Общество с ограниченной ответственностью «Аналитик Центр»

УТВЕРЖДАЮ

Генеральный директор
ООО «Аналитик Центр»

_____ С.С. Ершова

18 декабря 2020 года

ОТЧЕТ

№ 3193/20

**об оценке рыночной стоимости объектов недвижимости:
объект незавершенного строительства, с кадастровым номером 02:61:011201:2242, площадью застройки 105,1 кв.м., степенью готовности 40% расположенный по адресу:
Республика Башкортостан, г. Сибай, ул. Асылташ, д. 8**

Дата оценки: 30 сентября 2020 г.

Срок проведения оценки: 16 декабря 2020 г. – 18 декабря 2020 г.

Дата составления отчета: 18 декабря 2020 г.

г. Волгоград, 2020 г.

18 декабря 2020г.

Генеральному директору Государственного унитарного предприятия «Фонд жилищного строительства Республики Башкортостан»
Шигапову Р.М.

Уважаемый Рамиль Махмутович!

В соответствии с Договором № 20/234=04 от 05 августа 2020 года оценщиками ООО «Аналитик Центр» произведена оценка рыночной стоимости объектов недвижимости: ***объект незавершенного строительства, с кадастровым номером 02:61:011201:2242, площадью застройки 105,1 кв.м., степенью готовности 40% расположенный по адресу: Республика Башкортостан, г. Сибай, ул. Асылташ, д. 8*** (Далее – Объект оценки)

Объект оценки принадлежит на праве хозяйственного ведения Государственному унитарному предприятию «Фонд жилищного строительства Республики Башкортостан».

Дата, по состоянию на которую определена рыночная стоимость Объекта оценки (дата оценки, дата проведения оценки, дата определения стоимости) – ***30 сентября 2020г.***

Итоговая величина рыночной стоимости Объектов оценки, полученная как итог обоснованного оценщиком обобщения результатов расчётов стоимости Объекта оценки, при использовании различных подходов к оценке, с учетом всех сделанных допущений, ограничений и с учетом округления на дату оценки составляет:

Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость объекта оценки, руб. с учетом НДС
Объект незавершенного строительства, с кадастровым номером 02:61:011201:2242, площадью застройки 105,1 кв.м., степенью готовности 40% расположенный по адресу: Республика Башкортостан, г. Сибай, ул. Асылташ, д. 8	567 600,00 (Пятьсот шестьдесят семь тысяч шестьсот) рублей 00 копеек

Данное письмо не является отчетом об оценке, а лишь предваряет его.

Методики расчетов, анализ и информация, использованная для оценки стоимости объекта оценки, представлены в соответствующих разделах нашего Отчета.

Оценка произведена в соответствии с требованиями Федерального закона об оценочной деятельности в Российской Федерации от 29.07.1998 № 135-ФЗ (с изменениями и дополнениями); Федерального закона от 05.04.2013 г. №44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд»; Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденного Приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 № 297; Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденного Приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 № 298; Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденного Приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 № 299; Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденного Приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 № 611; Федерального закона от 30.11.1994 № 51-ФЗ «Гражданский кодекс Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями), норм Налогового Кодекса Российской Федерации; стандартов и правил оценочной деятельности.

Если у Вас возникнут вопросы по методологии оценки, конкретным расчетам или приведенным рассуждениям, просим обращаться непосредственно к нам.

С уважением,
Генеральный директор
ООО «Аналитик Центр» С.С. Ершова

1. Основные факты и выводы

1.1. Основания для проведения оценки

Основанием для проведения оценки является договор на проведение оценки Объекта оценки, заключенный заказчиком с оценщиком или с юридическим лицом.

Основанием для проведения оценки Объекта является Договор № 20/234=04 от 05 августа 2020 года, заключенный между Государственным унитарным предприятием «Фонд жилищного строительства Республики Башкортостан», в лице генерального директора Шигапова Р.М., действующего на основании устава – Заказчиком, с одной стороны, и Обществом с ограниченной ответственностью «Аналитик Центр» - Исполнителем, с которым Оценщики заключили трудовой договор, с другой стороны.

