

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ № 169-1/19

Заказчик: МО ГП «Каменское» Кабанского района

Объект оценки: Земельный участок площадью 186 кв.м.
для размещения объектов торговли

**Адрес объекта
оценки:** Республика Бурятия, Кабанский район,
с.Тимлюй 03:09:250113:163

Исполнитель: ИП Беднова Т.В.

**Дата оценки
(Дата
определения
стоимости):** 27 июня 2019 г

**Дата составления
отчета:** 01 июля 2019

с. Кабанск
2019 г.

Согласно договора на проведение оценочных работ от 27.06.2019г оценщик ИП Беднова Т.В. выполнил работу по обоснованию ежегодной арендной платы за пользование земельным участком 03:09:250113:163.

Все необходимые расчеты выполнены на основании предоставленной документации и отражены в соответствующих главах настоящего отчета, отдельные части которого не могут трактоваться отдельно, а только в связи с его полным текстом, с учетом всех принятых допущений и ограничений. Данный Отчет об оценке должен рассматриваться как цельный документ. Приложения являются неотъемлемой частью данного Отчета.

Выводы, содержащиеся в данном Отчете, основаны на расчетах, заключениях и иной информации, полученной в результате исследования рынка, на собственном опыте и профессиональных знаниях, на деловых встречах, телефонных интервью, в ходе которых была получена определенная информация. Источники информации и методика расчетов и заключений приведены в соответствующих разделах Отчета.

Исходя из целей оценки, все расчеты были проведены, а Отчет составлен в соответствии с Федеральным Законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29 июля 1998 года, Федеральными стандартами оценки, утвержденными Приказами Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 20 июля 2007 года №№254,255,256 (ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3).

Определение стоимости осуществлялось с учетом всех факторов, существенно влияющих как на рынок в целом, так и непосредственно на ценность рассматриваемой собственности.

Оценщик свидетельствует, что работа, проведена квалифицированно, добросовестно, с применением всех возможных методик, Оценщик не имеет личной заинтересованности в результатах оценки.

Оценщик не несет ответственности за скрытые дефекты, которые не могли быть обнаружены иначе, как при изучении документов и визуальном осмотре.

Информация на предъявленное к оценке имущество была признана полной со слов заказчика, её проверка в задачи данной работы не входила, оценщик ответственности за юридическую достоверность право подтверждающих документов не несет.

На основании изучения рынка недвижимости, проведенного анализа и выполненных расчетов, прихожу к выводу, что ежегодная арендная плата за пользование земельными участками составляет:

Кадастровый номер	Площадь кв.м.	Ежегодная Ап	Ежемесячная Ап
03:09:250113:163	186	23684 (Двадцать три тысячи шестьсот восемьдесят четыре рубля)	1973,70

Оценщик:

Беднова Т.В.

1. ВВОДНАЯ ЧАСТЬ

Данный Отчет об оценке должен рассматриваться как цельный документ. Приложения являются неотъемлемой частью данного Отчета. Структура Отчета соответствует логике проведения процедуры оценки.

В данном разделе определено задание на оценку, приведены допущения и ограничения, сделанные в процессе работы, объяснены профессиональные термины и указаны источники использованной информации. Последующие разделы Отчета посвящен анализу собранной информации по внешним и внутренним источникам; дано описание и характеристика объекта оценки, приведен анализ рынка. Заключительный раздел (стр. 17-23) посвящен непосредственно определению рыночной стоимости объекта оценки.

Выводы, содержащиеся в данном Отчете, основаны на расчетах, заключениях и иной информации, полученной в результате исследования рынка, на нашем опыте и профессиональных знаниях, на деловых встречах, телефонных интервью, в ходе которых нами была получена определенная информация. Источники информации и методика расчетов и заключений приведены в соответствующих разделах Отчета.

Исходя из целей оценки, все расчеты были проведены, а Отчет составлен в соответствии с Федеральным Законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29 июля 1998 года, Федеральными стандартами оценки, утвержденными Приказами Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 20 июля 2007 года №№254,255,256 (ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3).

Определение стоимости осуществлялось с учетом всех факторов, существенно влияющих как на рынок в целом, так и непосредственно на ценность рассматриваемой собственности. При определении стоимости объекта оценки использовался сравнительный подход.

