельная линия и трансформаторная подстанция 10/0,4 к Вт	18%	10%	30%	48%

Обобщенная таблица накопленных износов в денежном выражении

Табл. № 10

Наименование объекта	Затраты на воспроизводство (замещение), руб.	Накопленный износ, %	Накопленный износ, руб.	Расчетная стоимость объекта, руб.
Тепловые сети от вновь построенной БМК, мощностью 15Мвт	13 487 582	48%	6 406 601	7 080 981
Кабельная линия и трансформаторная подстанция 10/0,4 к Вт	301 944	48%	145 009	156 936

9.4. ИТОГОВОЕ ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА

В настоящем Отчете рыночная стоимость оцениваемого объекта была определена по следующей формуле:

$$PC = 3B - I_{\text{накоп}} + ПЗ$$

где: PC – рыночная стоимость;

ZB – затраты на воспроизводство (замещение);

$I_{накоп}$ – величина накопленного износа;

$PЗ$ – стоимость прав на земельный участок.

В таблице ниже представлен расчет стоимости оцениваемого объекта недвижимого имущества.

Расчет стоимости объекта оценки в рамках затратного подхода

Табл. № 11

Показатели	Значение
Затраты на воспроизводство (замещение), руб.	13 789 526
Накопленный износ, руб.	6 551 610
Расчетная стоимость объекта, руб. с учетом НДС	7 237 916

В результате произведенных расчетов величина расчетной стоимости объектов оценки, определенная в рамках затратного подхода, по состоянию на дату проведения оценки 19.05.2021 г. составляет:

7 237 916 руб., в т.ч. НДС 1 206 319 руб.

Объектами оценки являются земельные участки с разрешенным использованием для завершения строительства тепловых сетей от вновь построенной БМК мощностью 15 МВт и для строительства кабельной линии и трансформаторной подстанции напряжением 10/04 кВ. Оценщик проанализировал предложения на рынке и установил, что с аналогичным разрешенным использованием участков на рынке нет. Имеющиеся на рынке в открытой продаже земельные участки «для промышленного использования» находятся в диапазоне стоимости от 100 до 600 руб. за кв.м. в зависимости от основных ценообразующих факторов.⁷

Учитывая вышесказанное, в данной работе для расчета стоимости земельных участков Оценщик счел возможным использовать кадастровую стоимость как ориентир для величины рыночной стоимости.

Кадастровая стоимость земельных участков рассчитывается на основании специальных методик, является постоянной зафиксированной величиной и устанавливается для целей налогообложения и для иных случаев, предусмотренных Земельным кодексом Российской Федерации, федеральными законами. Кадастровая стоимость является важной экономической характеристикой земельного участка, но, безусловно, не может подменять собой рыночную стоимость. Рыночная стоимость не регулируется государством, а определяется сторонами договора купли-продажи. В этом заключается одно из принципиальных отличий кадастровой стоимости от рыночной, но в отношении соотношения величин кадастровой и рыночной стоимости земельного участка, можно сказать, что кадастровая стоимость земельного участка – это его ориентировочная

⁷ Скриншоты приведены в Приложении Отчета

рыночная стоимость. То есть величина кадастровой стоимости земельного участка стремится к его рыночной стоимости. Поэтому Оценщиком было принято решение для определения рыночной стоимости использовать данные о кадастровой стоимости земли.

Согласно данным, представленными на интернет-сайте <http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/>, значение кадастровой стоимости земельных участков, учитывая их разрешенное использование, составляет:

№ п/п	Наименование	Площадь, кв.м.	Адрес местоположения	Кадастровая стоимость руб./кв.м.	Расчетная стоимость, руб.
1	Земельный участок (кадастровый номер 53:12:0000000:3951)	219	Новгородская область, р-н Окуловский, Окуловское городское поселение, г Окуловка	390	85 410
2	Земельный участок (кадастровый номер 53:12:0102004:75)	182	Новгородская область, р-н Окуловский, Окуловское городское поселение, г Окуловка, ул Центральная, уч 5а	390	70 980
3	Земельный участок (кадастровый номер 53:12:0302010:28)	149	Новгородская обл, р-н Окуловский, Кулотинское городское поселение, рп Кулотино, пр-кт Советский, д 1, уч 5	192	28 607
	Итого				184 997

10. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОПРЕДЕЛЕНИЯ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА

Заключительным элементом аналитического исследования ценностных характеристик объектов оценки является сопоставление расчетных стоимостей, полученных при помощи использованных в Отчете подходов. Целью сопоставления стоимостей или согласования результатов является определение итоговой величины рыночной стоимости, как наиболее вероятной стоимости прав на объект оценки, через взвешивание преимуществ и недостатков применяемых подходов.

Стоимость объекта оценки, определенная в рамках различных подходов

Табл. № 12

№ п/п	Наименование объекта оценки	Общая площадь, кв. м	Расчетная стоимость, полученная в рамках затратного подхода с НДС, руб.	Расчетная стоимость, полученная в рамках сравнительного подхода с учетом НДС, руб.	Расчетная стоимость, полученная в рамках доходного подхода с учетом НДС, руб.
1	Земельный участок (кадастровый номер 53:12:0000000:3951)	219	-	85 410	Не применялся
2	Земельный участок (кадастровый номер 53:12:0102004:75)	182	-	70 980	
3	Земельный участок (кадастровый номер 53:12:0302010:28)	149	-	28 607	
4	Тепловые сети от вновь построенной БМК, мощностью 15Мвт (кадастровый номер 53:12:0000000:4535)	270	7 080 981	-	
5	Кабельная линия и трансформаторная подстанция 10/0,4 к Вт (кадастровый номер 53:12:0302010:68)	8,5	156 936	-	

Поскольку определение стоимости проводилось только в рамках одного подхода, согласование не проводилось.