1.2. Общая информация, идентифицирующая Объект оценки

Таблица 1.1. Информация по Объекту оценки

Объект оценки	Объект незавершенного строительства, с кадастровым номером 02:61:011201:2242, площадью застройки 105,1 кв.м., степенью готовности 40% расположенный по адресу: Республика Башкортостан, г. Сибай, ул. Асылташ, д. 8
Адрес (местонахождение) объекта	Республика Башкортостан, г. Сибай, ул. Асылташ, д. 8
Степень готовности	40%
Площадь, кв.м.	105,1
Кадастровый (или условный) номер объекта	02:61:011201:2242
Вид права на Объект оценки	Хозяйственное ведение
Субъект права	Государственное унитарное предприятие «Фонд жилищного строительства Республики Башкортостан»
Существующие ограничения (обременения) права	Хозяйственное ведение Государственного унитарного предприятия ГУП «Фонд жилищного строительства РБ»
Источник информации	Свидетельство о государственной регистрации права 04АД 307582 от 06.03.2013 г.

1.3. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

В соответствии с п. 24 ФСО № 1 «Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов».

В результате проведенных расчетов были получены следующие результаты. Рыночная стоимость указана в рублях с учетом НДС:

Таблица 1.3– Подходы к оценке при расчете рыночной стоимости

Наименование объекта оценки	**Подходы к оценке**		
	Затратный подход	**Доходный подход**	**Сравнительный подход**
Объект незавершенного строительства, с кадастровым номером 02:61:011201:2242, площадью застройки 105,1 кв.м., степенью готовности 40% расположенный по адресу: Республика Башкортостан, г. Сибай, ул. Асылташ, д. 8	567 600,00	Не применялся	Не применялся

1.4. Итоговая величина рыночной стоимости Объекта оценки

Итоговая величина рыночной стоимости Объектов оценки, полученная как итог обоснованного оценщиком обобщения результатов расчётов стоимости Объекта оценки, при использовании различных

подходов к оценке, с учетом всех сделанных допущений, ограничений и с учетом округления на дату оценки составляет:

Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость объекта оценки, руб. с учетом НДС
Объект незавершенного строительства, с кадастровым номером 02:61:011201:2242, площадью застройки 105,1 кв.м., степенью готовности 40% расположенный по адресу: Республика Башкортостан, г. Сибай, ул. Асылташ, д. 8	567 600,00 (Пятьсот шестьдесят семь тысяч шестьсот) рублей 00 копеек

1.5. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

Мнение оценщика относительно итоговой стоимости Объекта действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость объекта.

- В отчете об оценке итоговое значение стоимости после согласования результатов применения подходов к оценке представлено в округленной форме по правилам округления (п. 14 ФСО № 3).
- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости объекта и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в данном отчете.
- Итоговая стоимость объекта, полученная в результате оценки, может быть использована только в указанных в Отчете об оценке целях.

Инженерные коммуникации проходят рядом с участком, железнодорожной ветки – нет. Форма участка правильной формы, имеет ровную поверхность.