Основные факты и выводы приведены в таблице ниже.

Общая информация, идентифицирующая объект оценки	Земельный участок, расположенный на землях населенных пунктов с разрешенным использованием – для размещения объектов торговли – магазин
Результат оценки	<i>Годовая арендная плата за пользование земельным участком 03:09:250113:163 составляет 23684</i> <i>(Двадцать три тысячи шестьсот восемьдесят четыре рубля)</i>

2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки	Договор на оценку №169-1 от 27.06.2019г Задание на оценку (Приложение №1 к Договору на оценку).
Объекты оценки	- земельный участок 03:09:250113:163 площадью 186 кв.м.
Имущественные права на объект оценки	Полномочия по распоряжению не разграниченными землями (ст.3.3 Федерального законом от 25 октября 2001 года № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации»
Собственник объекта оценки	Сведения о зарегистрированных правах отсутствуют
Определяемый вид стоимости	Годовая арендная плата
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Оценка носит консультативный характер при определении стартовой арендной платы за пользование земельными участками
Дата осмотра	27 июня 2019 г.
Дата оценки	27 июня 2019 года.
Срок проведения оценки	01 июля 2019 года
Номер, дата составления отчета	№ 169-1/19, дата составления 01 июля 2019 года
Форма отчета	Письменная, полный развернутый отчет

Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка:

1. В процессе подготовки отчета об оценке, Оценщики исходят из допущения о достоверности предоставленных Заказчиком документов.
2. Копии предоставленных документов соответствуют оригиналам.
3. Ответственность за законность получения и достоверность предоставленных Заказчиком документов несет Заказчик.
4. От Исполнителя и Оценщиков не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного отчета об оценке или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда.

5. Отчет об оценке предназначен для Заказчика и не может передаваться другим юридическим и физическим лицам с целью, не предусмотренной назначением настоящей оценки. Использование результатов отчета об оценке по другому назначению будет некорректно.
6. Исполнитель обязуется обеспечить конфиденциальность информации, полученной от Заказчика, и содержащихся в отчете об оценке выводов.
7. При проведении оценки предполагается отсутствие каких-либо факторов, помимо оговоренных в отчете, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На Исполнителях не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных факторов.
8. Ни Заказчик, ни Оценщики не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке и настоящим Заданием на оценку.
9. Мнение Оценщиков относительно полученных результатов оценки действительно только на дату оценки, Оценщики не принимают на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических и юридических условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки.

3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

На основании договора на оценку рыночной стоимости недвижимого имущества, к оценке представлены земельный участок 03:09:250113:163 площадью 186 кв.м., расположенный на территории МО ГП «Каменское»

3.1. Заказчик: Администрация МО ГП «Каменское», в лице руководителя Главы администрации Левина Василия Тихоновича, действующего на основании Устава.

3.2. Исполнитель: Индивидуальный предприниматель Беднова Т.В. ОГРНИП 318032700017533 запись о государственной регистрации внесена 15.05.2018 г. Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 9 по Республике Бурятия

Страховой полис: № 19840B4FRC0014, выданный организацией: САО "ВСК". Период страхования с 16.05.2019 по 15.05.2020. Страховая сумма 5000000 (пять миллионов руб.)

Сведения о специалистах, участвовавших в оценке: Беднова Татьяна Викторовна (диплом о профессиональной подготовке ПП № 437453 Российской экономической академии им. Г.В.Плеханова, дающий право на ведение деятельности в сфере "Профессиональная оценка и экспертиза объектов и прав собственности" регистрационный номер 3303-1А)., является членом Общероссийской общественной организации "Российское общество оценщиков", включена в реестр Оценщиков, регистрационный номер 004295.

Стаж работы в оценочной деятельности - **16 лет**

4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ. использованные оценщиком при проведении оценки

4.1. Сертификация оценки

Составивший представленный отчет эксперт удостоверяет правомерность следующих положений:

- 1) Экспертом использованы только факты, соответствующие действительности, в пределах сведений, которыми он располагал на момент оценки.
- 2) Все материалы, выводы и заключения отчета действительны в пределах лимитирующих условий и ограничений, приведенных далее в отчете.
- 3) Эксперт не имеет никакой корыстной заинтересованности, или зависимости от представленного им результата оценки.
- 4) Процедура оценки и содержание отчета соответствуют требованиям Федерального закона "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", Постановлениям правительства Российской Федерации, Госстрою и Госкомстата, а так же стандартам профессиональной практики оценки.