11. ИТОГОВОЕ СУЖДЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА

Таким образом, с учетом всех предположений, ограничивающих обстоятельств и допущений, изложенных в тексте Отчета, рыночная стоимость объектов оценки (округленная с учетом точности использованной исходной информации) по состоянию на 19.05.2021 года составляет:

Итоговое значение величины рыночной стоимости объектов оценки

Табл. № 13

№ п/п	Наименование объекта оценки	Общая площадь, кв. м	Рыночная стоимость (с учетом необходимого округления), руб. с учетом НДС	В том числе НДС, руб.
1	Земельный участок (кадастровый номер 53:12:0000000:3951)	219	85 000	-
2	Земельный участок (кадастровый номер 53:12:0102004:75)	182	71 000	-
3	Земельный участок (кадастровый номер 53:12:0302010:28)	149	29 000	-
4	Тепловые сети от вновь построенной БМК, мощностью 15Мвт (кадастровый номер 53:12:0000000:4535)	270	7 081 000	1 180 167
5	Кабельная линия и трансформаторная подстанция 10/0,4 к Вт (кадастровый номер 53:12:0302010:68)	8,5	157 000	26 167
Итого:		-	7 423 000	1 206 333

12. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКАХ И СЕРТИФИКАТ КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ

(Заявление автора о качестве работы, добросовестности участников и распределении профессиональной ответственности)

Мы, нижеподписавшиеся, настоящим удостоверяем, что:

- изложенные в отчете факты соответствуют действительности;
- сделанный анализ, высказанные мнения и полученные выводы действительны исключительно в пределах оговоренных в настоящем Отчете допущений и ограничивающих условий и являются моими персональными, непредвзятыми профессиональными заключениями, мнениями и выводами;
- размер вознаграждения за работу по оценке изначально определён в договоре на оценку и не зависит от расчетного значения рыночной стоимости;
- оценка была проведена в соответствии с требованиями закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. в действующей редакции, Стандартов Ассоциации оценщиков «Сообщество профессионалов оценки» и Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков (СМАО), Федеральных Стандартов Оценки (ФСО №№ 1, 2, 3, 7)», утвержденных Приказами Минэкономразвития России №№ 297, 298, 299 от 20.05.2015 г., №611 от 25.09.2014 г.;
- никто, кроме упомянутых ниже лиц, не оказывал нам существенной профессиональной помощи в выполнении работ;
- рассчитанная итоговая стоимость оцениваемого объекта является действительной на 19.05.2021 года.
- копия настоящего Отчета и все использованные, но не вошедшие в его состав материалы, будут храниться в архиве Оценщика до 12 июля 2024 года.

Работа по выполнению оценки и подготовке настоящего Отчета была выполнена следующим специалистом:

Коновалов Андрей Владимирович является членом Саморегулируемая организация Ассоциация оценщиков «Сообщество профессионалов оценки» (местонахождение СРО: 190000, Санкт-Петербург, пер. Гривцова, д. 5, офис 233), включен в реестр оценщиков 25 сентября 2013 г. за регистрационным № 0535. Договоры обязательного страхования ответственности Оценщика заключены со страховщиком ОАО «АльфаСтрахование», №7811R/776/00239/20 от 25.08.2020 г. (период страхования: с 23.09.2020г. по 22.09.2021г.). Имеет диплом о профессиональной переподготовке Государственного образовательного учреждения высшего профессионального образования ГОУ ВПО «Санкт-Петербургский государственный инженерно-экономический университет», 2010.

Стаж работы в оценочной деятельности – 12 лет.

Настоящий Отчет подписан указанным Оценщиком лично.

Оценщик

12.07.2021 г.



Коновалов А.В.

13. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ В РАБОТЕ НОРМАТИВНЫХ ДОКУМЕНТОВ И ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ

1. Гражданский кодекс Российской Федерации;
2. Налоговый кодекс Российской Федерации;
3. Федеральный Стандарт Оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России № 297 от 20.05.2015 г.;
4. Федеральный Стандарт Оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России № 298 от 20.05.2015 г.;
5. Федеральный Стандарт Оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России № 299 от 20.05.2015 г.;
6. Федеральный Стандарт Оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России № 611 от 25.09.2014 г.;
7. Грибовский С.В. Методы капитализации доходов. – СПб., 1997;
8. Тарасевич Е.И. Методы оценки недвижимости. – СПб., 1998;
9. Озеров Е.С. Экономика и менеджмент недвижимости. – СПб., 2003;
10. Джек Фридман, Николас Ордуэй. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. – М., 1995;
11. Генри С. Харрисон. Оценка недвижимости. Учебное пособие. Пер. с англ. – М., 1994;
12. Журналы «Вопросы оценки»;
13. Данные сети Интернет.

14. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

1. **Объект оценки:** объекты недвижимого имущества, расположенные по адресу: Новгородская область, р-н Окуловский.
2. **Оцениваемые права:**

№ п/п	Наименование	Площадь, кв.м.	Адрес местоположения	Состав оцениваемого права	Правообладатель
1	Земельный участок (кадастровый номер 53:12:0000000:3951)	219	Новгородская область, р-н Окуловский, Окуловское городское поселение, г Окуловка	Право собственности	ООО «Корпорация «Семь ручьев»
2	Земельный участок (кадастровый номер 53:12:0102004:75)	182	Новгородская область, р-н Окуловский, Окуловское городское поселение, г Окуловка, ул Центральная, уч 5а	Право собственности	
3	Земельный участок (кадастровый номер 53:12:0302010:28)	149	Новгородская обл, р-н Окуловский, Кулотинское городское поселение, рп Кулотино, пр-кт Советский, д 1, уч 5	Право собственности	
4	Тепловые сети от вновь построенной БМК, мощностью 15Мвт (кадастровый номер 53:12:0000000:4535)	270	Новгородская область, Окуловский район, Окуловское городское поселение, г. Окуловка	Право собственности	
5	Кабельная линия и трансформаторная подстанция 10/0,4 к Вт (кадастровый номер 53:12:0302010:68)	8,5	Новгородская область, р-н Окуловский, Кулотинское городское поселение, рп Кулотино, пр-кт Советский	Право собственности	

