



Общество с
ограниченной
ответственностью
«Аналитик Центр»



УТВЕРЖДАЮ
Генеральный директор
ООО «Аналитик Центр»

С. С. Ершова

18 июня 2021 года

ОТЧЕТ

№ 2800/21

**об оценке рыночной стоимости объектов недвижимости:
объект незавершенного строительства, с кадастровым номером
02:67:010114:364, площадью застройки 5518 кв.м., степенью готовности 5%
расположенный по адресу: Республика Башкортостан, Учалинский р-н,
г. Учалы, ул. Горького, д. 2/3**

Дата оценки: 16 июня 2021 г.

Срок проведения оценки: 16 июня 2021 г. – 18 июня 2021 г.

Дата составления отчета: 18 июня 2021 г.

г. Волгоград, 2021 г.



18 июня 2021г.

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 02:67:010114:364, площадью застройки 5518 кв.м., степенью готовности 5% расположенный по адресу: Республика Башкортостан, Учалинский р-н, г. Учалы, ул. Горького, д. 2/3** (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) – **16 июня 2021г.**

Итоговая величина рыночной стоимости Объектов оценки, полученная как итог обоснованного оценщиком обобщения результатов расчетов 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 02:67:010114:364, площадью застройки 5518 кв.м., степенью готовности 5% расположенный по адресу: Республика Башкортостан, Учалинский р-н, г. Учалы, ул. Горького, д. 2/3	16 062 000,00 (Шестнадцать миллионов шестьдесят две тысячи) 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»



Ершова С. С.



Оглавление

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	4
2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	6
3. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ	7
4. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ...9	
5. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	10
6. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ	12
7. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАНЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ	15
8. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ	17
9. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	18
10. ОПИСАНИЕ РАЙОНА РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	22
11. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ	25
12. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	36
13. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	38
14. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ	45
15. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ	46
16. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ	48
17. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ	63
ПРИЛОЖЕНИЕ К ОТЧЕТУ	65



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 02:67:010114:364, площадью застройки 5518 кв.м., степенью готовности 5% расположенный по адресу: Республика Башкортостан, Учалинский р-н, г. Учалы, ул. Горького, д. 2/3
Адрес (местонахождение) объекта	Республика Башкортостан, Учалинский р-н, г. Учалы, ул. Горького, д. 2/3
Строительный адрес	г. Учалы, мкр. 9 №22
Степень готовности	5%
Площадь, кв.м.	5518
Кадастровый (или условный) номер объекта	02:67:010114:364
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	Справочная информация (отчет) об основных параметрах объекта недвижимости от 17.06.2021 г. ; Справка

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 1.2– 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 02:67:010114:364, площадью застройки 5518 кв.м., степенью готовности 5% расположенный по адресу: Республика Башкортостан, Учалинский р-н, г. Учалы, ул. Горького, д. 2/3	16 062 000,00	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
<i>Объект незавершенного строительства, с кадастровым номером 02:67:010114:364, площадью застройки 5518 кв.м., степенью готовности 5% расположенный по адресу: Республика Башкортостан, Учалинский р-н, г. Учалы, ул. Горького, д. 2/3</i>	16 062 000,00 (Шестнадцать миллионов шестьдесят две тысячи) 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.



2. Задание на оценку

Таблица 2.1. Определение задания на оценку

Объект оценки¹	Объект незавершенного строительства, с кадастровым номером 02:67:010114:364, площадью застройки 5518 кв.м., степенью готовности 5% расположенный по адресу: Республика Башкортостан, Учалинский р-н, г. Учалы, ул. Горького, д. 2/3
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	Объект незавершенного строительства, с кадастровым номером 02:67:010114:364, площадью застройки 5518 кв.м., степенью готовности 5% расположенный по адресу: Республика Башкортостан, Учалинский р-н, г. Учалы, ул. Горького, д. 2/3
Имущественные права на Объект оценки	Вид права – Хозяйственное ведение Субъект права – Государственное унитарное предприятие «Фонд жилищного строительства Республики Башкортостан»
Ограничение (обременение) прав, учитываемые при оценке объекта оценки, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Существующие ограничения (обременения) права - Хозяйственное ведение Государственного унитарного предприятия ГУП «Фонд жилищного строительства РБ»
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	Справочная информация (отчет) об основных параметрах объекта недвижимости от 17.06.2021 г.; Справочная информация (отчет) об основных параметрах объекта недвижимости от 17.06.2021 г.
Цель оценки²	Оценка рыночной стоимости объекта недвижимости
Предполагаемое использование результатов оценки³	Для реализации через аукцион.
Вид стоимости⁴	Рыночная
Дата оценки⁵	16 июня 2021г.
Дата осмотра	16 июня 2021г.
Срок проведения оценки⁶	16 июня 2021г. – 18 июня 2021г.
Срок признания итоговой величины стоимости Объекта оценки, рекомендуемой для целей совершения сделки⁷	18 июня 2021г. – 18 декабря 2021 г.
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	Приведены в разделе 4 настоящего отчета

¹ К объектам оценки относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте (п. 3 ФСО №1).

² Целью оценки является определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку с учетом предполагаемого использования результата оценки (п. 3 ФСО №2).

³ Результатом оценки является итоговая величина стоимости объекта оценки (п. 4 ФСО №2).

Результат оценки может использоваться при определении сторонами цены для совершения сделки или иных действий с объектом оценки, в том числе при совершении сделок купли-продажи, передаче в аренду или залог, страховании, кредитовании, внесении в уставный (складочный) капитал, для целей налогообложения, при составлении финансовой (бухгалтерской) отчетности, реорганизации и приватизации предприятий, разрешении имущественных споров, принятии управленческих решений и иных случаях (п. 4 ФСО №2).

⁴ При использовании понятия стоимости при осуществлении оценочной деятельности указывается конкретный вид стоимости, который определяется предполагаемым использованием результата оценки.

При осуществлении оценочной деятельности используются следующие виды стоимости объекта оценки: рыночная стоимость; инвестиционная стоимость; ликвидационная стоимость; кадастровая стоимость (п.5, ФСО №2).

⁵ Датой оценки (датой проведения оценки, датой определения стоимости) является дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки (п. 8 ФСО №1).

⁶ Если в соответствии с законодательством Российской Федерации проведение оценки является обязательным, то с даты оценки до даты составления отчета об оценке должно пройти не более трех месяцев, за исключением случаев, когда законодательством Российской Федерации установлено иное (п. 8 ФСО №1).

⁷ Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены настоящим Федеральным законом, признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное. (Статья 12 Федеральный закон от 29.07.1998 N 135-ФЗ (ред. от 13.07.2015))



3. Заявление о соответствии

3.1. Заявление о соответствии⁸

Подписавший данный отчет Оценщик настоящим удостоверяет, что в соответствии с имеющимися у него данными:

1. Факты, изложенные в отчете, верны и соответствуют действительности.
2. Содержащиеся в отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самому Оценщику и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего отчета.
3. Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе и действует непредвзято и без предубеждения к участвующим сторонам.
4. Вознаграждение Оценщика не зависит от итоговой величины стоимости, а также событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими лицами выводов и заключений, содержащихся в отчете.
5. Приведенные в отчете факты, на основе которых проводился анализ, делались предположения и выводы, были собраны Оценщиком с наибольшей степенью использования знаний и умений Оценщика, и являются, по его мнению, достоверными и не содержащими фактических ошибок.
6. Соблюдение и применение стандартов является обязательным для оценщиков.
7. Образование Оценщика соответствует необходимым требованиям.
8. Оценщик имеет опыт оценки, связанный с местонахождением и категорией аналогичного имущества.
9. Оценщик произвел идентификацию объекта.
10. Никто, кроме лиц, указанных в отчете, не оказывал профессиональной помощи в подготовке отчета.

Настоящим сообщаем, что общество с ограниченной ответственностью «Аналитик Центр» соответствует требованиям, установленным Федеральным законом об оценочной деятельности в Российской Федерации №135-ФЗ от 29.07.1998 для юридического лица, которое намерено заключить с заказчиком договор на проведение оценки. Юридическое лицо, которое намерено заключить с заказчиком договор на проведение оценки, обязано иметь в штате не менее двух лиц, право осуществления оценочной деятельности которых не приостановлено, соответствующих требованиям ст. 24 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Субъектами оценочной деятельности признаются физические лица, являющиеся членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшие свою ответственность в соответствии с требованиями ст. 4 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (далее – оценщики).

Согласно ст.15 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ оценщик обязан:

- быть членом одной из саморегулируемых организаций оценщиков;
- представлять заказчику информацию о членстве в саморегулируемой организации оценщиков;
- представлять по требованию заказчика страховой полис и подтверждающий получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности документ об образовании;
- по требованию заказчика предоставлять заверенную саморегулируемой организацией оценщиков выписку из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков, членом которой он является.

3.2. Заявление о соблюдении⁹

При выполнении оценки Объекта оценки, соответствующей требованиям стандартов и Общепринятым принципам оценки (ОППО), Оценщик придерживался всех требований Правил деловой и профессиональной этики Саморегулируемой организации Региональная ассоциация оценщиков, касающихся этики, компетенции, раскрытия информации и составления отчета.

Оценщик, подписавший данный отчет, исходит из своих знаний и убеждений и, в соответствии с

⁸ При составлении отчета Оценщик должен соблюдать требования МСО. Соответственно, Оценщик должен включить в отчет подписанное оценщиком заявление о соответствии (сертификат стоимости), подтверждающий объективность, непредвзятость, независимость от размера оплаты или от другого вознаграждения, профессиональный вклад, применимость стандартов и другую раскрываемую информацию.

⁹ Каждый отчет об оценке должен включать заявление о соблюдении (то, что оценка проведена в соответствии с МСО), раскрыть любое отступление от требований МСО и привести объяснение таких отступлений в соответствии с Кодексом поведения МКСО.



имеющимися у него данными, настоящим удостоверяет, что при составлении настоящего отчета соблюдены:

- требования Федерального закона от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;
- требования Федеральных стандартов оценки, обязательных к применению при осуществлении оценочной деятельности (ФСО №№ 1,2,3,7), утвержденные приказами Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года №№ 297, 298, 299, от 25 сентября 2014 года № 611;
- стандарты и правила оценщиков СРО РАО, утвержденные решением Совета Ассоциации Протокол от 06.10.2015 г.;
- взносы, установленные саморегулируемой организацией оценщиков, уплачены;
- Оценщик не использует в отчете информацию о событиях, произошедших после даты оценки.

Отчет составил оценщик:

Девкина Екатерина Борисовна

Дата составления отчета: 18 июня 2021 г.

3.3. Сведения о контролирующем органе Оценщика¹⁰

Мотивированные жалобы на нарушения Оценщиком требований Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, а также правил деловой и профессиональной этики и иных нормативных правовых актов Российской Федерации, допущенные при составлении настоящего отчета, следует направлять по адресу:

Ассоциация СРО РАО
350001, г. Краснодар, ул. Адыгейская Набережная, д. 98
Тел: 8 (800) 500 61 81
Тел: 8 (861) 201 14 04
E-mail: sro.raoufo@gmail.com

¹⁰ Контроль за осуществлением оценочной деятельности членами саморегулируемой организации оценщиков проводится ее соответствующим структурным подразделением, состоящим из работников саморегулируемой организации оценщиков, путем проведения плановых и внеплановых проверок (ст. 24.3 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»).



4. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Проведение оценки включает следующие этапы (п. 23 ФСО № 1):

- Заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;

Проведение переговоров и получение общей информации об объекте оценки, целях и дате оценки, собственнике объектов оценки, заказчике оценки.

Основанием для проведения оценки является договор на проведение оценки указанных в статье 5 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ объектов, заключенный заказчиком с оценщиком или с юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор (ст. 9 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ).

- Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;

Не допускается вмешательство заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность оценщика, если это может негативно повлиять на достоверность результата проведения оценки объекта оценки, в том числе ограничение круга вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки объекта оценки (ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ).

- Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;

Основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком (п. 11 ФСО №1).

- Согласование (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;

В случае использования нескольких подходов к оценке, а также использования в рамках какого-либо из подходов к оценке нескольких методов оценки выполняется предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата оценки объекта оценки данным подходом. (п. 25 ФСО 1).

Итоговая величина стоимости объекта оценки должна быть выражена в рублях Российской Федерации (п. 27 ФСО 1).

- Составление отчета об оценке.
- Отчет об оценке представляет собой документ, содержащий сведения доказательственного значения, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе настоящим Федеральным стандартом оценки, нормативными правовыми актами уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности стандартами и правилами оценочной деятельности, а также стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет (п. 3 ФСО № 3).



5. Сведения о Заказчике и об оценщике

5.1 Сведения о заказчике оценки

Полное наименование	Государственное унитарное предприятие «Фонд жилищного строительства Республики Башкортостан»
Банковские реквизиты	р/с 40602810006000103295 Башкирское отделение №8598 ПАО Сбербанк к/с 30101810300000000601, БИК 048073601
ИНН	0274100871
КПП	027401001
Адрес заказчика	450077, РБ, г. Уфа, ул. Ленина, 5/3

5.2 Сведения об оценщике, подписавшем отчет об оценке

Фамилия, имя, отчество оценщика	Девкина Екатерина Борисовна
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Является членом саморегулируемой организации Региональная ассоциация оценщиков, расположенной по адресу: г. Краснодар, ул. Ставропольская, д. 5. Регистрационный номер 00912 от 27.12.2016 г.
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке № 232404142028, выданный частным образовательным учреждением высшего образования «Южный институт менеджмента» г. Краснодар, выданный 14.12.2016 г.
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Полис страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности Страхование акционерное общество «АльфаСтрахование» от 17.12.2020 г. № 0991R/776/20461/20 Страховая сумма 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей. Срок действия с 25.12.2020 г. по 24.12.2021 г.
Информация о наличии квалификационного аттестата в области оценочной деятельности	Квалификационный аттестат по направлению «Оценка недвижимости» № 009134-1 от 04.04.2018 г. В соответствии с Постановлением Правительства РФ от 03.04.2020 N 440 (ред. от 17.03.2021) "О продлении действия разрешений и иных особенностях в отношении разрешительной деятельности в 2020 и 2021 годах" срок действия квалификационного аттестата продлен до 04.08.2021 г.
Стаж работы в оценочной деятельности	Больше года
Степень участия в работе	100%
Место нахождения оценщика	400050, г. Волгоград, ул. им. Пархоменко, 51
Номер контактного телефона	8 (8442) 60-17-88
Почтовый адрес	400050, г. Волгоград, ул. им. Пархоменко, 51
Адрес электронной почты	ocenka-134@yandex.ru

5.3 Сведения о независимости оценщика

Настоящим оценщик Девкина Екатерина Борисовна подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке.

Оценщик Девкина Екатерина Борисовна не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.

Оценщик Девкина Екатерина Борисовна не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика.

Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.



5.4 Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор

Исполнитель	ООО «Аналитик Центр»
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Аналитик Центр»
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)	1133443018939
Дата выдачи ОГРН	08.07.2013 г.
ИНН	3443923035
Сведения о страховании ответственности исполнителя	Страховой полис: АО «Альфа страхование» № 0991R/776/20114/21 от 09.04.2021 г., срок действия с 29.04.2021г. по 28.04.2022 г., страховая сумма: 100 000 000 (сто миллионов) рублей
Юридический адрес исполнителя	400050, г. Волгоград, ул. им. Пархоменко,51
Почтовый адрес исполнителя	400050, г. Волгоград, ул. им. Пархоменко,51
Фактический адрес исполнителя	400050, г. Волгоград, ул. им. Пархоменко,51
Электронный адрес исполнителя	ocenka-134@yandex.ru

5.5 Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор

Настоящим Общество с ограниченной ответственностью «Аналитик Центр» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Общество с ограниченной ответственностью «Аналитик Центр» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика.

Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

5.6 Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки

При подготовке настоящего отчета иные организации и специалисты не привлекались.



6. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ

Нижеследующие допущения и ограничения являются неотъемлемой частью настоящего Отчета.

Исходя из нижеследующей трактовки и договоренностей, настоящие условия подразумевают их полное однозначное понимание Сторонами, а также факт того, что все положения, результаты переговоров и заявления, не оговоренные в тексте Отчета, теряют силу. Настоящие условия не могут быть изменены или преобразованы иным образом, кроме как за подписью обеих сторон. Настоящие условия распространяются и на правопреемника, то есть на администрацию и исполнителей Сторон. Заказчик и Исполнитель должны и в дальнейшем соблюдать настоящие условия даже в случае, если право собственности на объект оценки полностью или частично перейдет к другому лицу.

6.1 Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения

- Документы, предоставленные заказчиком (в том числе справки, таблицы, бухгалтерские балансы), должны быть подписаны уполномоченным на то лицом и заверены в установленном порядке, и к отчету прикладываются их копии (п. 12 ФСО № 3).

- Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Право оцениваемой собственности считается достоверным. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в отчете.

- Исходные данные, использованные Оценщиком при подготовке отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому Оценщик делает ссылки на источники информации.

- Оценщик не несет ответственности за дефекты имущества, которые невозможно обнаружить иным путем, кроме как путем визуального осмотра, изучения предоставленной документации или другой информации.

- При оценке выводы делались на основании того допущения, что владелец управляет имуществом, исходя из своих наилучших интересов.

- Допускается, что выводы о характеристиках объекта оценки, сделанные оценщиком при проведении оценки и определении итоговой величины стоимости, основанные на информации, предоставленной Заказчиком, правильные и позволяющие принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения.

- Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на оценку. Оценщик не несет ответственности за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.

6.2 Принятые при проведении оценки объекта оценки ограничения

- Отчет об оценке представляет собой документ, содержащий сведения доказательственного значения, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе настоящим Федеральным стандартом оценки, нормативными правовыми актами уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности стандартами и правилами оценочной деятельности, а также стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет (п. 3 ФСО № 3).

- Мнение оценщика относительно 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.

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).

- Итоговая величина стоимости может быть представлена в виде конкретного числа с округлением по математическим правилам округления либо в виде интервала значений, если такое представление предусмотрено законодательством Российской Федерации или заданием на оценку (п. 14 ФСО № 3).

- Информация о событиях, произошедших после даты оценки, может быть использована для определения стоимости объекта оценки только для подтверждения тенденций, сложившихся на дату оценки, в том случае, когда такая информация соответствует сложившимся ожиданиям рынка на дату оценки (п. 8, ФСО № 1).

- Принцип достаточности информации для расчетов и сами расчеты строятся исходя из установленного НК РФ уровня существенности - 20 процентов от рыночной стоимости.

В случаях, когда цены товаров, работ или услуг, отклоняются в сторону повышения или в сторону понижения более, чем на 20 процентов от рыночной цены идентичных (однородных) товаров (работ или услуг), налоговый орган вправе вынести мотивированное решение о доначислении налога и пени, рассчитанных таким образом, как, если бы результаты этой сделки были оценены исходя из применения рыночных цен на соответствующие товары, работы или услуги (ст. 40, Часть первая Налогового кодекса Российской Федерации № 146-ФЗ).

- При отрицательном результате расчетов в качестве рыночной стоимости принимается символическая стоимость – 1 рубль.

Отрицательная стоимость - это такая стоимость, которая представляет юридическую, и, следовательно, финансовую ответственность пользователя или владельца объекта оценки. Отрицательная стоимость возникает тогда, когда объекты в соответствии с физическими, юридическими, финансовыми или контрактными обязательствами, связанными с юридическим интересом, генерируют реальные или гипотетические отрицательные денежные потоки или требуют значительных затрат на их восстановление. Такое имущество превращается в обязательство или отрицательную стоимость.

Рыночная стоимость - это стоимость в обмене, то есть при продаже. Передача объекта бесплатно, или с доплатой трактуется ст. 572 ГК РФ как «безвозмездная передача» или «дарение». Для «продажи» (то есть для составления имеющего юридическую силу договора) нужна конкретная сумма (ст. 454 ГК РФ).

Отрицательной может быть инвестиционная стоимость, поскольку в российском правовом поле отрицательный доход трактуется как «убытки» (ст. 15 ГК РФ).

- Рыночную стоимость следует понимать как стоимость актива, рассчитанную безотносительно к затратам на его покупку или продажу и без учета любых связанных со сделкой налогов.

«Безотносительно к затратам на его покупку или продажу» - рыночная стоимость понимается как стоимость актива, определенная без учета затрат, связанных с продажей или покупкой, и без компенсации расходов по проведению маркетинга и других затрат, связанных с заключением сделки.

«Без учета любых связанных со сделкой налогов» - сформулированное в оценочной деятельности определение рыночной стоимости не включает в себя величину НДС, как отдельного элемента. Рыночная стоимость, является величиной, формируемой рынком, и не зависит от системы налогообложения, применяемой собственником или покупателем объекта оценки. В случае, если собственник или покупатель объекта оценки является плательщиком НДС, предполагается, что данный налог входит в определенную в отчете величину стоимости прав на объект оценки.

При определении налоговой базы по налогу на добавленную стоимость в отношении имущества, реализуемого по цене, исчисленной на основе рыночной стоимости, определенной независимым оценщиком, следует исходить из того, что эта стоимость включает налог на добавленную стоимость. В связи с этим порядок исчисления и уплаты налога на добавленную стоимость при реализации имущества, не приводит к увеличению рыночной стоимости этого имущества на соответствующую сумму налога. (Письмо Министерства финансов РФ от 19.10.2009 № 03-07-15/147).

- Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено *Муниципальным контрактом* и целями оценки или дополнительными соглашениями (в устной или письменной форме). Заключение о стоимости, содержащееся в отчете, относится к объекту оценки в целом. Любое соотнесение части стоимости с какой-либо частью объекта является неправомерным, если таковое не оговорено в отчете.

- Заказчик не может отказать в принятии отчета об оценке объектов оценки в случае наличия в нем



незначительных недостатков редакционно-технического характера:

Опечаток, содержащих грамматические, орфографические или пунктуационные ошибки, если они не ведут к неоднозначному толкованию текста или искажению смысла текста и не носят массового характера.

Наличие незначительных недостатков редакционно-технического характера (менее десяти процентов печатного объема текста) не умаляет достоверность отчета как документа, содержащего сведения доказательственного значения и не является основанием для признания итоговой величины рыночной или иной стоимости объектов оценки не достоверной или не рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки.

Допускаются орфографические опечатки и стилистические ошибки в написании латинских наименований кириллицей (Постановление ФАС Поволжского округа от 11.01.2005г. №А57-3779/04-7).

При выявлении существенных ошибок (не грамматических, или если грамматическая ошибка привела к искажению смысла текста) Отчет об оценке должен быть заменен (сложившаяся практика издания и применения распорядительных документов).

- 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.

- Заказчик принимает условие освободить и обезопасить Оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих от иска третьих сторон к Заказчику вследствие легального использования третьими сторонами данного отчета, кроме случаев, когда окончательным судебным порядком определено, что убытки, потери и задолженности были следствием мошенничества, общей халатности и умышленно неправомерных действий со стороны Оценщика в процессе составления данного отчета.

- От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.

6.3 Специальные условия, использованные Оценщиком

- Отчет об оценке предназначен только для определенного круга пользователей. Оценщик не несет ответственности за распространение, Заказчиком данных (включая результаты оценки) отчета об оценке, на использование которого были наложены соответствующие ограничения. Ни отчет целиком, ни одна из его частей не могут распространяться среди населения посредством рекламы, PR, СМИ, почты, прямой пересылки и любых других средств коммуникации без получения на то предварительного письменного согласия исполнителя работ.