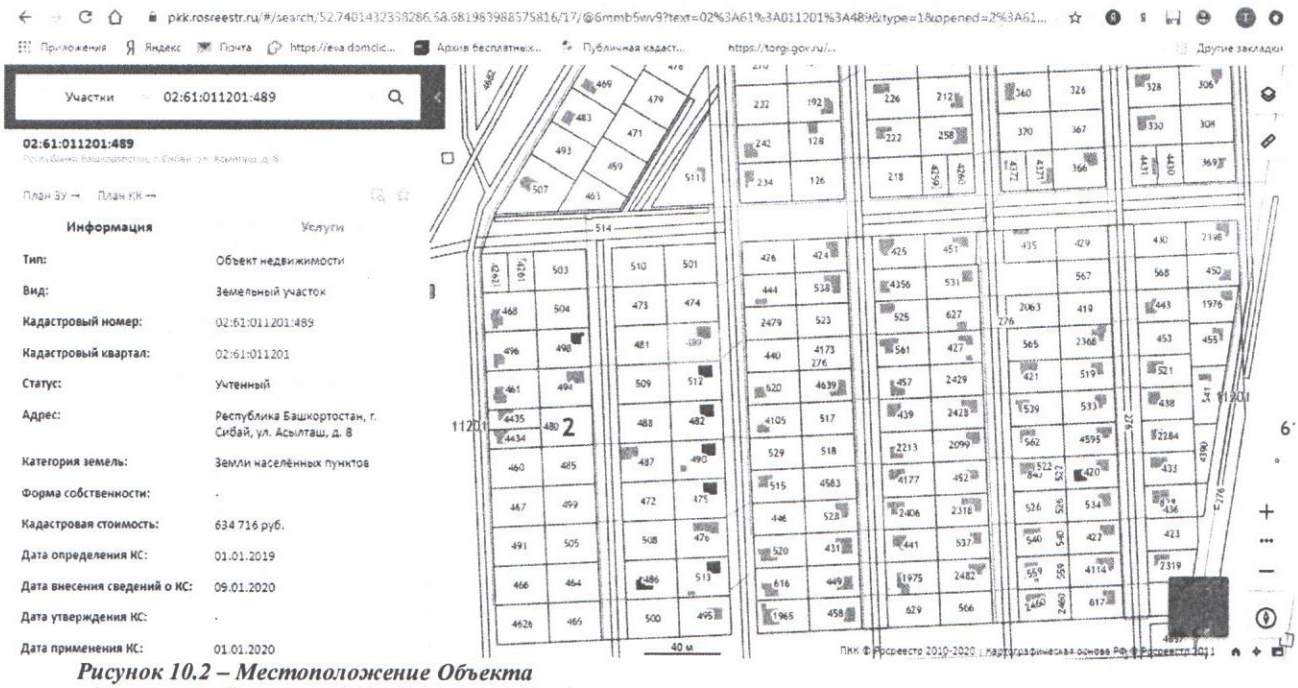

Рисунок 10.2 – Местоположение Объекта

Источник информации: https://pkk.rosreestr.ru/

Последовательность шагов

Сравнительный подход к оценке стоимости имущества включает следующие этапы:

1. Изучение рынка и выбор листингов (предложений на продажу) земельных участков, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом.
2. Сбор и проверка информации по каждому объекту (о цене предложения, дате выставления объектов-аналогов к продаже, физических характеристиках, местоположении объектов и др.).
3. Сравнение каждого объекта-аналога с оцениваемым объектом по нескольким параметрам (местоположению, физическим характеристикам, условиям продажи и др.).
4. Корректировка листинговых стоимостей по каждому сопоставимому объекту в соответствии с имеющимися различиями между ними и оцениваемым объектом. Величины поправок к ценам определяются на основе анализа рынка с использованием метода «сопоставимых пар», регрессионного анализа и других методов.
5. Согласование скорректированных стоимостей сопоставимых объектов и определение показателя стоимости оцениваемого объекта.

Сбор и проверка информации по каждому отобранному объекту

Согласно п. 20 ФСО 7 «Рыночная стоимость земельного участка, застроенного объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства для внесения этой стоимости в государственный кадастр недвижимости оценивается исходя из вида фактического использования оцениваемого объекта. При этом застроенный земельный участок оценивается как незастроенный, предназначенный для использования в соответствии с видом его фактического использования.». Следовательно, объект-оценки принимаем как условно-свободный.

Применение сравнительного подхода для оценки рыночной стоимости имущества требует наличия достаточного количества сведений о сделках с имуществом, аналогичным оцениваемым.

Применительно к настоящей оценке на дату оценки указанное условие выполняется. Проведенный анализ информации Фонда имущества Республики Башкортостан, а также веб-сайтов агентств недвижимости г. Мелеуз позволил выявить данные о сделках с имуществом, аналогичным оцениваемому.

В рамках раздела анализа рынка Оценщиком было найдено большое количество объявлений предложений. Оценщиком были отобраны земельные участки – в ценовом диапазоне наиболее часто встречающихся стоимостей 1 кв.м.

Информация по объектам аналогам для объекта оценки представлена в таблице.

Таблица 16.9. Выбор объектов-аналогов и сравнение их с объектом оценки

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Состав передаваемых прав	Право аренды	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Условия финансирования сделки	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Условия предложения	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Условия продажи	Сделка	Сделка	Сделка	Сделка
Дата предложения (сделки)	Август 2020	Сентябрь 2020	Сентябрь 2020	Сентябрь 2020
Местоположение	Республика Башкортостан, г. Сибай, ул. Асылташ, д. 8	Башкортостан респ., Кумертау, Весенняя ул., 6	Башкортостан респ., Кумертау, Рождественская ул.	Ишимбай, жилой район Кузьминовка
Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Для индивидуальной жилой застройки	Индивидуальное жилищное строительство	Индивидуальное жилищное строительство	ИЖС
Наличие улучшений	условно свободный	условно свободный	условно свободный	условно свободный
Наличие коммуникаций -	Есть	Есть	Есть	Есть