4.2. Лимитирующие условия и ограничения.

- 1) Настоящий Отчет достоверен лишь в полном объеме и только для целей в нем указанных
- 2) При проведении оценки Оценщик исходил из того, что предоставленная ему информация является точной и достоверной и не проводил ее проверки. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Юридическая экспертиза прав не производилась.
- 3) Оценщик не несет ответственности за неприменимость результатов расчетов в случае обнаружения некорректной идентификации объекта или его составных частей.
- 4) Недвижимое имущество оценивается свободным от долговых обязательств под заклад имущества.
- 5) Оценщик не производил измерительных работ на местности и не принимает на себя ответственности за точность измерений.
- 6) Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на оценку, на состояние собственности. Оценщик не несет ответственности ни за наличие скрытых дефектов, которые нельзя обнаружить путем ознакомления с предоставленной технической документацией и осмотра объекта, ни за необходимость выявления таковых.
- 7) Оценщик не обязан приводить обзорные материалы (фотографии, планы, чертежи) по объектам недвижимости. Все обзорные материалы включены в отчет исключительно для того, чтобы помочь читателю получить представление о собственности.
- 8) От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда.
- 9) Мнение Оценщика относительно стоимости действительно только на дату оценки. оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества.

- 10) Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно рыночной стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что объект оценки будет продан по цене, указанной в настоящем отчете.
- 11) Итоговая величина определяемой рыночной стоимости действительна на указанную в отчете дату оценки и может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления Отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты предоставления публичной оферты прошло не более 6 месяцев
- 12) Данные, использованные Оценщиком при подготовке отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность и во всех возможных случаях указывает источник информации.

5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

В настоящей оценке Оценщиком использовалась рыночная база оценки (вид стоимости). Понятие рыночной стоимости определяется в соответствии с Федеральным Законом Российской Федерации от 29 июля 1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и Федеральными стандартами оценки.

В ходе выполнения настоящей работы по определению рыночной стоимости объекта оценки применялись следующие стандарты оценки, обязательные к применению при осуществлении оценочной деятельности.

- Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки" (ФСО №1), утвержденный приказом Минэкономразвития РФ от 22 октября 2010 г. № 509
- Федеральный стандарт оценки "Цель оценки и виды стоимости" (ФСО №2), утвержденный приказом Минэкономразвития РФ от 20 июля 2007 г. № 255
- Федеральный стандарт оценки "Требования к отчету об оценке" (ФСО №3), утвержденный приказом Минэкономразвития РФ от 20 июля 2007 г. №254
- Свод стандартов оценки Российского общества оценщиков (ССО РОО 2005), выпущенный РОО в полном соответствии с принятыми «Международными стандартами оценки»
- Международные стандарты оценки.

Вид определяемой стоимости: Оценка выполнялась исходя из определения **рыночной стоимости**. Под обоснованной рыночной стоимостью объекта оценки, в соответствии с Федеральным Законом "Об оценочной деятельности " №135-ФЗ от 29.07.1998 г., подразумевается наиболее вероятная цена, которая сложится при продаже объектов недвижимости на свободном конкурентном рынке при соблюдении всех необходимых для продажи условий:

- Покупатель и продавец не связаны между собой, не зависимы и не находятся под влиянием как со стороны друг друга, так и со стороны третьих лиц;
- Покупатель и продавец обладают всей полнотой информации для принятия решений и действуют разумно, осмотрительно, в собственных интересах, совпадающих со стандартной мотивацией данного сегмента рынка;

- Сделка купли-продажи не является вынужденной ни для одной из сторон, принимающих в ней участие;
- Сделка проходит на типичных для данного сегмента рынка условиях платежа и налогообложения;
- Для совершения сделки выбрано оптимальное время;
- Оплата проводится наличными или путем выработки финансовых договоренностей, сравнимых с оплатой наличными.