3. **Цель и назначение оценки:** определяется величина рыночной стоимости объектов недвижимого имущества для принятия управленческих решений.
4. **Дата оценки:** 19 мая 2021 г.
5. **Срок проведения оценки:** с 19 мая 2021 года по 12 июля 2021 года.
6. **Особые условия:**
 - определение стоимости оцениваемого недвижимого имущества произвести в соответствии с текущим использованием и в текущем состоянии;
 - итоговый результат оценки представить в виде рыночной стоимости без приведения сведений о возможных границах интервала, в котором может находиться эта стоимость;
 - определение рыночной стоимости объектов оценки произвести без учета стоимости каких-либо обременений (ограничений).
 - определение рыночной стоимости объектов оценки произвести без проведения осмотра.

Заказчик:

Конкурсный управляющий

_____ Барский А.Б.
(подпись, печать)

15. ПЕРЕЧЕНЬ ПРИЛОЖЕНИЙ

1. «Скриншоты» объектов аналогов.
2. Копии документов, предоставленных заказчиком.
3. Копии документов Исполнителя

ПРИЛОЖЕНИЕ

Аналоги по продаже земельных участков

Участок 1.33 га (промназначения) 7 500 000 ₽

Добавить в избранное | Добавить заметку | Вчера в 19:53

8 916 535-83-23

[Написать сообщение](#)
Отвечает в течение дня

Частное Агентство
На Авито с февраля 2011
Завершено 13 объявлений

4 объявления пользователя

[Подписаться на продавца](#)

Контактное лицо
Дмитрий

№ 1904414981, 1644 (+5)

Площадь: 133 сот. | Расстояние до центра города: 15 км

Новгородская область, Крестецкий р-н, Новорахинское сельское поселение, д. Переезд [Скрыть карту](#)

Участок 1.33 га (промназначения) 7 500 000 ₽

8 916 535-83-23

[Написать сообщение](#)
Отвечает в течение дня

Частное Агентство
На Авито с февраля 2011
Завершено 13 объявлений

4 объявления пользователя

[Подписаться на продавца](#)

Контактное лицо
Дмитрий

№ 1904414981, 1644 (+5)


Площадь: 133 сот. | Расстояние до центра города: 15 км

Новгородская область, Крестецкий р-н, Новорахинское сельское поселение, д. Переезд [Скрыть карту](#)

Продажа земельного участка Для размещения объектов дорожного сервиса в полосах отвода автомобильных дорог, съезд.
Кадастровый номер 53.06.0091102.18
обл. Новгородская, р-н Крестецкий, д. Переезд, на трассе М-10 « Москва-СПб»
Площадь 13 304 кв. метров. Стоимость 7,5 млн. руб. рублей. Хороший торг.

Участок 3,60 га (промназначения) 4 000 000 ₽

Добавить в избранное Добавить заметку 3 июня в 17:04



8 921 730-92-01

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов


Агентство регионального развития
Агентство
На Авито с сентября 2013

Подписаться на продавца

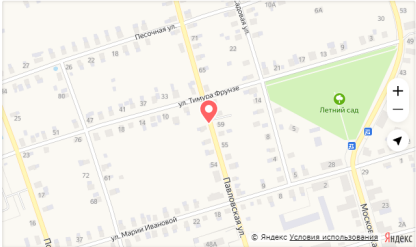
№ 1980277605, 477 (+4)

Площадь: 360 сот.

Новгородская область, Крестецкий р-н, Крестецкое городское поселение, рабочий пос. Крестцы, Павловская ул. Скрыть карту



Участок 3,60 га (промназначения) 4 000 000 ₽



8 921 730-92-01

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Агентство регионального развития
Агентство
На Авито с сентября 2013

Подписаться на продавца

№ 1980277605, 477 (+4)

ОТ СОБСТВЕННИКА БЕЗ КОМИССИИ.
СРОЧНАЯ ПРОДАЖА
Земельный участок площадью 3,6 Га, расположенный в райцентре Крестцы Новгородской области на ул. Павловская

Основные характеристики земельного участка:
категория земель: земли населенных пунктов, зона П.2 – П.3.
разрешенное использование: для производственных целей
Общая площадь: 35918 кв.м.
Водообеспечение – скважина. Электричество, газ на границе участка.

По всем вопросам можете обращаться к вашему персональному менеджеру:
Фожева Юлияна - консультант по направлению "складские и производственные помещения".

"Агентство регионального развития"
Вся коммерческая недвижимость Великого Новгорода. От собственника. Без комиссии.

avito.ru/proletariy/zemelnye_uchastki/uchastok_1_21_ga_promnaznacheniya_1903950023

Участок 1.21 га (промназначения)

6 500 000 ₽

8 916 535-83-23

Написать сообщение

Частное Агентство
На Авито с февраля 2011
Завершено 13 объявлений

4 объявления пользователя

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Дмитрий

№ 1903950023, 1573 (+2)

Площадь: 121 сот. Расстояние до центра города: 23 км

Новгородская область, Крестецкий р-н, Зайцевское сельское поселение, д. Зайцево

avito.ru/proletariy/zemelnye_uchastki/uchastok_1_21_ga_promnaznacheniya_1903950023

6 500 000 ₽

8 916 535-83-23

Написать сообщение

Частное Агентство
На Авито с февраля 2011
Завершено 13 объявлений

4 объявления пользователя

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Дмитрий

№ 1903950023, 1573 (+2)

Площадь: 121 сот. Расстояние до центра города: 23 км

Новгородская область, Крестецкий р-н, Зайцевское сельское поселение, д. Зайцево

Продажа земельного участка Для размещения объектов дорожного сервиса в полосах отвода автомобильных дорог, съезд. Кадастровый номер 53 06 0050308:57 обл. Новгородская, р-н Крестецкий, д. Зайцево, на трассе М-10 « Москва-СПб» Площадь 12124 кв. метров. Стоимость 6,5 млн. руб. рублей.