электроснабжение				
Наличие коммуникаций - газоснабжение	Есть	Есть	Есть	Есть
Наличие коммуникаций - водоснабжение и канализация	Есть	Есть	Есть	Есть
Общая площадь участка, кв. м	1200	1250	1 200	3000
Цена предложения с учетом НДС, руб.		150 000	299 000	370 000
Стоимость 1 кв.м.	-	120	249	123
Источник информации	Документы, предоставленные Заказчиком	https://ufa.cian.ru/sale/suburban/232339339/	https://ufa.cian.ru/sale/suburban/233068808/	https://ufa.move.ru/objects/prodaetsya_zemlya_pod_ijs_ploschadyu_3000_kvm_ploschadyu_30_sotok_bashkortostan_ishimbay_ishimbayskiy_r-n_polevaya_ul_6845140578/

Информация, не указанная в объявлениях, была получена в ходе осмотра объектов аналогов и переговоров с собственниками или их представителями.

Единицей сравнения Оценщик выбрал стоимость за 1 кв.м., как наиболее часто используемую единицу для описания стоимости.

Корректировка цен сопоставимых объектов

Мы рассчитали корректировки на переданные права, условия продажи, финансирование, местоположение, особенности объекта. Ниже приведен обзор примененных корректировок к каждой из сопоставимых продаж.

Каждая продажа сравнимого объекта анализировалась сначала на основе цены, уплаченной за квадратный метр, затем вносились корректировки, относимые к цене объекта в целом. Рассматриваемые корректировки включают в себя переданные права, условия продажи, финансирование, рыночные условия, особенности объекта недвижимости и другие уместные характеристики.

Скидка на уторгование.

В рамках настоящей оценки скидка на уторгование составляет 9,3 %. (см. Анализ рынка).

Передаваемые имущественные права.

В рамках настоящей оценки состав передаваемых прав объектов-аналогов отличается от объекта оценки, вводим корректировку 0,86.

Условия финансирования сделки.

Поскольку в расчетах используется информация о рыночных ценах предложения (подразумевающих сделку, при которой покупатель в момент перехода права платит продавцу денежные средства за объект в полном объеме), корректировка по данному фактору не проводилась.

Условия продажи.

Условия продажи объектов-аналогов типичные, т.е. продавцы не были ограничены в сроках продажи, между покупателями и продавцами не было никаких особых отношений, объекты не приобретались с целью их комплексного использования с близлежащими объектами. В связи с этим, корректировка по данному фактору не проводилась.

Дата предложения (сделки).

Объекты аналоги представлены к продаже за последние 8 месяцев, что соответствует срокам экспозиции земельных участков под офисные и торговые цели. Поэтому корректировка равна 1.

Поправка на вид использования/зонирование

Объект оценки и объекты-аналоги имеют категорию земель – земли населенных пунктов, корректировка не требуется. Разрешенное использование объектов-аналогов не отличается от разрешенного использования объекта оценки. Корректировку не вводим.

Местоположение.

Объект оценки и объекты аналоги не отличаются по данному параметру, корректировку не вводим.

Наличие улучшений.

Для целей настоящей оценки земельный участок оценивается как условно свободный. Объекты-аналоги свободны и условно свободны от построек. Ввиду того, что объект оценки и объекты-аналоги не отличаются по данному элементу сравнения, корректировка не вносится.

Наличие коммуникаций.

На стоимость земельного участка в большей степени влияет наличие коммуникаций (электричество, газ, и т.д.). Подобранные объекты аналоги и объект оценки сопоставимы по данному элементу сравнения, корректировка не требуется (см. Анализ рынка).

Форма.

Форма участка-объекта оценки и участков-аналогов не отличается, корректировку не вводим.

Рельеф.

Рельеф участка-объекта оценки и участков-аналогов не отличается, корректировку не вводим.

Общая площадь участка.