- Отчет об оценке достоверен лишь в полном объеме с учетом всех допущений и ограничений. Использование отдельных положений и выводов отчета вне данного контекста является некорректным и может привести к искажению результатов Оценки.

- Оценщик будет исходить из того, что на Объект оценки имеются все подлежащие оценке права в соответствии с действующим законодательством. Анализ правоустанавливающих документов, состава и качества прав на Объект оценки выходит за пределы профессиональной компетенции Оценщика, и он не несет ответственности за связанные с этим вопросы. Объект оценки будет рассматриваться как свободный от каких-либо претензий и обременений, кроме, оговоренных в отчете.

- Оценщик не занимается измерениями физических параметров Объекта оценки и его частей/элементов (все данные, технические характеристики, размеры, масса и т.п., содержащиеся в документах, представленных Заказчиком, рассматривались как истинные) и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера.

Рыночная стоимость земельного участка, определенная в настоящем отчете, не включает в себя налог на добавленную стоимость (НДС), т.к. в соответствии с п. 2 ст. 146 Налогового кодекса РФ операции по реализации земельных участков не признаются объектом налогообложения.



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

7.1 Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источника их получения:

Проведение анализа и расчетов, прежде всего, основывалось на информации об Объекте оценки, полученной от Заказчика, при визуальном осмотре объекта оценки и в ходе независимых исследований, проведенных Оценщиком. Предполагается, что представленная Заказчиком или сторонними специалистами информация является надежной и достоверной. Недостаток информации восполнялся сведениями из других источников, имеющейся базы данных Оценщика и собственным опытом Оценщика. Количественные и качественные характеристики объектов, подлежащих оценке, установлены по результатам осмотра объекта оценки, а также на основании следующих правоустанавливающих и технических документов, предоставленных Заказчиком:

Таблица 7.1 – Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных

№ п/п	Перечень данных	Источник получения
1	Правовая информация	Справочная информация (отчет) об основных параметрах объекта недвижимости от 17.06.2021 г.; Справочная информация (отчет) об основных параметрах объекта недвижимости от 17.06.2021 г.
2	Технические характеристики	Кадастровый паспорт
3	Бухгалтерская информация	Справка
4	Рыночная информация	На использованные при проведении оценки объекта оценки данные предоставлены ссылки в тексте отчета. На случай, если на сайтах в сети Интернет после даты проведения оценки или в будущем могут измениться адреса страниц, на которых опубликована используемая в отчете информация, к отчету об оценке приложены копии соответствующих материалов.

Копии перечисленных документов приводятся в Приложении к настоящему Отчету.

7.2 Перечень использованной при проведении оценки объекта оценки литературы:

Использованные при проведении оценки данные, указаны в тексте данного Отчета с указанием источников их получения.

При проведении оценки, была использована следующая литература:

1. Оценка недвижимости и бизнеса: М.А.Федотова, Э.А.Уткин. – М.: ЭКМОС, 2000.
2. Оценка недвижимости: Г. Харрисон. - М.: 1994.
3. Тарасевич Е.И. "Оценка недвижимости", Санкт-Петербург, 1997 г.
4. Волочков Н.Г. "Справочник по недвижимости", Москва, 1996 г.
5. «Оценка недвижимости» /Под редакцией Заслуженного деятеля науки РФ, доктора экономических наук, профессора А.Г. Грязновой, доктора экономических наук, профессора М.А. Федотовой, Москва, «Финансы и статистика», 2002.
6. Ардзинов В.Д. «Ценообразование и сметное дело в строительстве», - СПб.: Питер, 2004.;
7. Бойко М.Д. «Техническая эксплуатация зданий и сооружений», г. Ленинград, Стройиздат, 1980.;
8. Галушка А., Коплус С. «Практические приемы и методы оценки стоимости недвижимости и основы оценки иных видов собственности». Часть I, Москва, 1998;
9. Методологические основы оценки стоимости имущества /Микерин Г.И., Гребенников В.Г., Нейман Е.И, М.; ИНТЕРРЕКЛАМА, 2003;
10. «Оценка стоимости недвижимости»/ Грибовский С.В., Иванова Е.Н., Львов Д.С., Медведева О.Е.-М.: ИНТЕРРЕКЛАМА, 2003;
11. «Оценка рыночной стоимости недвижимости» /Под редакцией Рутгайзера В.М. Москва, Дело, 1998.
12. «Справочник оценщика недвижимости – 2020 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода», Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2020 г.



13. Справочник оценщика недвижимости – 2020 «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода», Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2020 г.

14. Справочник оценщика недвижимости – 2018 «Земельные участки» ч. 1, ч. 2, Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2018 г.

15. Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденные распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 № 568-р;

«Практические рекомендации по определению возможных границ интервала итоговой стоимости» Ильина М.О. и Лебединского В.И.



8. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ

Настоящая оценка была выполнена в соответствии с требованиями следующих нормативных документов:

Федеральные законы:

1. Федеральный закон об оценочной деятельности Российской Федерации № 135-ФЗ от 29.07.1998 (в ред. Федеральных законов № 178-ФЗ от 21.12.2001, № 31-ФЗ от 21.03.2002, № 143-ФЗ от 14.11.2002, № 15-ФЗ от 10.01.2003, № 29-ФЗ от 27.02.2003, № 122-ФЗ от 22.08.2004, № 7-ФЗ от 05.01.2006, № 157-ФЗ от 27.07.2006, № 13-ФЗ от 05.02.2007, № 129-ФЗ от 13.07.2007, № 220-ФЗ от 24.07.2007, № 108-ФЗ от 30.06.2008, № 91-ФЗ от 07.05.2009, № 145-ФЗ от 17.07.2009, № 343-ФЗ от 27.12.2009, № 374 от 27.12.2009, № 167-ФЗ от 22.07.2010, № 431-ФЗ от 28.12.2010, № 169-ФЗ от 01.07.2011, № 200-ФЗ от 11.07.2011, № 327-ФЗ от 21.11.2011, № 346-ФЗ от 30.11.2011, № 383-ФЗ от 03.12.2011, № 144-ФЗ от 28.07.2012, № 113-ФЗ от 07.06.2013, № 185-ФЗ от 02.07.2013, № 249-ФЗ от 23.07.2013, № 33-ФЗ от 12.03.2014, № 143-ФЗ от 04.06.2014, № 171-ФЗ от 23.06.2014, № 225-ФЗ от 21.07.2014, № 499-ФЗ от 31.12.2014, № 48-ФЗ от 08.03.2015, № 145-ФЗ от 08.06.2015, № 216-ФЗ от 13.07.2015, № 224-ФЗ от 13.07.2015, № 391-ФЗ от 29.12.2015, № 111-ФЗ от 26.04.2016, № 172-ФЗ от 02.06.2016, № 221-ФЗ от 23.06.2016, № 360-ФЗ от 03.07.2016, № 361-ФЗ от 03.07.2016, № 274-ФЗ от 29.07.2017, № 312-ФЗ от 03.08.2018).

Федеральные стандарты оценки:

1. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России № 297 от 20 мая 2015 года;

2. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России № 298 от 20 мая 2015 года;

3. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России № 299 от 20 мая 2015 года;

4. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России № 611 от 25 сентября 2014 года.

Стандарты и правила осуществления оценочной деятельности саморегулируемой общественной организации:

Настоящий Отчет был подготовлен в соответствии со Стандартами и правилами оценщиков СРО РАО – Стандартами и правилами оценщиков СРО РАО, обязательные к применению специалистами-оценщиками, являющимися членами СРО РАО, утверждены решением Совета Ассоциации Протокол от 06.10.2015 г.



9. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В отчете об оценке должна быть приведена следующая информация об объекте оценки:

- Описание объекта оценки с указанием перечня документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки;
- В отношении объекта оценки, принадлежащего юридическому лицу – реквизиты юридического лица (в том числе полное и (в случае, если имеется) сокращенное наименование, дата государственной регистрации, основной государственный регистрационный номер) и балансовая стоимость данного объекта оценки (при наличии) (ст. 8 ФСО № 3).

Объект оценки:

Объект незавершенного строительства, с кадастровым номером 02:67:010114:364, площадью застройки 5518 кв.м., степенью готовности 5% расположенный по адресу: Республика Башкортостан, Учалинский р-н, г. Учалы, ул. Горького, д. 2/3

Описание Объекта оценки

9.1. Количественные и качественные характеристики объекта оценки

9.1.1 Сведения об имущественных правах, связанных с Объектом оценки

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

Под *правом собственности* в соответствии со ст. 209 ГК РФ понимается следующее:

1. Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом;
2. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом;

3. Владение, пользование и распоряжение землей, другими природными ресурсами в той мере, в какой их оборот допускается законом, осуществляются их собственниками свободно, если это не наносит ущерба окружающей среде и не нарушает прав и законных интересов других лиц.

Собственник может передать свое имущество в доверительное управление другому лицу (доверительному управляющему). Передача имущества в доверительное управление не влечет перехода права собственности к доверительному управляющему, который обязан осуществлять управление имуществом в интересах собственника или указанного им третьего лица.

В соответствии со ст. 212 ГК в Российской Федерации признаются частная, государственная, муниципальная и иные формы собственности. Права всех собственников защищаются равным образом.

Особенности приобретения и прекращения права собственности на имущество, владения, пользования и распоряжения им в зависимости от того, находится имущество в собственности гражданина или юридического лица, в собственности Российской Федерации, субъекта Российской Федерации или муниципального образования, могут устанавливаться лишь законом.

Статья 213 ГК РФ раскрывает сущность права собственности граждан и юридических лиц:

- В собственности граждан и юридических лиц может находиться любое имущество, за исключением отдельных видов имущества, которое в соответствии с законом не может принадлежать гражданам или юридическим лицам;

- Коммерческие и некоммерческие организации, кроме государственных и муниципальных предприятий, а также учреждений, финансируемых собственником, являются собственниками имущества, переданного им в качестве вкладов (взносов) их учредителями (участниками, членами), а также имущества, приобретенного этими юридическими лицами по иным основаниям.

В процессе оценки специальная юридическая экспертиза документов, касающихся прав собственности, не проводится. Оценщики не несут ответственности за юридическое описание прав



оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности.

9.1.2. Сведения об обременениях, связанных с Объектом оценки

Оценщик проанализировал возможность обременения оцениваемого объекта следующими факторами:

- ипотека (наличие залога Объекта оценки);
- сервитут;
- наличие договоров аренды, вызывающих ограничения по сдаче площадей в аренду новым арендодателям.

Согласно свидетельству о государственной регистрации права существующие ограничения (обременения) права: Хозяйственное ведение Государственного унитарного предприятия ГУП «Фонд жилищного строительства РБ».

9.1.3. Сведения о физических свойствах Объекта оценки

Согласно ст. 128 Гражданского кодекса Российской Федерации к объектам гражданских прав относятся вещи, включая деньги и ценные бумаги, иное имущество, в том числе имущественные права; работы и услуги; охраняемые результаты интеллектуальной деятельности и приравненные к ним средства индивидуализации (интеллектуальная собственность); нематериальные блага.

Объекты гражданских прав могут свободно отчуждаться или переходить от одного лица к другому в порядке универсального правопреемства (наследование, реорганизация юридического лица) либо иным способом, если они не изъяты из оборота или не ограничены в обороте (п. 1 ст. 129 ГК РФ).

Таким образом, Объект оценки является объектом гражданских прав и может свободно отчуждаться или переходить от одного лица к другому в порядке универсального правопреемства (наследование, реорганизация юридического лица) либо иным способом.

Сведения о количественных и качественных характеристиках элементов, входящих в состав Объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки Объекта оценки, были определены оценщиком на основании предоставленных документов и результатов визуального осмотра. Физические свойства недвижимого и движимого имущества приведены в таблице.