Пожаловаться

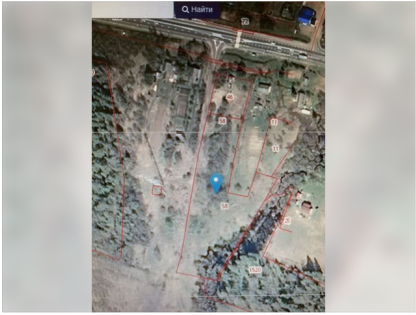
Похожие объявления

avito.ru/proletariy/zemelnye_uchastki/uchastok_13_ga_promnaznacheniya_1930077719

Участок 1,3 га (промназначения)

1 500 000 ₽

Добавить в избранное | Добавить заметку | 17 мая в 00:19



8 911 601-69-82

Написать сообщение
Отвечает около 30 минут

Абсолют Партнёр
Агентство
На Авито с мая 2015

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Анна

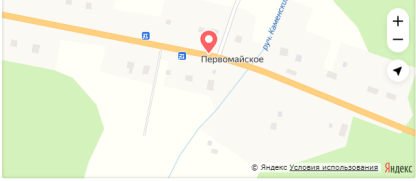
№ 1930077719, 1582 (+14)

Площадь: 130 сот. Расстояние до центра города: 17 км

Новгородская область, Крестецкий р-н, М-10 Россия, 481-й километр

[Скрыть карту](#)

avito.ru/proletariy/zemelnye_uchastki/uchastok_13_ga_promnaznacheniya_1930077719



1 500 000 ₽

8 911 601-69-82

Написать сообщение
Отвечает около 30 минут

Абсолют Партнёр
Агентство
На Авито с мая 2015

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Анна

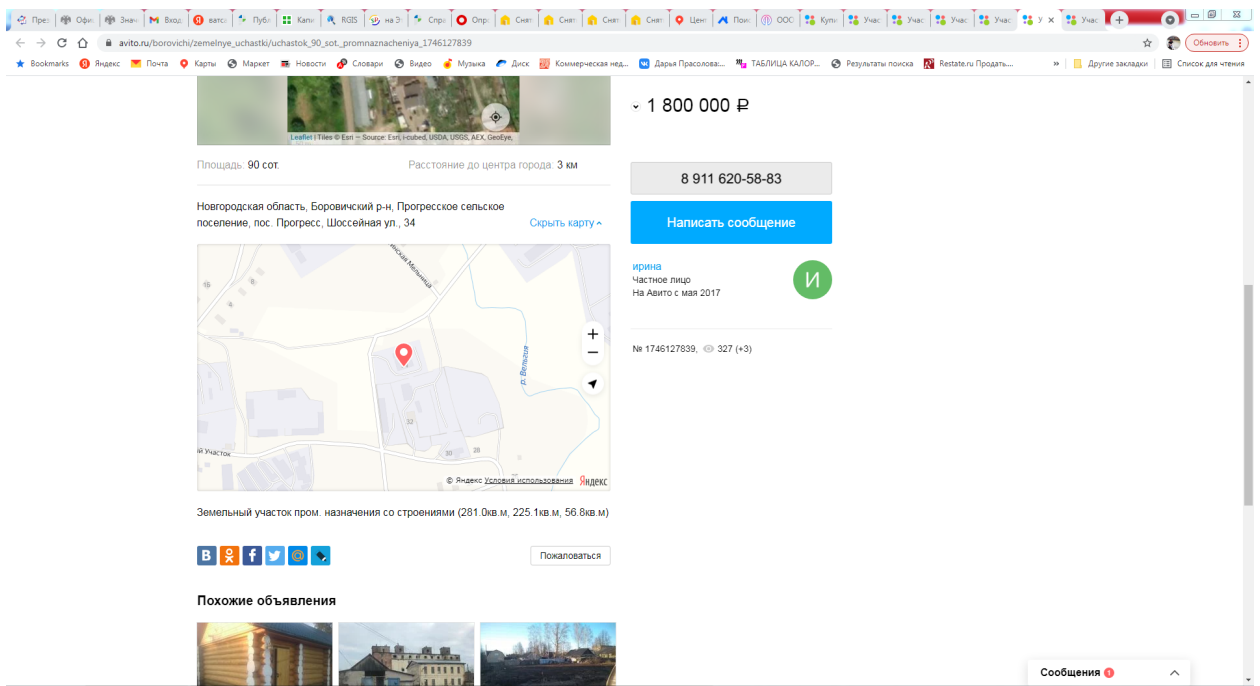
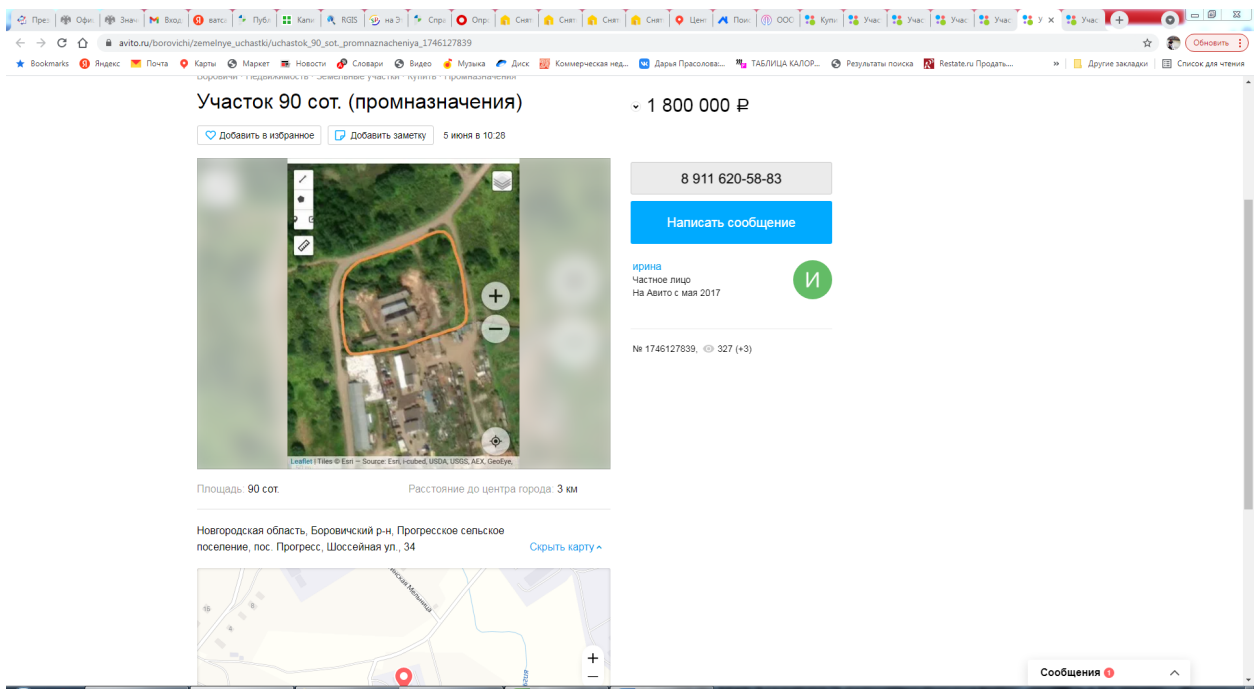
№ 1930077719, 1582 (+14)