Введение поправки на масштаб основано на предположении, что чем дороже объект, тем ниже его покупательная возможность. То есть, чем больше масштаб (размеры) объекта оценки, тем он дороже и тем меньше спрос на него. Следствием этого является необходимость внесения к стоимости дорогих объектов поправки на низкую ликвидность, понижающей стоимость 1 м2 площади (1 м3 объема) у объектов большего масштаба по сравнению с меньшими объектами. Так как площади объекта оценки и объектов аналогов сопоставимы, то корректировка не требуется (см. Анализ рынка).

Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью.

Корректировка по данному фактору для объектов-аналогов не применялась т.к. Объект оценки и аналоги не имеют в своем составе движимого имущества.

Наличие других характеристик (элементов), влияющих на стоимость.

Корректировка по данному фактору для объектов-аналогов не применялась т.к. Объект оценки и аналоги не имеют в своем составе каких бы то ни было прочих элементов, существенным образом влияющих на стоимость.

Обоснование весовых коэффициентов. Веса для расчета средневзвешенного рассчитываются нормированием к единице общего количества сделанных корректировок, причем стоимости, полученной при помощи наименьшего количества корректировок соответствует наибольший вес. Расчет весовых коэффициентов при согласовании результатов, после корректировок каждого аналога производится по формуле:

$$k = \frac{a^n}{A}$$

где

k – весовой коэффициент аналога;

$$A = \sum_{n=1}^{N} (a^n)$$

$$a^n = 1 - \frac{\left| p_1^n - p_0^n \right|}{p_0^n}$$

где

pn1 – стоимость аналога после корректировок;

pn0 – исходная стоимость аналога.

Таблица 16.10 Определение рыночной стоимости земельного участка

Наименование объекта	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Общая площадь, кв.м.	1200	1250	1200	3000
Стоимость 1 кв.м.		120	249	123
Корректировка на уторгование		0,907	0,907	0,907
Цена после корректировки, рублей		109	226	112

Корректировка на передаваемые имущественные права		0,86	0,86	0,86
Цена после корректировки, рублей		94	194	96
Корректировка на условия финансирования сделки		1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей		94	194	96
Корректировка на условия продажи		1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей		94	194	96
Корректировка на дату продажи		1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей		94	194	96
Корректировка на вид использования/зонирования		1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей		94	194	96
Корректировка на месторасположение		1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей		94	194	96
Корректировка на расположение относительно автомагистралей		1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей		94	194	96
Корректировка на наличие свободного подъезда к участку		1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей		94	194	96
Корректировка на наличие улучшений		1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей		94	194	96
Корректировка на наличие коммуникаций		1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей		94	194	96
Корректировка на наличие железнодорожной ветки на земельном участке		1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей		94	194	96
Корректировка на форму		1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей		94	194	96
Корректировка на рельеф		1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей		94	194	96
Корректировка на асфальтирование участка		1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей		94	194	96
Корректировка на площадь руб.		1,00	1,00	1,05
Цена после корректировки, рублей		94	194	101
Корректировка на наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью		1,0	1,0	1,0
Цена после корректировки, рублей		94	194	101
Корректировка на другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость		1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей		94	194	101
Обоснование схемы согласования скорректированных значений единиц сравнения и скорректированных цен объектов-аналогов				
an		0,7833	0,7786	0,8189
A	2,3808			
Весовые коэффициенты		0,3290	0,3270	0,3440
Взвешенная стоимость		31	63	35
Средняя за 1 кв.м.	129			
Рыночная стоимость прав аренды, рублей	154 800			
Рыночная стоимость права аренды с учетом округления с учетом НДС,	150 000			

рублей				
Рыночная стоимость права аренды без учета НДС, рублей	125 000,00			

Результат, полученный в рамках затратного подхода, составляет с учетом НДС:

РСзатр.	Объект оценки – Объект незавершенного строительства, с кадастровым номером 02:61:011201:2242, площадью застройки 105,1 кв.м., степенью готовности 40% расположенный по адресу: Республика Башкортостан, г. Сибай, ул. Асылташ, д. 8	567 600,00 руб.

17. Согласование результатов оценки

Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам, а также использовании разных методов в рамках применения каждого подхода

Результаты подходов, использованных в настоящем отчете, могут отличаться в зависимости от достоверности объема и качества информации, примененной для каждого подхода. Для выбора конечной величины стоимости, основывающейся на факторах нескольких промежуточных результатов, использовался подход средневзвешенного значения, в соответствии с которым, результату, полученному по каждому из примененных подходов, присваивается весовой коэффициент.