6. ИНФОРМАЦИЯ О РАЙОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

6.1 Краткие сведения о Республике Бурятия

Республика Бурятия является субъектом Российской Федерации и входит в состав Сибирского Федерального округа. Административно-хозяйственным и культурным центром республики является г. Улан-Удэ. Расстояние по железной дороге от г. Улан-Удэ до г. Москвы – **5519 км, а до Тихого океана – 3500 км.** Площадь Республики Бурятия составляет 351,3 тыс. км². Бурятия расположена в южной части Восточной Сибири, южнее и восточнее озера Байкал. На юге Республика Бурятия граничит с Монголией, на юго-западе – с Республикой Тыва, на северо-западе – с Иркутской областью, на востоке – с Читинской областью. На территории республики расположены **23 муниципальных образования, 6 городов, 29 поселков городского типа, 615 населенных пунктов.** Численность постоянного населения на 1 января 2004 г. составила 974,3 тыс. чел., средняя плотность населения – 3,0 чел. на 1 кв. км. Городское население составляет около 60 % от всего населения республики, сельское – около 40 %, в столице республики проживает около трети населения республики. Коренное население республики – буряты, эвенки и сойоты. Национальный состав республики, по данным переписи 1989 г., был следующим: русские – 70 %, буряты – 24 %, украинцы – 2,2 %, другие национальности – 3,8 %. **Климат Бурятии – резко-континентальный,** с холодной зимой и жарким летом. Зима холодная, с сухим морозом и малым количеством снега. Весна ветреная, с заморозками и почти без осадков. Лето короткое, с жаркими днями и прохладными ночами, с обильными осадками в июле и августе. Осень наступает незаметно, без резкой смены погоды, в отдельные годы она бывает долгой и теплой. Средняя температура летом +18,5 0С, зимой –22 0С, а среднегодовая температура –1,6 0С. За год в среднем выпадает 244 мм осадков. На территории Бурятии находится большая часть (около 60% береговой линии) **озера Байкал** – самого глубокого пресноводного озера в мире. Длина Байкала – 636 км, ширина – от 25 до 79 км. Общая длина береговой линии Байкала 2100 км, а площадь акватории – 31,5 тыс. м². Максимальная глубина – 1637 м, средняя – 730 м. Байкал является природным резервуаром пятой части мировых запасов пресной воды высочайшего качества. В озере обитает 2500 различных видов животных и рыб, 250 из которых являются эндемиками.



Экономика в Бурятии:

Машиностроение и металлообработка: электротехнические, приборостроительные предприятия, производство машин для животноводства и кормопроизводства, средств автоматизации и запчастей к ним и др.

Лесная, деревообрабатывающая и целлюлозно-бумажная промышленность:

Селенгинский целлюлозно-картонный комбинат. Производство стройматериалов. Лёгкая (главным образом трикотажная) и пищевая промышленность.

Добыча бурого угля, графита; добыча и переработка вольфрамо-молибденовых руд, апатитов и др.

Гусиноозёрская ГРЭС.

Главные промышленные центры: города Улан-Удэ, Гусиноозёрск, Закаменск; ПГТ Селенгинск, Каменск.

Животноводство (крупный рогатый скот мясо-молочного направления); овцеводство, свиноводство, птицеводство. Посевы зерновых (главным образом пшеница) и кормовых культур. Пушной промысел, звероводство.

Судоходство по озеру Байкал, рекам Селенга и Баргузин.

грКурорты: Аршан, Саяны, Горячинск.

Муниципальное образование «Кабанский район» занимает территорию площадью 13470 кв. км., что составляет 3,8 % общей площади Республики Бурятия.

Административный центр района **село Кабанск** находится в 113 км. от республиканского центра г. Улан-Удэ.

Территория муниципального образования «Кабанский район» расположена по южному и юго-восточному побережью озера Байкал. На востоке и северо-востоке Кабанский район граничит с муниципальным районом «Прибайкальский», с юго-восточной, южной, и юго-западной сторон граничит с муниципальными районами «Иволгинский», «Селенгинский», «Джидинский», «Закаменский». На территории муниципального образования Кабанский района находятся рекреационные местности: «Култушная – Байкальский прибой», «Лемасово». Это один из самых крупнонаселённых районов Бурятии, где проживают более 64 тысяч человек. Национальный состав населения по результатам последней переписи выглядит следующим образом: русские - 90,9% , буряты - 5,4%, другие национальности - 3,7%. Плотность населения на 1 кв.км. составляет 4,82 человек.