Предлагается к продаже участок.
Вид права - собственность
Землепользование - использование земельного участка под строительство АЗС, АГЗС.
Площадь - 13000 кв.м (два участка 1900 кв.м и 11203 кв.м)
Месторасположение - 481 км трассы М 10

Все вопросы по телефону


АН "Абсолют партнёр" предлагает приобретение недвижимости на различных условиях:

- одобрение ипотеки от банков - партнёров по ставке от 2,5 %, не выходя из нашего офиса;
- помощь с первоначальным взносом;
- работа с материнским капиталом и всеми видами сертификатов и субсидий;
- срочная продажа;
- подбор альтернативных вариантов;
- сопровождение сделок любой сложности;
- для покупателей объектов из нашей базы, услуги агентства бесплатны.



Участок 100 сот. (промназначения) 2 000 000 ₽

[Добавить в избранное](#) [Добавить заметку](#) 25 мая в 21:30



8 921 976-02-70

[Написать сообщение](#)
Отвечает около часа

Виталик
Частное лицо
На Авито с сентября 2009
Завершено 18 объявлений

47 объявлений пользователя

[Подписаться на продавца](#)

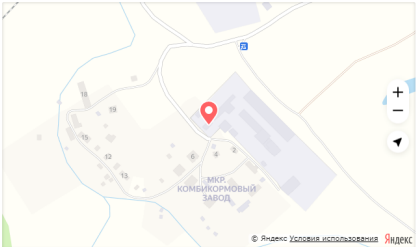
№ 2073991152, 1793 (+3)

Площадь: 100 сот. Расстояние до центра города: В черте города

Новгородская область, Боровичский р-н, Боровичское городское поселение, Боровичи, микрорайон Комбикормовый завод [Скрыть карту](#)

Площадь: 100 сот. Расстояние до центра города: В черте города

Новгородская область, Боровичский р-н, Боровичское городское поселение, Боровичи, микрорайон Комбикормовый завод [Скрыть карту](#)



8 921 976-02-70

[Написать сообщение](#)
Отвечает около часа

Виталик
Частное лицо
На Авито с сентября 2009
Завершено 18 объявлений

47 объявлений пользователя

[Подписаться на продавца](#)

№ 2073991152, 1793 (+3)

Продаются земельные участки пром назначения!!! 1га и 2,7га. На участке есть постройки разной площади. Здание гаража, склада, конторы, и ещё) Участки подключены к коммуникациям. ГАЗ! Свет! Вода! Канализация! Отопление! Есть железнодорожные пути в собственности. Сами пути не пригодны для использования. Но возможность установить новые есть!). Отличное решение для своего предприятия. Бывший комбикормовый завод. На территории есть неликвидные Здания они будут демонтированы!!! Территория будет расчищена и приведена в надлежащее состояние!!! Стоимость 1га -2000т. □ 2,7га -5000т.□. Нужные Здания будут оформлены в собственность!!! Можно рассмотреть выделение участка меньшей площадью например с отдельным зданием). Предлагайте, любые варианты рассмотрим. Остатки от демонтажа также продаются!!! Стоимость написана за земельные участки!!!

Унифицированная форма № ИНВ-1
Утверждена постановлением Госкомстата
России от 18.08.98 № 88

Форма по ОКУД	Код
0317001	
по ОКПО	
23148461	
Вид деятельности	
номер	11.07.1
дата	08.02.2021

ООО "Корпорация "Семь ручьев" ИНН 7805604914
(организация)

(структурное подразделение)

Основание для проведения инвентаризации: 127-ФЗ
(неужное зачеркнуть)

Дата начала инвентаризации

Дата окончания инвентаризации

Вид операции

Номер документа	Дата составления
1	08.02.2021

ИНВЕНТАРИЗАЦИОННАЯ ОПИСЬ

материальные активы

Основные средства

находящиеся в собственности ООО "Корпорация "Семь ручьев"
(в собственности организации, на ответственном хранении, в т.ч. арендованные)

Местонахождение Новгородская область

Арендодатель *

РАСПИСКА

К началу проведения инвентаризации все расходные и приходные документы на основные средства сданы в бухгалтерию, и все основные средства, поступившие на мою ответственность, оприходованы, а выбывшие списаны в расход.