Таблица 9.1. Описание Объекта оценки

Объект оценки	Объект незавершенного строительства, с кадастровым номером 02:67:010114:364, площадью застройки 5518 кв.м., степенью готовности 5% расположенный по адресу: Республика Башкортостан, Учалинский р-н, г. Учалы, ул. Горького, д. 2/3
Адрес (местонахождение) объекта	Республика Башкортостан, Учалинский р-н, г. Учалы, ул. Горького, д. 2/3
Строительный адрес	г. Учалы, мкр. 9 №22
Степень готовности	5%
Площадь, кв.м.	5518
Кадастровый (или условный) номер объекта	02:67:010114:364
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	Справочная информация (отчет) об основных параметрах объекта недвижимости от 17.06.2021 г. ; Справка

9.1.4. Сведения об износе

Накопленный износ - под накопленным износом понимается общая потеря стоимости Объектом оценки на момент оценки в процентном выражении под действием физических, функциональных и внешних факторов.

На момент осмотра технический износ устанавливался по нормативным и фактическим срокам эксплуатации зданий, а также по техническим паспортам.



Оценщики не несут ответственности за дефекты имущества, которые невозможно обнаружить иным путем, кроме как путем визуального осмотра, изучения предоставленной документации или другой информации.

В соответствии со ст. 11.1 «Понятие земельного участка» ЗК РФ «Земельным участком является часть земной поверхности, границы которой определены в соответствии с федеральными законами», поэтому понятие физического износа не применимо к земельным участкам, за исключением случаев истощения плодородия сельскохозяйственных земель.

9.1.5. Сведения об устареваниях

Устаревание – потеря стоимости объекта в результате уменьшения полезности в связи с воздействием на него физических, технологических, эстетических, негативных внешних факторов.

Выделяют устаревание: функциональное и внешнее.

Функциональное устаревание (обесценение) - это потеря стоимости вследствие появления на рынке новых объектов такого же функционального назначения.

При анализе внешних факторов, оказывающих влияние на формирование рыночной стоимости Объекта оценки, были выявлены факторы функционального устаревания.

Экономическое (внешнее) устаревание – это потеря стоимости, которая обусловлена негативным влиянием таких внешних факторов, как наличие инфляции в стране, изменения в структуре запасов, рост расценок на сырье, рабочую силу и т.п. действия по отношению к Объекту оценки.

При анализе внешних факторов, оказывающих влияние на формирование рыночной стоимости Объекта оценки, факторы экономического устаревания выявлены не были.

Земельный участок не подвержен устареваниям.

9.1.6. Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки Объекта оценки

Применительно к объекту оценки для целей оценки – отсутствуют.

9.2. Информация о текущем использовании Объекта оценки

Информация о текущем использовании Объекта оценки - заказчиком не предоставлена.

9.3. Другие факторы и характеристики, относящиеся к Объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость:

1. Согласно Гражданскому Кодексу РФ все имущество можно разделить на два вида материальной формы:

- движимое имущество;
- недвижимое имущество.

Движимое имущество – имущество, перемещаемое без ущерба ему самому или объектам недвижимости, с которыми оно связано.

Недвижимое имущество – земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей. К недвижимости относятся объекты, расположенные на и под поверхностью земли, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно – здания, сооружения, многолетние насаждения и т.п. К недвижимым вещам относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты. Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество.

По данному признаку имущество, относится к *недвижимому и движимому имуществу*.

На стоимость Объекта оценки в значительной степени оказывает влияние его местоположение, а также варианты его использования (наилучшее и наиболее эффективное использование). Анализ местоположения Объекта оценки и анализ ННЭИ будут приведены в соответствующих разделах настоящего отчета.



9.4. Балансовая стоимость Объекта оценки

Стоимость ОНС 15 903 164,55 руб.

9.5. Реквизиты юридического лица, которому принадлежит Объект оценки

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

9.6 Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики Объекта оценки

Заказчиком были предоставлены копии следующих документов:

- Справочная информация (отчет) об основных параметрах объекта недвижимости от 17.06.2021 г.;
- Справочная информация (отчет) об основных параметрах объекта недвижимости от 17.06.2021 г.;
- Кадастровый паспорт;
- Справка;
- Свидетельство о государственной регистрации права 04 АД 547837 от 13.08.2013 г.;
- Разрешение на строительство;
- Договор аренды земельного участка;
- Расчет годовой арендной платы на 2016 год;
- Акт приема-передачи земельного участка к договору аренды земельного участка.



10. Описание района расположения Объекта оценки

Объект оценки расположен по адресу: Республика Башкортостан, Учалинский р-н, г. Учалы, ул. Горького, д. 2/3.

Республика Башкортостан

Башкортостан (башк. Башкортостан), или Респу́блика Башкортостан (башк. Башкортостан Республикаһы; также употребляется: Башки́рия; аббревиатура — РБ) — субъект Российской Федерации, республика (государство) в её составе. Входит в Приволжский федеральный округ РФ, является частью Уральского экономического района. Граничит с Пермским краем, Свердловской, Челябинской, Оренбургской областями, Республикой Татарстан и Удмуртской Республикой. Является частью одноимённой историко-географической области. Столица — город Уфа.

15 ноября [28 ноября] 1917 года Башкирским центральным шу́ро была провозглашена автономия Башкурдистана (Башкортостана), которая в результате подписания «Соглашения центральной Советской власти с Башкирским Правительством о Советской Автономной Башкирии» 20 марта 1919 года признана центральными советскими властями и преобразована в Башкирскую Автономную Советскую Социалистическую Республику.

11 октября 1990 года в связи с принятием Декларации о государственном суверенитете была преобразована в Башкирскую Советскую Социалистическую Республику — Башкортостан, с 25 февраля 1992 года республика носит современное наименование.

География

Башкортостан расположен на западных склонах Южного Урала и в Предуралье. Высшая точка на территории республики — гора Ямантау (1640 метров). Протяжённость Башкортостана с севера на юг 550 км, с запада на восток — 430 км.

Государственное устройство

Башкортостан — субъект Российской Федерации. Согласно Конституции, республика является демократическим правовым государством в составе Российской Федерации. При этом понятие республика (государство) из Конституции РФ не означает признание государственного суверенитета субъекта Российской Федерации, а лишь отражает определённые особенности его конституционно-правового статуса, связанные с факторами исторического, национального и иного характера, так как Конституция РФ одновременно признаёт равноправие субъектов Федерации. Государственные языки — башкирский и русский.

Административно-территориальное деление

Субъект Российской Федерации в рамках административно-территориального устройства делится на следующие административно-территориальные единицы: 8 городов республиканского значения, 1 ЗАТО и 54 района, включающие 12 городов районного значения, 2 рабочих посёлка (пгт), 828 сельсоветов.

В рамках муниципального устройства, в границах административно-территориальных единиц республики к 1 января 2018 года образованы 895 муниципальных образований, в том числе: 9 городских округов и 54 муниципальных района, включающие 818 сельских поселений и 14 городских поселений.

Население

Численность населения республики по данным Госкомстата России составляет 4 038 151 чел. (2020). Занимает первое место в России среди республик по численности населения. Плотность населения — 28,25 чел./км² (2020). Городское население — 62,45 % (2521840). 30,06 % населения проживает в столице республики, городе Уфе и прилегающем к ней Уфимском муниципальном районе. Наименее плотно населёнными являются Зилаирский (3 чел./км²), Белорецкий (3,7 чел./км²) и Бурзянский муниципальные районы (4 чел./км²). Наибольшая плотность сельского населения отмечается в Уфимском (37 чел./км²), Кармаскалинском (30 чел./км²), Чишминском (29 чел./км²) и Туймазинском (27 чел./км²) муниципальных районах.



2015 год для республики отмечен естественным приростом населения (59 196 родившихся, 54 107 умерших). Однако из-за миграционного оттока (56,9 тысяч ушедших, 51,0 тысячи прибывших) общая численность населения сократилась на 806 человек или 0,02 % относительно 2014 года[60].

Национальный состав Башкортостана согласно Всероссийской переписи населения 2010 года: русские — 36 %, башкиры — 29,5 %, татары — 25,4 %, чувашаи — 2,7 %, марийцы — 2,6 %, украинцы — 1 %, лица других национальностей — 2,7 %. Всего в республике проживают представители 160 национальностей.

Экономика

Экономика республики характеризуется многоотраслевой структурой с высокими показателями комплексности развития. В последние годы Башкортостану удалось добиться значительной диверсификации экономики. Так, к примеру, добыча полезных ископаемых в структуре валового продукта республики в 2009 году составляла 8,1 %, а в 2012 году уже 2,9 %. Основной специализацией по-прежнему остаются обрабатывающие производства, в первую очередь нефтепереработка. Республика занимает 1-е место среди субъектов Российской Федерации по объёму нефтепереработки, производству бензина, производству дизельного топлива, поголовью крупного рогатого скота, производству молока и мёда.

В 2012 году объём ВРП *превысил 1 триллион рублей*. По итогам 2015 года показатель равен 1 трлн 421 млрд рублей или *349,9 тыс. на душу населения*. По темпам роста Башкортостан входит в пятерку лидеров среди регионов России.

Общий объём налогов и сборов в 2015 году на территории республики составил 266,3 миллиарда рублей. 146,7 млрд из них поступили в территориальный бюджет, отчисления в федеральный бюджет составили 119,6 млрд или 45 % от общего объёма поступлений.

Объём инвестиций в республику в 2015 году составил 316 миллиардов рублей. Среди приоритетов для Правительства Башкортостана является доведение доли инвестиций в сегменте ВРП до 25 % к 2019 году.

По итогам 2014 года республика занимала первое место в России по доле прибыльных предприятий. 82,9 % предприятий в регионе являются прибыльными. Среднее значение по стране составляет 68,42 %.

Республика имеет положительное сальдо внешнеторгового оборота: 12,5 млрд долларов в 2013 году (экспорт: 13,7 млрд, импорт: 1,2 млрд). По итогам 2014 года Башкортостан поддерживал внешнеторговые связи с более чем 104 странами мира.

В 2014 году Башкортостан признан рейтинговым агентством «Эксперт РА» регионом с минимальными экономическими рисками. В октябре 2014 года международное рейтинговое агентство Standard & Poor's подтвердило кредитный рейтинг республики на уровне ВВВ — прогноз стабильный. Отмечая сильные показатели ликвидности, очень низкий уровень долга и умеренно высокие финансовые показатели, специалисты S&P всё же не исключают понижения рейтинга до ВВВ — прогноз негативный в связи с негативным влиянием российской системы региональных финансов, а также возможным понижением суверенного рейтинга Российской Федерации. В соответствии с критериями организации отдельно взятому региону не может быть присвоен рейтинг выше уровня страны в целом.

Столица республики, город Уфа, согласно рейтингу Forbes является одним из лучших городов России для ведения бизнеса.

Анализ локального месторасположения

Стоимость объекта недвижимости во многом определяется преимуществами и недостатками его географического расположения, близостью транспортных магистралей, «престижностью» района и уровнем деловой активности в нем, развитием городской инфраструктуры, законодательными ограничениями на использование земельного участка.

Объект оценки – Объект незавершенного строительства, с кадастровым номером 02:67:010114:364, площадью застройки 5518 кв.м., степенью готовности 5% расположенный по адресу: Республика Башкортостан, Учалинский р-н, г. Учалы, ул. Горького, д. 2/3.

Объект расположен в г. Учалы, в строящемся квартале, ограниченном улицами Горького, Ленина, Мира. Инженерные коммуникации проходят рядом с участком, железнодорожной ветки – нет. Форма участка правильной формы, имеет ровную поверхность.



pkk.rosreestr.ru/#/search/54.32345966118932.59.37084259255814/18/@d98n7zkh?text=02%3A67%3A010110%3A728&type=1&opened=2%3A67...