Весовые коэффициенты определены на основании следующего:

затратный подход полезен в основном для оценки объектов, уникальных по своему виду и назначению, для которых не существует развитого рынка, каковым является имущество, входящее в состав объекта оценки, в связи с чем затратный подход используется;

доходный подход базируется на информации о доходах, аккумулируемых Объектом оценки, слабостью доходного подхода является отсутствие четкой зависимости величин арендных ставок сдаваемого в аренду объекта от его качества; доходный подход в рамках настоящей оценки не применялся;

сравнительный подход характеризует ситуацию и является наиболее подходящим для выявления величины рыночной стоимости. Основным преимуществом сравнительного подхода является то, что оценщик ориентируется на фактические цены купли-продажи сходных предприятий. В данном случае сравнительный подход не применялся.

Обоснование выбора использованных весов, присваиваемых результатам, полученным при применении различных подходов к оценке, а также использовании разных методов в рамках применения каждого подхода

В рамках настоящей оценки для оценки рыночной стоимости объекта оценки применен только один подход – затратный, ему присваивается удельный вес равный 1.

Таблица 17.1– Рыночная стоимость объекта оценки руб. с учетом НДС

Наименование объекта оценки	Подходы к оценке			Весовой коэффициент	Стоимость, руб.
	Затратный подход	Доходный подход	Сравнительный подход		
Объект незавершенного строительства, с кадастровым номером 02:61:011201:2242, площадью застройки 105,1 кв.м., степенью готовности 40% расположенный по адресу: Республика Башкортостан, г. Сибай, ул. Асылташ, д. 8	567 600,00	Не применялся	Не применялся	1,0	567 600,00

Итоговая величина стоимости объекта оценки

Таким образом, в результате оценки, с учетом принятых ограничений, сделанных допущений и с учетом округления, по состоянию на дату оценки, рыночная стоимость Объектов оценки составляет:

Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость объекта оценки, руб. с учетом НДС
Объект незавершенного строительства, с кадастровым номером 02:61:011201:2242, площадью застройки 105,1 кв.м., степенью готовности 40% расположенный по адресу: Республика Башкортостан, г. Сибай, ул. Асылташ, д. 8	567 600,00 (Пятьсот шестьдесят семь тысяч шестьсот) рублей 00 копеек

Необходимо отметить, что цена, установленная в ходе реальной сделки, может отличаться от стоимости, полученной в процессе настоящей оценки. Могут сыграть роль такие факторы, как намерения продавца и покупателя, умение сторон вести переговоры, формы расчетов при реализации имущественных прав. В процессе настоящей оценки не учитывались эти и другие подобные факторы увеличения или уменьшения стоимости.

Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, определенная в отчете, за исключением кадастровой стоимости, является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации (ст. 12 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ).

После проведения процедуры согласования оценщик, помимо указания в отчете об оценке итогового результата оценки стоимости недвижимости, приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное (ст. 30 ФСО № 7).

Суждение Оценщика о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость, приводится на основании таблицы 2 и рис. 4 «Практических рекомендаций по определению возможных границ интервала итоговой стоимости» Ильина М.О. и Лебединского В.И.:

1. Объект оценки расположен в г. Сибай; в соответствии с таблицей 2 вышеуказанных рекомендаций, развитость рынка является средней.
2. Объект оценки является крупным объектом коммерческой недвижимости, для которых характерна низкая оборачиваемость объектов (частота сделок с объектами).
3. Согласно таблице 2 для таких объектов границы интервала, в которых может находиться стоимость, определяются разбросом ±25%.
4. В данном случае в расчетах использованы 3 аналога для ЗУ и идентичный по своим качественным и количественным характеристикам аналог согласно сборнику УПВС для нежилого здания, максимально схожие с ними, размеры внесенных поправок незначительны и определены с приемлемой точностью, поэтому качество исходной информации можно оценить как среднее, в связи с этим согласно рис. 4 рекомендаций значение данного критерия принимается в размере 1.
5. Таким образом, согласно формуле (2) рекомендаций границы интервала стоимости определяются разбросом ±25%.

Отчет составил оценщик:

Девкина Екатерина Борисовна

Дата составления отчета: **18 декабря 2020 г.**

Иллюстрации объекта оценки