Лицо(а), ответственное(ые) за сохранность основных средств:

Конкурсный управляющий (подпись) Барский А.М.
(подпись) (расшифровка подписи)

(должность) (подпись) (расшифровка подписи)

(должность) (подпись) (расшифровка подписи)

* Заполняется по основным средствам, полученным по договору аренды.

2-я страница формы № ИНВ-1

Номер по порядку	Наименование, назначение и краткая характеристика объекта	Документ, подтверждающий принятие объекта на ответственное хранение (аренду)			Год выпуска (постройки, приобретения)	Номер			Фактическое наличие		По данным бухгалтерского учета	
		наименование	дата	номер		инвентарный	заводской	паспорта (документа о регистрации)	количество, шт.	стоимость, руб. коп.	количество, шт.	стоимость, руб. коп.
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
1	земельный участок, Кадастровый номер: 53:12:0000000:3951, 53:12:0000000:3951, Назначение объекта недвижимости: данные отсутствуют, Виды разрешенного использования объекта недвижимости: для завершения строительства тепловых сетей от вновь построенной БМК мощностью 15 МВт, Адрес: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Почтовый адрес ориентира: Новгородская область, р-н Окуловский, Окуловское городское поселение, г Окуловка., Площадь: 219,00 кв. м., дата государственной регистрации: 30.05.2019, номер государственной регистрации: 53:12:0000000:3951-53/003/2019_1_Земельное				30.05.2019				1	-	-	-

2	<p>Вид объекта недвижимости: Земельный участок, Кадастровый номер: 53:12:0102004:75, Назначение объекта недвижимости: данные отсутствуют, Виды разрешенного использования объекта недвижимости: для строительства тепловых сетей от вновь построенной БМК мощностью 15 МВт, Адрес: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Почтовый адрес ориентира: Новгородская область, р-н Окуловский, Окуловское городское поселение, г Окуловка, ул. Центральная, уч Ба., Площадь: 182.00 кв. м., дата государственной регистрации: 30.05.2019, номер государственной регистрации: 53:12:0102004:75-53/093/2019- 3, Запрещение регистрации.</p>		30.05.2019		1		
---	---	--	------------	--	---	--	--

3	<p>Вид объекта недвижимости: Земельный участок Вид объекта недвижимости: Земельный участок Вид объекта недвижимости: Земельный участок, Кадастровый номер: 53:12:0302010:28, Назначение объекта недвижимости: данные отсутствуют, Виды разрешенного использования объекта недвижимости: для строительства кабельной линии и трансформаторной подстанции напряжением 10/04 кВ, Адрес: Новгородская обл, р-н Окуловский, Кулотинское городское, Площадь: 149,00 кв. м., дата государственной регистрации: 05.10.2017, номер государственной регистрации: 53:12:0302010:28-53/005/2017- 1, Запрещение регистрации.</p>			05.10.2017			1			
---	---	--	--	------------	--	--	---	--	--	--

4	Вид объекта недвижимости: Сооружение, Кадастровый номер: 53:12:0000000:4535, Назначение объекта недвижимости: иное сооружение (наружные тепловые сети), Виды разрешенного использования объекта недвижимости: данные отсутствуют, Адрес: Российская Федерация, Новгородская область, Окуловский район, Окуловское городское поселение, г. Окуловка, Площадь: н/д, дата государственной регистрации: Вид объекта недвижимости: Сооружение, Кадастровый номер: 53:12:0302010:68, Назначение объекта недвижимости: сооружения электроэнергетики, Виды разрешенного использования объекта недвижимости: данные отсутствуют, Адрес: Новгородская область, р-н Окуловский, Кулотинское городское поселение, рп Кулотино, пр-кт Советский, дата государственной регистрации: 28.05.2015, номер государственной						1			
5							1			
							5,00	0,00	0,00	0

Итого по странице:

а) количество порядковых номеров

Пять
(прописью)

б) общее количество единиц фактически

Пять

	(пропись)			
в) на сумму фактически	-		руб.	00 коп.
	(пропись)			

3-я страница формы № ИНВ-1

Итого по описи:

- а) количество порядковых номеров _____ Пять _____
(прописью) (расшифровка подписи)
- б) общее количество единиц фактически _____ Пять _____
(прописью) (расшифровка подписи)
- в) на сумму фактически _____ руб. _____ коп.
(прописью)

Все подчеты итогов по строкам, страницам и в целом по инвентаризационной описи основных средств проверены.

Председатель комиссии _____ Барский А.М. _____
(подпись) (расшифровка подписи)
Конкурсный управляющий _____
(должность) (подпись) (расшифровка подписи)
Члены комиссии: _____
(должность) (подпись) (расшифровка подписи)
_____ (должность) (подпись) (расшифровка подписи)
_____ (должность) (подпись) (расшифровка подписи)

Все основные средства, поименованные в настоящей инвентаризационной описи с № _____ по № _____, комиссией проверены в натуре в моем присутствии и внесены в опись, в связи с чем претензий к инвентаризационной комиссии не имею. Основные средства, перечисленные в описи, находятся на моем ответственном хранении.