Сервисы Яндекс Почта https://eva.domcl... Архив бесплатных... Публичная кадаст... https://torgi.gov.ru/... Другие закладки

Участки 02:67:010110:728

02:67:010110:728
Республика Башкортостан, Учалинский р-н, г Учалы, мкр №9

План ЗУ → План КК →

Информация	Услуги
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	02:67:010110:728
Кадастровый квартал:	02:67:010114
Статус:	Учтенный
Адрес:	Республика Башкортостан, Учалинский р-н, г Учалы, мкр №9
Категория земель:	Земли населённых пунктов
Форма собственности:	-
Кадастровая стоимость:	4 020 950,97 руб.
Дата определения КС:	01.01.2019
Дата внесения сведений о КС:	09.01.2020
Дата утверждения КС:	-
Дата применения КС:	01.01.2020

Рисунок 10.2 – Местоположение Объекта
Источник информации: <https://pkk.rosreestr.ru/>



11. Анализ рынка Объекта оценки, а также анализ других внешних факторов, не относящихся непосредственно к Объекту оценки, но влияющих на его стоимость

11.1 Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, намечившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки.

I	ОСНОВНЫЕ ЭКОНОМИЧЕСКИЕ И СОЦИАЛЬНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ						
	Январь-сентябрь 2020 г.	В % к январю-сентябрю 2019 г.		Справочно январь-сентябрь 2019 г. в % к январю-сентябрю 2018 г.			
Валовой внутренний продукт, млрд рублей	76547,2 ¹⁾	96,6		101,0			
Инвестиции в основной капитал, млрд рублей	11920,6	95,9		101,3			
Реальные располагаемые денежные доходы		95,7 ²⁾		100,9			
1) Первая оценка. 2) Оценка.							
	Ноябрь 2020 г.	В % к		Январь- ноябрь- 2020 г. в % к январю- ноябрю 2019 г.	Справочно		
		ноябрю 2019 г.	октябрю 2020 г.		ноябрь 2019 г. в % к		январь- ноябрь 2019 г. в % к январю- ноябрю 2018 г.
					ноябрю 2018 г.	октябрю 2019 г.	
Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности		97,7	95,9	97,0	101,8	94,0	102,0
Индекс промышленного производства		97,4	99,9	97,0	101,4	96,8	103,4
Продукция сельского хозяйства, млрд рублей	542,6	97,9	61,0	101,5	106,0	58,2	104,2
Грузооборот транспорта, млрд т-км	458,3	97,8	97,3	94,6	98,8	95,7	100,9
в том числе железнодорожного транспорта	217,4	101,8	97,3	97,3	96,8	96,0	100,4
Оборот розничной торговли, млрд рублей	2998,7	96,9	98,8	95,9	102,6	100,5	101,9
Объем платных услуг населению, млрд рублей	772,4	86,3	99,9	82,3	100,3	100,6	100,3
Индекс потребительских цен		104,4	100,7	103,2	103,5	100,3	104,6
Индекс цен производителей промышленных товаров		102,4	101,0	96,5	93,7	99,2	103,6
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), млн человек	4,6	131,6	98,3	124,5	96,0	100,9	94,8
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн человек	3,1	в 4,7р.	90,3	в 3,2р.	100,5	103,0	103,0



	Октябрь 2020 г.	В % к		Январь- октябрь- 2020 г. в % к январю- октябрю 2019 г.	Справочно		
		октябрю 2019 г.	сентяб- рю 2020 г.		октябрь 2019 г. в % к		январь- октябрь 2019 г. в % к январю- октябрю 2018 г.
					октябрю 2018 г.	сентяб- рю 2019 г.	
Внешнеторговый оборот, млрд долларов США	50,0	82,0	98,2	83,1	97,0	107,9	97,2
в том числе:							
экспорт товаров	28,2	76,2	92,5	77,3	89,6	104,4	95,0
импорт товаров	21,8	91,2	106,5	92,8	111,2	113,8	100,9
Среднемесячная начисленная зарплата работников организаций:							
номинальная, рублей	49539	104,5	100,2	105,6	107,7	102,1	107,3
реальная		100,5	99,8	102,4	103,8	102,0	102,5

Источник информации: https://rosstat.gov.ru/bgd/regl/b20_01/Main.htm

Вывод: Анализ основных социально-экономических показателей российской экономики показывает, что негативные явления, способные повлиять на рыночную стоимость объекта оценки на дату оценки, отсутствуют.

11.2 Социально-экономическое положение Республики Башкортостан в январе 2021 года

I ОСНОВНЫЕ ЭКОНОМИЧЕСКИЕ И СОЦИАЛЬНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ			
Основные показатели, характеризующие итоги января 2021г., приведены ниже:			
	Январь 2021г.	Январь 2021г. в % к январю 2020г.	Справочно: январь 2020г. в % к январю 2019г.
Оборот организаций ¹ , млн. рублей	294409,1	90,8	114,4
Отгружено товаров собственного производства, выполнено работ и услуг собственными силами ² , млн. рублей	190557,2	93,6	110,9
Индекс промышленного производства ²		95,5	101,4
Объем работ, выполненных по виду деятельности "Строительство", млн. рублей	9214,3	82,4	120,1
Ввод в действие жилых домов, тыс. кв.м общей площади жилых помещений	230,5	187,9	76,2 ³
Продукция сельского хозяйства, млн. рублей	7630,8	103,3	105,1
Грузооборот автомобильного транспорта ⁴ , млн. тонно-км	163,8	94,2	123,4
Оборот оптовой торговли, млн. рублей	63764,8	90,6	108,9
Оборот розничной торговли, млн. рублей	77035,2	100,3	102,3
Оборот общественного питания, млн. рублей	2277,6	97,1	101,3
Объем платных услуг населению, млн. рублей	20224,4	89,3	97,4
Численность официально зарегистрированных безработных, тыс. человек (на конец периода)	96,9	в 5,3р.	85,5
Индекс потребительских цен на товары и услуги, %	100,5 ⁵	105,2	102,3
Индекс цен производителей промышленных товаров (на внутрисоюзном рынке), %	101,6 ⁵	106,7	95,6

¹ В действующих ценах.

² По видам деятельности "Добыча полезных ископаемых", "Обработка пищевых производств", "Обеспечение электрической энергией, газом и паром, кондиционирование воздуха", "Водоснабжение, водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений".

³ Без учета жилых домов, построенных на земельных участках, предназначенных для ведения садоводства.

⁴ По организациям, не относящимся к субъектам малого предпринимательства.

⁵ Январь 2021г. к декабрю 2020г.

Источник информации*: https://bashstat.gks.ru/storage/mediabank/2Q3rm2q0/doklad-01_80_2021.pdf



11.3. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект.

Конкретные сегменты рынка недвижимости характеризуются видом использования имущества, местоположением, потенциалом приносимого дохода, типичными характеристиками арендаторов, инвестиционной мотивацией и другими признаками, признаваемыми в процессе обмена недвижимого имущества. В свою очередь, рынки недвижимости испытывают влияние разнообразных факторов социального, экономического, государственного и экологического характера.

Рынок недвижимости подразделяется на сегменты исходя из назначения недвижимости и ее привлекательности для различных участников рынка. Сегменты, в свою очередь, подразделяются на субрынки в соответствии с предпочтениями покупателей и продавцов, на которые влияют социальные, экономические, государственные и экологические факторы. Исследование сегментов рынка недвижимости проводится по таким параметрам, как местоположение, конкуренция, а также спрос и предложения, которые относятся к общим условиям рынка недвижимости.

Разбиение рынка недвижимости на отдельные сегменты проводится в соответствии с преобладающими потребностями участников рынка, инвестиционной мотивацией, местоположением, сроком фактического функционирования объекта, физическими характеристиками, дизайном, особенностями зонирования недвижимости.

Принципы классификации объектов, положенные в основу сегментации рынков недвижимости, подчинены конкретным задачам процедуры оценки и требуют всестороннего учета характеристик оцениваемой недвижимости.

В зависимости от назначения (направления использования) объекта недвижимости, рынок можно разделить на пять сегментов:

1. Жилая недвижимость (многоквартирные, односемейные дома, квартиры и комнаты).
2. Коммерческая недвижимость (офисные, торговые, производственно-промышленные, торговые, складские здания, гостиницы, рестораны).
3. Промышленная недвижимость (промышленные предприятия, здания НИИ).
4. Незастроенные земельные участки различного назначения (городские земли, сельскохозяйственные и охотничьи угодья, заповедники, зоны разработки полезных ископаемых).
5. Недвижимость специального назначения (объекты, имеющие ограничения по их использованию в силу специфики конструктивных характеристик, например, церкви, аэропорты, тюрьмы и др.)

Исходя из описания объекта оценки и анализа наиболее эффективного использования объект оценки принадлежит к сегменту *коммерческой недвижимости*.

В соответствии с ЗК РФ земли в Российской Федерации по целевому назначению подразделяются на следующие категории:

- земли сельскохозяйственного назначения;
- земли поселений;
- земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения;
- земли особо охраняемых территорий и объектов;
- земли лесного фонда;
- земли водного фонда;
- земли запаса.

Объект оценки относится к землям поселений.

11.4 Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен.

Рынок Земельных участков.

К земельным участкам, как правило, не применимы основные критерии и параметры, применяемые для объектов строительства. Учитывая специфику объектов подобного рода, определяющим параметром всегда является НЭИ (наиболее эффективное использование). Назначение земельного участка, указываемое



в предложении, или даже в самих правоустанавливающих документах, чаще всего не отражает реальную характеристику ценности соответствующего земельного участка. К примеру, в случае собственности, указанное в свидетельстве разрешенное использование является всего лишь атавизмом российской бюрократической системы, само же разрешенное использование будет намного шире, исходя из градостроительной зоны, в которой расположен данный участок. В случае с арендой, указанное в договоре разрешенное использование более соответствует текущей ценности участка, но только не реальной. Во-первых, назначение зачастую указывается слишком конкретно, и возможность его уточнения или даже изменения в определенных пределах все равно остается возможным при минимальных градостроительных рисках, во-вторых, при возможности выкупа участка в собственность, его потенциальная ценность также увеличивается.

Таким образом, говоря о структуре предложения земельных участков, следует выделять наиболее глобальные и общие разрешенные использования, отражающие больше наиболее эффективное из возможных вариантов использования соответствующего участка. В целях анализа структуры, таким образом, предложение земельных участков может быть структурировано по назначению следующим образом:

Участки коммерческого использования – офисное, торговое назначения или общественное питание;

Участки производственно-складского использования – производство, промышленное складирование, логистические центры.

Участки жилого назначения – индивидуальное жилищное строительство, комплексная или точечная жилая застройка.

Ценовое зонирование.

Традиционное зонирование по районам города в отношении рынка земельных участков не будет отражать реальную картину. Традиционно Центральные районы несколько дороже остальных, хотя, к примеру, в случае с территориями для торговых центров, данный факт может не играть никакой роли. Наиболее ценными будут общие ресурсные и градостроительные характеристики участка. Однако с точки зрения ликвидности, принадлежность к району может иметь важное значение.

В целом, структура предложения по районам выглядит следующим образом:

Реальное, и самое значительное влияние на стоимость предложения оказывает принадлежность участка к наиболее востребованным зонам, которые неравномерно распределены по районам города. Основным параметр этих зон – расположение в непосредственной близости от так называемых коридоров – в случае с коммерческими участками или участками для жилья – и расположение в приоритетных промышленных зонах – для земель производственно-складского назначения.

Физические характеристики.

Основные физические параметры, влияющие на ценность земельного участка: площадь и форма. С данной точки зрения наиболее предпочтительными будут являться участки, имеющие правильную прямоугольную форму, однако итогового существенного влияния на стоимость участка, на сегодняшний день форма и границы участка не оказывают. Скорее всего, данный показатель влияет на ликвидность участка.

Что же касается площади участка, то имеет место некоторое различие в ценах предложения в зависимости от площади участков. Данное различие выражается в следующем:

Прямое влияние на стоимость одного квадратного метра не всегда будет пропорционально разнице в площади. То есть, участки меньшей площади не обязательно будут иметь большую стоимость одного квадратного метра. Однако максимум стоимости одного квадратного метра будет именно на участках меньшей стоимости, а минимум, в свою очередь, на участках с большей площадью.