Лицо(а), ответственное(ые) за сохранность основных средств: _____ Барский А.М. _____
(должность) (подпись) (расшифровка подписи)
_____ (должность) (подпись) (расшифровка подписи)
_____ (должность) (подпись) (расшифровка подписи)

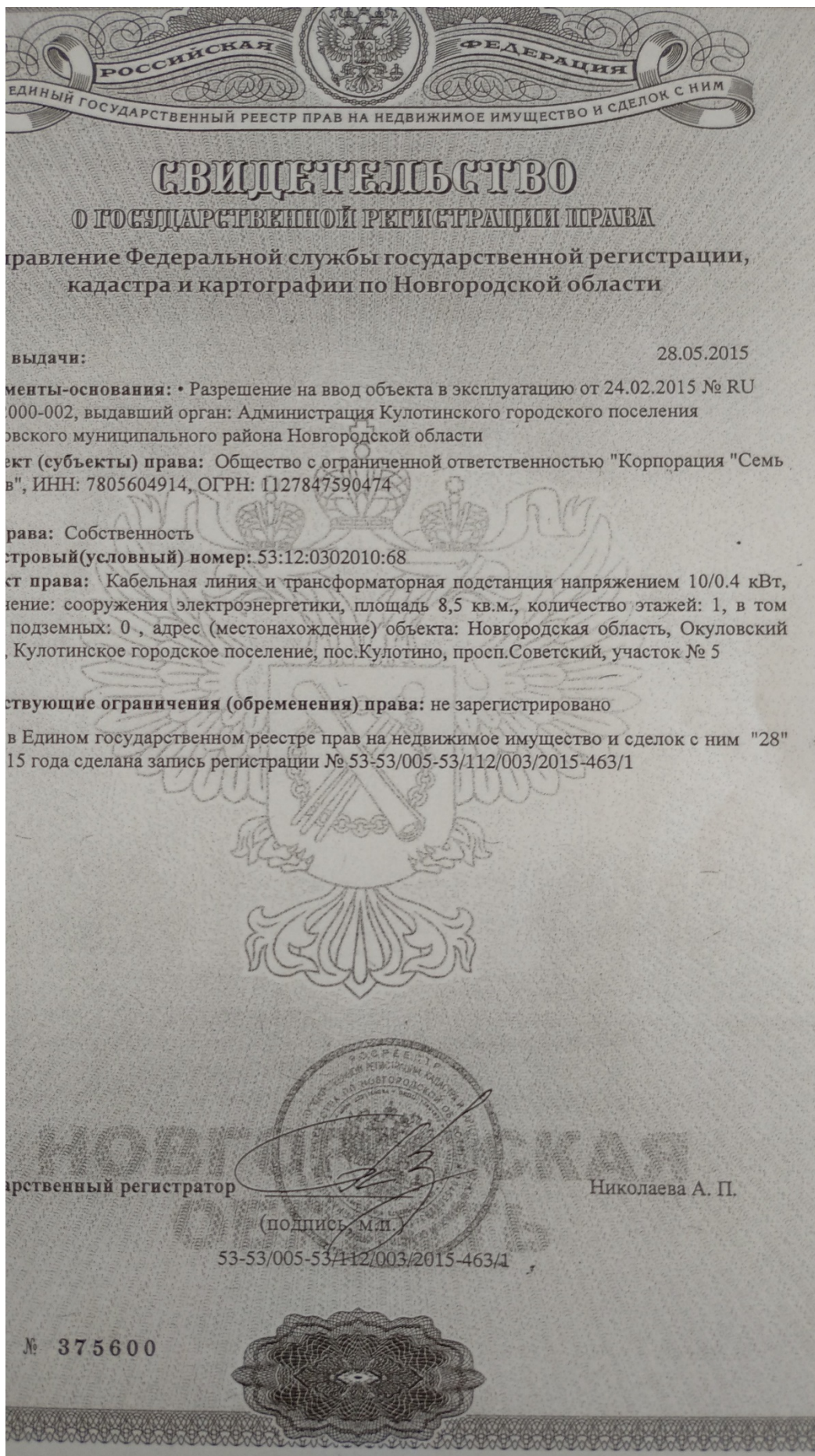
« 08. » _____ февраля 2021 _____ г.


Указанные в настоящей описи данные и расчеты проверил _____ (расшифровка подписи)
(должность) (подпись)
« _____ » _____ г.

Номер проекта	Показатель характеристики
Вид строительства	0092-1-11-ЭС
Год строительства	новое строительство
Район климатических условий	2014г.
Средняя температура почвы на глубине прокладки кабеля в грунте во время летнего сезона, °С	Окуловский район Новгородской обл.
Удельное термическое сопротивление грунта (песчано-глинистая почва влажностью >1%) См·К/Вт	13
Напряжение, кВ	80
Тип трансформаторной подстанции напряжением 10/0,4кВ	10/0,4
Тип силового трансформатора в КТП-Т-1000/10/0,4-У1	КТП-Т-1000/10/0,4-У1 киоскового типа, ООО «СТОРГЕ» г.Санкт-Петербург
Тип установки компенсации реактивной мощности, подключаемой к КТП-Т-1000/10/0,4-У1	ТМГ12-1000/10/0,4У1, -Ун-11, S=1000кВА
Необходимое количество железобетонных приставок марки ПТ-1,7-3,25, шт	УП "МЭТЗ им.В.И.Козлова" г.Минск
Наибольшие потери напряжения в силовом трансформаторе ТМГ-12-1000/10/0,4У1, %	КРМ-0,4-105-7,5У1, Q _{крм} =105квар, НПО «ПромЭлектроАвтоматика», г.Москва
Мощность электроприемников объекта, кВт (кВА)	1 (для монтажа КРМ-0,4-105-7,5У1)
Средневзвешенное значение коэффициентов мощности электроприемников объекта	2,14
Расчетный ток электроприемников объекта, А	900,000 (927,000)
Точка подключения проектируемой КЛ-10кВ к ЛЭП-10кВ Л-4 ПС "Кулотино"	cosφ=0,970; tgφ=0,250 (с учетом компенсации реактивной мощности)
Строительная длина сооружаемой КЛ-10кВ, состоящей из двух параллельно прокладываемых кабелей марки АСБ2л-10-3х95, м, в том числе участка прокладываемого внутри кабельного канала РУ-10кВ ТП "Фабрика им.Болдырева", РУ-10кВ проектируемой КТП-Т-1000/10/0,4-У1	53,57 (при U _н =10кВ); 1410,00 (при U _н =0,4кВ)
участка прокладываемого в типовой земляной траншее Т-11 в асбоцементных трубах D=100мм	коммутационный аппарат в ячейке №5 РУ-10кВ ТП "Фабрика им.Болдырева"
Мощность электроприемников КЛ-0,4кВ №1 "Производство", кВт (кВА)	140
Мощность электроприемников КЛ-0,4кВ №2 "Компрессорная", кВт (кВА)	15
Потери напряжения в КЛ-0,4кВ №1 "Производство", %	125
Потери напряжения в КЛ-0,4кВ №2 "Компрессорная", %	625,000 (664,900) cosφ=0,940; tgφ=0,363
	275,000 (292,550) cosφ=0,940; tgφ=0,363
	0,92
	1,34