Учитывая, в принципе, слабую степень формирования единых и понятных показателей ценообразования, разброс цен по всему диапазону предложения достаточно неоднороден. Однако следует учесть тот факт, что участки различной площади интересны для различных сегментов потребителей и именно с этой точки прослеживается некоторое, хотя и весьма условное, разделение для участков нежилого назначения.

Для участков коммерческого использования характерно различие в трех группах:

Участки менее 0,2-0,3 га – участки, которые будут востребованы предпринимателями для строительства точечных объектов;



Участки от 0,2-3га - как правило будут необходимы частным инвесторам или ведущим сетевым операторам для строительства супер- и гипермаркетов, либо бизнес центров, либо небольших комплексов, которые помимо прочего могут включать гостиницы и объекты сферы услуг;

Участки более 3 га - прежде всего, необходимы крупным инвесторам любого рода и ведущим сетевым операторам для строительства моллов, либо крупных коммерческих комплексов, включающих офисные центры, гостиницы и объекты торговли.

В этом сегменте структура предложения на сегодняшний день выглядит следующим образом:

Для участков производственно-складского назначения характерно различие в двух группах:

Участки менее 5 га.- представляют интерес для небольших производств и единичных терминалов среднего формата;

Участки более 5 га. - как правило, наиболее востребован в этом сегменте для строительства производственных объектов, либо крупных терминалов и комплексов, как минимум регионального масштаба.

Ценообразование.

Основными факторам, влияющими на цену предложению являются назначение участка и его месторасположение.

Не всегда существенный, но следующий по степени влияния фактор – правовое положение. Собственность всегда является приоритетом, и стоимость участка, находящегося в собственности, скорее всего будет выше, при этом разница в стоимости может достигать 20-30% при аналогичных других показателях. Однако, к примеру, для участков под комплексную жилую застройку аренда с полученным разрешением на строительство может даже иметь большую стоимость одного квадратного метра земли.

Таким образом, на равных с правовым состоянием самого участка на его стоимость будет влиять степень проработанности градостроительных рисков. Чем она выше, тем выше и стоимость, при этом разница может достигать 100%. Во всех сегментах к минимумам будут тяготеть цены участков без одобренных технических подключений к инженерным сетям, с плохой геометрией и несоответствующей категорией земель.

Самым же влияющим на стоимость участка показателем является его ресурсные возможности. Для участков больших площадью полностью, а для коммерческих участков с небольшими форматами – довольно часто, стоимость находится в прямой зависимости от возможного итогового выхода продаваемых площадей, полученных после его освоения согласно определенному для НЭИ.

В целом, диапазоны цен предложения в зависимости от назначения и разницы в площади.

Информация о фактических ценах сделок и (или) предложений

При анализе рынка земельных участков была собрана и проанализирована информация, размещенная в средствах массовой информации: <https://torgi.gov.ru>, avito.ru. Рынок продажи земельных участков с разрешенным использованием под индивидуальное жилищное строительство в Республике Башкортостан достаточно развит. Проанализируем рынок продажи земельных участков в Республике Башкортостан.

Таблица 11.1. Информация о фактических ценах сделок и (или) предложений

№	Ссылка на аналог	Местоположение	Стоимость руб.	Площадь кв.м	Стоимость за 1кв.м
1	https://www.avito.ru/tuymazy/zemelnye_uchastki/uchastok_11_sot._izhs_1004061928	Республика Башкортостан, Туймазинский р-н, Туймазы, Южная ул.	1 500 000	1100	1 364
2	https://www.avito.ru/tuymazy/zemelnye_uchastki/uchastok_7_sot._izhs_2157723977	Республика Башкортостан, Туймазинский р-н, Туймазы, Рабочая ул.	1 150 000	700	1 643
3	https://www.avito.ru/tuymazy/zemelnye_uchastki/uchastok_5_sot._izhs_2151700338	Республика Башкортостан, Туймазинский р-н, Туймазы	1 050 000	500	2 100
4	https://torgi.gov.ru/restricted/notification/notificationView.html?notificationId=43140354&lotId=43145154&prevPageN=1	Российская Федерация, Республика Башкортостан, г.о. г. Октябрьский, ул.	1 800 000	988	1 821,8623



		Василия Королькова, 41			
5	https://torgi.gov.ru/restricted/notification/notificationView.html?notificationId=43929395&lotId=43931344&prevPageN=1	Республика Башкортостан, г. Сибай, ул. Чайковского, д. 66/1	527 231,04	938	562,08

Стоимость участков, имеет диапазон: 562,08 руб./кв.м. - 1 821,8623 руб./кв.м.

Проанализируем рынок аренды земельных участков с разрешенным использованием «среднеэтажная жилая застройка», «Жилая застройка /многоквартирная», «Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)» в Республике Башкортостан. По стоимости годовой арендной платы определим предположительную рыночную стоимость земельных участков путем деления рыночной стоимости ежегодной арендной платы на ключевую ставку ЦБ РФ.

17.06.2021 - 17.06.2021

% годовых

Дата

Ставка

17.06.2021

5,50

Данные доступны с 17.09.2013 по 21.06.2021.

Таблица 11.2. Информация о фактических ценах сделок и (или) предложений

Адрес	Источник информации	Площадь м ²	Ежегодная арендная плата	Ставка капитализации	Рыночная стоимость	Рыночная стоимость за 1 кв.м.
Республика Башкортостан, г.Дюртюли, ул.70-летия Октября, д.4	https://torgi.gov.ru/restricted/notification/notificationView.html?notificationId=45529094&lotId=45529133&prevPageN=3	11 254,00	571 354,33	4,25%	13 443 631,29	1 194,56
Республика Башкортостан, г. Дюртюли, ул. Агидель, д. 1	https://torgi.gov.ru/restricted/notification/notificationView.html?notificationId=27105826&lotId=27107299&prevPageN=6	4 785,00	922 016,87	4,25%	21 694 514,59	4 533,86
Башкортостан Респ, Учалинский р-н, Учалы г, 65 лет Победы ул	https://torgi.gov.ru/restricted/notification/notificationView.html?notificationId=49250898&lotId=49251411&prevPageN=0	7 559,00	354 000,00	4,25%	8 329 411,76	1 101,92
Башкортостан Респ, Учалинский р-н, Учалы г, 65 лет Победы ул	https://torgi.gov.ru/restricted/notification/notificationView.html?notificationId=49250898&lotId=49251613&prevPageN=0	6 212,00	449 000,00	4,25%	10 564 705,88	1 700,69
Башкортостан Респ, Учалинский р-н, Учалы г, 65 лет Победы ул	https://torgi.gov.ru/restricted/notification/notificationView.html?notificationId=49250898&lotId=49251727&prevPageN=0	8 203,00	660 000,00	4,25%	15 529 411,76	1 893,14



Башкортостан Респ, Янаульский р-н, Янаул г, Кирзаводская ул д.14	https://torgi.gov.ru/restricted/notification/notificationView.html?notificationId=48659339&lotId=48660057&prevPageN=0	2 228,00	59 997,00	4,25%	1 411 694,12	633,61
---	---	----------	-----------	-------	--------------	--------

Предполагаемая стоимость участков, имеет диапазон: 633,61 руб./кв.м. - 4 533,86 руб./кв.м.

На стоимость земельных участков оказывает влияние ряд факторов:

- Местоположение участков и транспортная доступность;
- Разрешенное использование земельных участков и категория земель;
- Наличие центральных коммуникаций и возможность подключения к ним;
- Площадь участков;
- Наличие ограждения и прочих благоустройств.

Для расчета оценщиком были выбраны участки более подходящие по параметрам для объекта оценки (аналоги выделенные серым цветом).

Оценщиком было проанализированы крупные сайты недвижимости, такие как <https://www.avito.ru/>, <http://www.domofond.ru/>, <https://torgi.gov.ru>, на дату оценки не были выявлены предложения по продаже имущественных комплексов и сооружений схожих с оцениваемым объектом, в связи с чем можно сделать вывод, что данный сегмент на рынке не развит.

11.5 Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости

Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены коммерческой недвижимости, позволил выделить следующие ценообразующие факторы:

- местоположение объекта (территориальный пояс);
- условия рынка (изменение цен во времени (дата продажи, предложения));
- группа капитальности
- климатический район
- конструктивные особенности объекта, в том числе:
 - тип объекта
 - параметры объекта
 - этажность объекта
 - техническое состояние объекта.

Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены земельных участков, позволил выделить следующие ценообразующие факторы:

- передаваемые права
- условия рынка (изменение цен во времени (дата продажи, предложения));
- местоположение объекта и транспортная доступность (расположение (удаленность) относительно центра города);
- особенности объекта, в том числе:
 - категория земель
 - разрешенное использование
 - площадь объекта;
 - расположение автомагистралей
 - наличие железнодорожной ветки на земельном участке
 - наличие коммуникаций.

Корректирующие коэффициенты для земельных участков

Обоснование значений и диапазонов ценообразующих факторов.

Среди выделенного списка факторов, свойственных самой собственности или условиям сделки, на стоимость имущества ключевое значение оказывает, как правило, не более 3-5 факторов.

Основными из них являются:



Скидка на уторгование: Торг является одним из тех условий, который позволяет повысить ликвидность рынка недвижимости в целом и отдельных объектов в частности. Диапазон скидок на торг довольно обширен. Поправка на торг учитывает разницу между ценой предложения и ценой сделки, которая образуется в процессе переговоров между покупателем и продавцом. Ее величина зависит от устойчивости рынка. При определении величины поправки оценщики опираются на мониторинг рынка предложений и информацию, полученную в результате интервьюирования продавцов объектов недвижимости. Конечная сумма торга определяется, как правило, по итогам просмотра объекта недвижимости. В некоторых случаях продавцы не готовы идти на торг.

В рамках настоящей оценки корректировка на условия продажи вводилась согласно Справочнику оценщика недвижимости – 2018 «Земельные участки» ч. 1, ч. 2, Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2018 г.

12.2. Значения скидок на торг на активном рынке

12.2.1. Коллективное мнение оценщиков

Значения скидки на торг, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 121

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	11,9%	11,3%	12,5%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	10,2%	9,5%	10,8%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	15,4%	14,5%	16,3%
4.1. Земельные участки под МЖС	11,4%	10,6%	12,2%
4.2. Земельные участки под ИЖС	9,3%	8,8%	9,9%
5. Земельные участки под объекты рекреации	13,9%	13,2%	14,5%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	11,8%	11,1%	12,6%

12.3. Значения скидок на торг на неактивном рынке

12.3.1. Коллективное мнение оценщиков

Значения скидки на торг, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 139

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	18,0%	17,0%	19,1%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	15,7%	14,8%	16,6%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	21,9%	20,5%	23,3%
4.1. Земельные участки под МЖС	16,4%	15,0%	17,9%
4.2. Земельные участки под ИЖС	14,4%	13,5%	15,3%
5. Земельные участки под объекты рекреации	19,6%	18,4%	20,7%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	17,1%	15,8%	18,3%

Передаваемые имущественные права. Цена сделки определяется составом имущественных прав. Многие типы недвижимости продают с учетом действующего договора аренды, которые могут быть заключены по ставкам ниже рыночных. Эти сделки совершаются тогда, когда условия расторжения договора юридически невозможно или экономически не целесообразно. В этом случае нужно вносить корректировку в цену объекта-аналога на разницу в ставках аренды по договору и по рынку. Сравнение можно проводить только при передаче одинаковых прав по объекту и его аналогам.

Корректировка вводится согласно Справочнику оценщика недвижимости – 2018 «Земельные участки» ч. 1, ч. 2, Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2018 г.

Земельные участки под ИЖС			
Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,86	0,84	0,87
Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС в краткосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,80	0,78	0,82

Условия финансирования сделки. Цены сделок для различных объектов недвижимости могут отличаться из-за разных условий финансирования. Стремление участников сделки получить максимальную выгоду порождает различные варианты расчетов, которые в свою очередь влияют на стоимость объекта. К наиболее распространенным условиям сделки относят случай, когда продавец выплачивает пункты, т. е. проценты от кредита, которые заимодавец требует для получения кредита. В этом случае для корректировки из продажной цены отнимают величину пунктов в денежном выражении. Другим распространенным случаем является финансирование сделки самим продавцом, т. е. предоставление им покупателю ипотечного кредита. Для корректировки таких условий можно применить дисконтирование денежных потоков ипотечного кредита при рыночной норме процента. При этом надо принимать во внимание, что покупатель может продать объект до окончания срока кредита, поэтому сроки кредита для целей дисконтирования могут быть уменьшены.

Условия предложения. Условия сделок купли-продажи, финансовых расчетов объектов-аналогов



являются рыночными для сравниваемых объектов недвижимости и схожи с условиями определения стоимости объекта оценки.

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. При нетипичных условиях требуется корректировка.

Дата предложения (сделки): Под корректировкой цен дату предложения (сделки) понимается корректировка цен на время. На рынке цены с течением времени изменяются. Причиной этого могут быть инфляционные или дефляционные процессы в экономике. Изменение цен может произойти в результате принятия новых законов, налоговых норм, а также в связи с колебанием спроса и предложения на недвижимость в целом или ее отдельные типы. Корректировка на дату заключения сделки вносится в том случае, если аналоги выставлялись на продажу раньше или позже даты оценки объекта, при этом принято корректировать только те объекты-аналоги, дата продажи которых отличается от даты проведения оценки на значительный срок, в течение которого ситуация на рынке недвижимости изменилась.

Ввиду огромного разброса цен между земельными участками различных категорий невозможно определить адекватную динамику цен на данный тип недвижимости. Наиболее показательным является уровень цен на жилую недвижимость. Данный показатель не отражает цены одной конкретной квартиры, а определяет величину единицы измерения на рынке жилья. Кроме наблюдения за текущим уровнем цен, уровень стоимости жилья рассматривается в качестве улучшенного аналитического инструмента для изучения механизмов функционирования рынка и для более точного прогнозирования динамики цен, т.е. индекс цен на жильё является индикатором (макроэкономическим показателем), отражающим состояние национальной экономики. Таким образом, оценщик считает наиболее объективным применение данного показателя для корректировки цены на дату предложения. Для проведения корректировки оценщик использует данные по аналитике жилой недвижимости сайта о недвижимости «Росриэлт», которым проведена большая аналитическая работа по определению динамики цен на жилую недвижимость за определенные периоды времени.

Вид использования/зонирование: Категория земель является важным ценообразующим фактором. Правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к той или иной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий, общие принципы и порядок проведения которого устанавливаются федеральными законами и требованиями специальных федеральных законов». Таким образом, категория земель накладывает отпечаток на возможности собственника по использованию участка. Заметим, что некоторые виды категории земель устанавливают довольно жесткие ограничения, что выражается в снижении их рыночной стоимости. Смена категории земель – довольно сложная процедура, оформляемая нормативно-правовыми актами.

На разрешенное использование имущества влияют зонирование и другие ограничения. Если имеет место отличие в текущем или в наиболее эффективном использовании от рассматриваемого имущества, следует тщательно изучить влияние этого отличия на стоимость.

Местоположение: Местоположение оказывает решающее влияние на стоимость недвижимости. Это интегральная характеристика, включающая в себя удаленность от центра, престижность, транспортную доступность, особенности ландшафта и ближайшего окружения (застройки). Пространственно-территориальные координаты размещения того или иного объекта недвижимости при определении его стоимости трансформируются в рентную составляющую стоимости. Данный фактор весьма уникален и зависит от района расположения объекта недвижимости. К примеру, объект недвижимости, расположенный в центре города (при идентичных других факторах) может стоить на 50-80% дороже, чем на окраине города или пригороде. Особенно важным этот фактор является для торгово-офисной недвижимости.

Корректировка вводится согласно Справочнику оценщика недвижимости – 2018 «Земельные участки» ч. 1, ч. 2, Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2018 г.



Классификация типовых территориальных зон в пределах области (края, республики)

Таблица 6

Наименование типовой зоны	Описание типовой зоны	код
Областной центр	Областные центры, столицы республик, города Федерального значения	I
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Населенные пункты, расположенные в непосредственной близости от областного центра, с удобной транспортной доступностью	II
Райцентры с развитой промышленностью	Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	III
Райцентры сельскохозяйственных районов	Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	IV
Прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты до 20 тыс. чел (поселки, сельские поселения, деревни и т.п.)	V

Таблица 18

жилая застройка	аналог				
	I	II	III	IV	V
объект оценки I	1,00	1,25	1,41	1,67	2,08
II	0,80	1,00	1,13	1,33	1,67
III	0,71	0,89	1,00	1,18	1,48
IV	0,60	0,75	0,85	1,00	1,25
V	0,48	0,60	0,68	0,80	1,00

Классификация типовых территориальных зон в пределах города

Таблица 7

Типовые зоны в пределах города		код
Культурный и исторический центр	Самый дорогой район; может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города	I
Центры административных районов города, зоны точечной застройки	Территории бизнес центров и крупных торговых центров	II
Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы	Кварталы застройки после 90-х годов современными высокотажными зданиями	III
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	Кварталы застройки до 90х годов среднеэтажными зданиями (6-9 этажей)	IV
Окраины городов, промзоны	Окраины городов, районы вокруг крупных промпредприятий, промзоны, территории старой застройки	V
Районы крупных автомагистралей города	Районы, расположенные вдоль автомобильных магистралей, соединяющих центры административных районов, а также магистрали, по которым автомобили следуют в направлении основных транспортных узлов города	VI

Таблица 70

жилая застройка	аналог					
	I	II	III	IV	V	VI
объект оценки I	1,00	1,15	1,23	1,32	1,59	1,45
II	0,87	1,00	1,07	1,14	1,38	1,26
III	0,81	0,93	1,00	1,07	1,29	1,17
IV	0,76	0,87	0,94	1,00	1,21	1,10
V	0,63	0,72	0,78	0,83	1,00	0,91
VI	0,69	0,79	0,85	0,91	1,10	1,00

Корректировка на наличие улучшений: При наличии улучшений на земельном участке необходимо учесть их стоимость при расчете рыночной стоимости земельного участка

Корректировка на наличие коммуникаций. При расчете рыночной стоимости земельного участка, необходимо учитывать наличие коммуникаций. Корректировка на наличие коммуникаций вводится согласно Справочнику оценщика недвижимости – 2018 «Земельные участки» ч. 1, ч. 2, Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2018 г.

Таблица 74

Под ИЖС	Аналог							
	Отсутствуют	Э	Г	В, К, Т, Комм	Э, Г	Э, В, К, Т, Г, Комм	В, К, Т, Э, Г, В, К, Т, Комм	Э, Г, В, К, Т, Комм
Отсутствуют	0%	-13%	-14%	-9%	-25%	-21%	-22%	-32%
Э	15%	0%	-1%	4%	-14%	-9%	-10%	-22%
Г	16%	1%	0%	5%	-13%	-9%	-9%	-21%
В, К, Т, Комм	10%	-4%	-5%	0%	-17%	-13%	-14%	-25%
Э, Г	33%	16%	15%	20%	0%	5%	4%	-9%
Э, В, К, Т, Комм	27%	10%	10%	15%	-5%	0%	-1%	-14%
Г, В, К, Т, Комм	28%	11%	10%	16%	-4%	1%	0%	-13%
Э, Г, В, К, Т, Комм	46%	28%	27%	33%	10%	16%	15%	0%

где Э – электроэнергия, Г – газоснабжение, В – водоснабжение, К – канализация, Т – теплоснабжение, Комм – коммуникационные связи.



Площадь. Введение поправки на площадь 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.

Поправка на различия в площади участков определена согласно Справочнику оценщика недвижимости – 2018 «Земельные участки» ч. 1, ч. 2, Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2018 г.

Таблица 35

Земельные участки под ИЖ. Данные, усредненные по России						
Площадь, кв.м		аналог				
		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	>10000
объект оценки	<1500	1,00	1,05	1,15	1,24	1,27
	1500-3000	0,95	1,00	1,09	1,17	1,21
	3000-6000	0,87	0,92	1,00	1,08	1,11
	6000-10000	0,81	0,85	0,93	1,00	1,03
	>10000	0,79	0,83	0,90	0,97	1,00

Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью, наличие других характеристик (элементов), влияющих на стоимость: При наличии движимого имущества или каких бы то ни было прочих элементов, существенным образом влияющих на стоимость, в составе объекта оценки или объектов аналогов, требуется введение корректировок.

11.6 Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта

При анализе рынка земельных участков была собрана и проанализирована информация, размещенная в средствах массовой информации: <https://torgi.gov.ru>. Рынок земельных участков достаточно развит.

Стоимость участков, имеет диапазон: 562,08 руб./кв.м. - 1 821,8623 руб./кв.м.

На стоимость земельных участков оказывает влияние ряд факторов:

- Местоположение участков и транспортная доступность;
- Разрешенное использование земельных участков и категория земель;
- Наличие центральных коммуникаций и возможность подключения к ним;
- Площадь участков;
- Наличие ограждения и прочих благоустройств.

При анализе недвижимого имущества оценщиком было проанализировано крупные сайты недвижимости, такие как <https://www.avito.ru/>, <http://www.domofond.ru/>, <https://torgi.gov.ru>, на дату оценки не были выявлены предложения по продаже имущественных комплексов и сооружений схожих с оцениваемым объектом, в связи с чем можно сделать вывод, что данный сегмент на рынке развит.



12. Анализ наиболее эффективного использования Объекта оценки

В соответствии с МСО, под наиболее эффективным способом использования (далее по тексту – НЭИ) Объекта оценки понимается «наиболее вероятное использование имущества, являющееся физически возможным, рациональным, правомочным, финансово осуществимым и, в результате которого стоимость оцениваемого имущества будет максимальной».

Как следует из определения рыночной стоимости, способ использования недвижимости, определяющий ее наиболее эффективное использование, должен быть типичен для рынка недвижимости того района, где она расположена. НЭИ – это типичное использование для данной местности, апробированное рынком.

Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано. Наиболее эффективное использование объекта недвижимости может соответствовать его фактическому использованию или предполагать иное использование. Анализ наиболее эффективного использования позволяет выявить наиболее прибыльное использование объекта недвижимости, на который ориентируются участники рынка (покупатели и продавцы) при формировании цены сделки. При определении рыночной стоимости оценщик руководствуется результатами этого анализа для выбора подходов и методов оценки объекта оценки и выбора сопоставимых объектов недвижимости при применении каждого подхода. (раздел IV ФСО № 7).

Для определения наиболее эффективного использования оцениваемого объекта были учтены четыре основных критерия:

- 1) юридическая правомочность – рассмотрение только тех способов, которые разрешены законодательными актами;
- 2) физическая возможность – рассмотрение физически реальных в данном месте способов использования;
- 3) экономическая приемлемость – рассмотрение того, какое физически возможное и юридически правомочное использование будет давать приемлемый доход владельцу имущества;
- 4) максимальная эффективность – рассмотрение того, какое экономически приемлемое использование будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

НЭИ определяется для застроенного земельного участка и для земельного участка в предположении отсутствия имеющейся застройки. Последнее требуется для определения рыночной стоимости земельного участка в затратном подходе. 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 (ст. 20 ФСО № 7).