0092-1-11-ЭС.ПП	
Внешнее электроснабжение по III категории надежности цеха по розливу воды ООО "Корпорация "Семь Ручьев" по адресу: Новгородская область, Окуловский район, п.Кулотино, Советский проспект, д.1	
Корректировка от 16.12.2013г.	Стадия Лист Листов Р.П. 1 2
Паспорт проекта. Электроснабжение.	ЗАО "ВорПроект" г.Борович Свидетельство о допуске к работам НСРО-П-056-16112009-0266

2021/5/28 16:58




МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО НОВГОРОДСКОЙ ОБЛАСТИ
(Управление Росреестра по Новгородской области)

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи: 28.03.2016

Документы-основания: • Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 03.03.2016 №53-512-3-2016, выдавший орган: Администрация Окуловского муниципального района Новгородской области

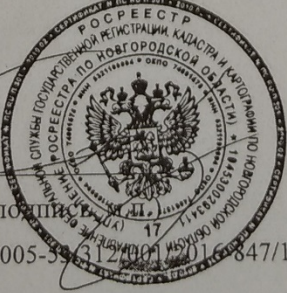
Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "Корпорация "Семь ручьев", ИНН: 7805604914, ОГРН: 1127847590474

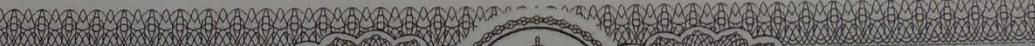
Вид права: Собственность
Кадастровый(условный) номер: 53:12:0000000:4535
Объект права: Тепловые сети от вновь построенной БМК мощностью 15 МВт, назначение: ное сооружение (наружные тепловые сети), протяженность 270 м , адрес (местонахождение) бъекта: Новгородская область, Окуловский район, Окуловское городское поселение, Окуловка.

существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано
чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "24" арта 2016 года сделана запись регистрации № 53-53/005-53/312/001/2016-847/1

ударственный регистратор (подпись) _____

Николаева А. П.


53-53/005-53/312/001/2016-847/1



е) Техничко-экономические характеристики линейного объекта.

Ожидаемые основные технико-экономические показатели по данному проекту приведены в табл.1:

Табл.

№ п/п	Наименование показателей	Ед. изм.	Показатели
1	2	3	4
1.	Общая линейная длина тепловой сети	м	270,0
2.	Общая потребляемая мощность	Гкал/час	0,628
3.	Трубы стальные бесшовные горячедеформированные общего назначения с тепловой изоляцией из пенополиуретана в защитной оболочке ГОСТ 30732-2006	Ø	133 x4,0-1-ППУ-ОЦ
4.	Общая площадь полосы отвода	га	2,6
	общая сметная стоимость строительных работ:	тыс. руб	2 906,73

ж) Сведения о земельных участках,
изымаемых во временное и постоянное пользование

земельный участок, предоставляемый для размещения теплотрассы берется из состава земель населённого пункта в краткосрочное пользование на строительство трубопровода и представляет собой территорию, расположенную

2021/5/28 16:51







**ПОЛИС ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ
ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**
№ 7811R/776/000239/20

Настоящий Полис выдан Страховщиком - АО «АльфаСтрахование» на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности № 7811R/776/000239/20 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков» от 02.11.2015г., которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

Страхователь: Оценщик - Коновалов Андрей Владимирович
Адрес регистрации: г. Санкт-Петербург, пр. Энтузиастов, д.31, корп.3, кв.265
ИНН 78261783538

Объект страхования: А) имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодоприобретателям).
Б) имущественные интересы Страхователя, связанные с риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования.

Страховой случай: с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных настоящим Договором и Правилами страхования – установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда (признанный Страховщиком) факт причинения ущерба действиями (бездействиями) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик на момент причинения ущерба.
Страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования, при условии что:
- такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.

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

Страховая сумма: 3 000 000 (Три миллиона) рублей - по всем страховым случаям, наступившим в течение срока действия Договора страхования.

Франшиза: не установлена.
Территория страхового покрытия: Российская Федерация.

Срок действия Договора страхования: Договор страхования вступает в силу с «23» сентября 2020 г. и действует до «22» сентября 2021 г. включительно.

Страхование распространяется на страховые случаи, произошедшие в течение срока действия Договора страхования.

Случай признается страховым при условии, что:

- течение периода страхования указанного в договоре страхования;
- действие / бездействие оценщика, повлекшее причинение вреда, произошли в течение периода страхования указанного в договоре страхования; /
- имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием оценщика и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия; /
- бездействием оценщика и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия, причиненного данным событием, заявленные требования пострадавшей стороной в течение сроков исковой давности, установленной законодательством Российской Федерации.

Страховщик:
АО «АльфаСтрахование»
Санкт-Петербургский филиал
Дов. № 9335/18 от 23.09.2018 г.



Место и дата выдачи полиса:
г. Санкт-Петербург
«25» августа 2020г.