Таблица 12.1 – Определение факторов наиболее эффективного использования (Земельный участок)

Факторы	Земельный участок под МЖС	Земельный участок под ИЖС	Земельный участок под индустриальную застройку	Земельный участок под офисно-торговую застройку	Земельный участок под объекты рекреации и объекты лечебно-оздоровительного назначения	Земельный участок с/х назначения
Потенциал местоположения	+	+	+	+	+	+
Рыночный спрос	+	-	-	-	-	-
Законодательная разрешенность	+	-	-	-	-	-
Физическая осуществимость	+	+	+	+	+	+
Финансовая осуществимость	+	+	+	+	+	+
Максимальная эффективность	+	-	-	-	-	-
Итого:	6	3	3	3	3	3



Анализ НЭИ свободного земельного участка базируется на предпосылке о сносе и разборке существующих зданий и сооружений и строительстве новых улучшений. Учитывая разрешенное использование, согласно предоставленной Заказчиком информации – Под строительство многоэтажного жилого дома, рассмотрение вариантов альтернативного использования земельного участка не представляется возможным. Изменение использования участка сопряжено с правовыми ограничениями. Поэтому единственно возможное использование земельного участка на дату оценки – разрешенное, согласованное с собственником использование: Под строительство многоэтажного жилого дома.

Учитывая текущее использование, местоположение, конструктивные особенности, архитектурно-планировочные решения, инженерно-техническое обеспечение недвижимого имущества наиболее эффективным использованием, по мнению Оценщика, является эксплуатация объектов оценки в соответствии с их разрешенным функциональным назначением после проведения санитарно-технических мероприятий и капитального ремонта.

Заключение о наиболее эффективном использовании:

Анализ наиболее эффективного использования показал: учитывая особенности объекта, его местоположение, законодательно разрешенное использование, экономическую приемлемость и максимальную эффективность, в данном случае наиболее эффективным использованием будет использование по назначению, в качестве земельного участка Под строительство многоэтажного жилого дома.

Учитывая текущее использование, местоположение, конструктивные особенности, архитектурно-планировочные решения, инженерно-техническое обеспечение недвижимого имущества наиболее эффективным использованием, по мнению Оценщика, является эксплуатация объектов оценки в соответствии с их разрешенным функциональным назначением после проведения санитарно-технических мероприятий и капитального ремонта.



13. Описание процесса оценки Объекта оценки в части применения доходного, затратного и сравнительного подходов к оценке

13.1. Методология оценки рыночной стоимости объекта оценки

Оценка стоимости любого объекта оценки представляет собой упорядоченный, целенаправленный процесс определения в денежном выражении стоимости объекта с учетом множества, влияющих на таковую стоимость факторов, в том числе затрат на создание/приобретение объекта, потенциального и реального дохода, приносимого объектом оценки, фактора времени, факторов риска, рыночной конъюнктуры, уровня и модели конкуренции на рынке, экономических особенностей объекта оценки и др.

Процесс определения стоимости объекта оценки предполагает использование всех возможных подходов оценки. Каждый используемый подход в силу специфики инструментария, учитываемых факторов и набора исходных данных приводит к получению своего предварительного размера стоимости объекта оценки. Поскольку качество исходных данных и применимость конкретного подхода оценки для целей оценки каждого объекта различаются, для получения окончательного заключения о рыночной стоимости объекта оценки необходимо согласовать между собой полученные результаты по значимости (весомости) использованных подходов оценки.

Для выполнения поставленной задачи оценщик выполнил следующий объем работ:

- осмотрел объекты для определения фактического состояния имущества;
- взял интервью у Заказчика;
- изучил данные о фактическом состоянии имущества;
- произвел сбор необходимой информации (цены продаж аналогичных объектов);
- рассчитал стоимость объекта оценки с учетом всех принятых допущений и ограничений на основе затратного, доходного и сравнительного подходов;
- составил отчет об оценке, содержащий экспертное заключение о рыночной стоимости объекта оценки.

При оценке оценщики обязаны использовать информацию, обеспечивающую достоверность Отчета об оценке как документа, содержащего сведения доказательственного значения. Объем используемой при оценке информации, выбор источников информации и порядок использования информации определяются оценщиками.

Отчет об оценке составляется на бумажном носителе и (или) в форме электронного документа в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, Федеральным законом от 6 апреля 2011 г. N 63-ФЗ "Об электронной подписи" (Собрание законодательства Российской Федерации, 2011, N 15, ст. 2036; N 27, ст. 2880; 2012, N 29, ст. 3988; 2013, N 14, ст. 1668; N 27, ст. 3463, ст. 3477; 2014, N 11, ст. 1098; N 26, ст. 3390), настоящим Федеральным стандартом оценки, стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший и подписавший отчет.

Отчет об оценке может содержать приложения, состав которых определяется оценщиками с учетом требований, предусмотренных условиями договора об оценке.

Следует избегать включения в отчет об оценке материалов и информации, не связанных с определением рыночной стоимости.

Итоговая величина стоимости может быть представлена в виде конкретного числа с округлением по математическим правилам округления либо в виде интервала значений, если такое представление предусмотрено законодательством Российской Федерации или заданием на оценку.

13.2 Основные определения

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

Информация о событиях, произошедших после даты оценки, может быть использована для определения стоимости объекта оценки только для подтверждения тенденций, сложившихся на дату оценки, в том случае, когда такая информация соответствует сложившимся ожиданиям рынка на дату оценки.

Движимое имущество - включает в себя материальные и нематериальные объекты, не являющиеся недвижимостью. Это имущество не связано с недвижимостью постоянно и, как категория, такое имущество



характеризуется возможностью быть перемещенным.

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

Здания – вид основных фондов по натурально-вещественному признаку, включающий архитектурно-строительные объекты, назначением которых является создание условий (защита от атмосферных явлений и пр.) для труда, жилья, социально-культурного обслуживания населения и хранения материальных ценностей. Здания имеют в качестве основных конструктивных элементов стены и крышу.

Имущество – объекты недвижимости из числа расположенных на изымаемом земельном участке нежилых строений, объектов благоустройства территории (ограждения, дорожные покрытия), инженерные сети, на которые Собственник документально подтвердит права.

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

Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены настоящим Федеральным законом, признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное. Рыночная стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей 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).

Кадастровая стоимость – это стоимость, установленная в результате проведения государственной кадастровой оценки или в результате рассмотрения споров о результатах определения кадастровой стоимости либо определенная в случаях, предусмотренных статьей 24_19 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ.

Ликвидационная стоимость – это расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества.

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

Накопленный износ - под накопленным износом понимается общая потеря стоимости объектом оценки на момент оценки в процентном выражении под действием физических, функциональных и внешних факторов.

Недвижимое имущество (объект недвижимости, недвижимость) определяется, как физический земельный участок и относящиеся к нему выполненные человеком улучшения. Это материальная, осязаемая «вещь», которую можно посмотреть и потрогать, в совокупности со всеми сооружениями на земле, а также над или под ней. Недвижимость состоит из двух основных элементов: земельного участка и улучшений.

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

Объект оценки - объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

Отчет об оценке имущества – документ, содержащий сведения доказательственного значения, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе настоящим Федеральным стандартом оценки, нормативными правовыми актами уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности стандартами и правилами оценочной деятельности, а также стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет.

Оценка имущества - определение стоимости имущества в соответствии с поставленной целью, процедурой оценки и требованиями этики оценщика.



Оценочная деятельность – это профессиональная деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной, кадастровой или иной стоимости.

Подход к оценке – это совокупность методов оценки, объединенных общей методологией.

Право собственности – право собственника владеть, пользоваться и распоряжаться своим имуществом. К правам собственности относятся:

- право совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц;

- право отчуждать свое имущество в собственность другим лицам;

- право передавать свои права владения, пользования и распоряжения имуществом; право отдавать имущество в залог.

Право долевой собственности – право общей собственности на имущество, находящееся в собственности двух или нескольких лиц с определением доли каждого из собственников (ст.244 ГК РФ).

Результат оценки – это итоговая величина стоимости объекта оценки.

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

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;

- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;

- объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;

- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;

- платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

Согласование результата оценки - определение итоговой величины стоимости на основании проведенных расчетов по различным подходам.

Стандарты оценки – нормативно (в т.ч. законодательно) закрепленные требования к выполнению работ оценщиком, имеющие для него обязательный характер.

Стоимость воспроизводства объекта оценки – сумма затрат в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, на создание объекта, идентичного объекту оценки, с применением идентичных материалов и технологий, с учетом износа объекта оценки.

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.

Стоимость объекта оценки – это наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2).

Субъекты оценочной деятельности – физические лица, являющиеся членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшие свою ответственность в соответствии с требованиями настоящего Федерального закона.

Цель оценки – это определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку с учетом предполагаемого использования результата оценки.

Цена – это денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.

13.3 Описание применения подходов к оценке

Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов (п. 21 ФСО №1).

Каждый подход содержит в себе набор методов, один из которых может быть использован для определения того или иного вида стоимости.

Доходный подход - совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования Объекта оценки (п.15 ФСО №1).



Согласно п.16 ФСО №1 доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые Объект оценки способен приносить, а также связанные с Объектом оценки расходы.

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода.

Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами (п. 12 ФСО № 1).

Согласно п. 13 ФСО № 1 сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.

В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки

Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости Объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения Объекта оценки с учетом износа и устареваний. (п. 18 ФСО №1).

Согласно п. 19 ФСО № 1 затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки.

В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Критерии признания объекта точной копией объекта оценки или объектом, имеющим сопоставимые полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей.

13.4. Обоснование выбора используемых подходов к оценке и методов в рамках каждого из применяемых подходов

Руководствуясь п.24 раздела IV «Требования к проведению оценки» ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 297, который гласит: «Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов», и опираясь на результаты анализа внешних факторов, влияющих на стоимость Объекта оценки Оценщики пришли к следующим выводам:

Доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов. В рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям. Структура (учет налогов, возврата капитала, темпов изменения доходов и стоимости актива) используемых ставок дисконтирования и (или) капитализации должна соответствовать структуре дисконтируемого (капитализируемого) дохода. Для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи. (ст. 23 ФСО № 7).

Сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений. В качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным. В зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания (ст. 22 ФСО № 7).

Затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства,



но не их частей, например, жилых и нежилых помещений. Затратный подход целесообразно применять для оценки недвижимости, если она соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного и есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства. Затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют) (ст. 24 ФСО № 7).

Вывод о применимости подходов:

Доходный подход

Оцениваемые в данном отчете объекты недвижимости сложно отнести к объектам доходной недвижимости по следующим причинам:

- Плохое санитарно-техническое и физическое состояние объекта.
- Отсутствие спроса на аренду аналогичных оцениваемому объектам недвижимости.

Проведя анализ, оценщик принял решение об отказе от использования доходного подхода к оценке недвижимости в данном отчете по следующим причинам:

«Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен принести, а также связанные с объектом оценки расходы. При применении доходного подхода оценщик определяет величину будущих доходов и расходов и моменты их получения». Для оцениваемого объекта невозможно достоверно определить период прогнозирования, т.к. отсутствует рынок аренды аналогичной недвижимости на дату оценки.

1) Наиболее точный результат при оценке доходным подходом можно получить лишь при выборе достаточно длительного расчетного периода, что возможно при условии стабильной экономики со стабильными темпами инфляции. Прогнозировать стабильные темпы роста доходов в данных условиях неверно.

2) В период кризиса наблюдается резкое снижение спроса на аренду помещений. Одни предприятия, не выдержав давление кризиса, уходят с арендованных площадей. Другие переходят на меньшие и более дешевые площади.

3) Отсутствие в регионе рынка аренды коммерческой недвижимости на дату оценки не позволяет определить и применить рыночные арендные ставки. Расчет рыночных арендных ставок сравнительным подходом в условиях кризиса затруднен также существенными различиями инвестиционных мотиваций арендодателей, а также формированием скидок случайным образом, отследить которое невозможно как оценщикам, так и риэлторам. Отсутствие спроса на аренду оцениваемых объектов подтверждает вывод о том, что применение для расчетов рыночных арендных ставок к данным объектам некорректно, а использование контрактных арендных ставок (существенно ниже рыночных) приведет к тому, что в результате проведенных расчетов будет получена стоимость, не соответствующая рыночной. В этом случае при согласовании результатов, полученных разными подходами, стоимость, полученная доходным подходом, не может быть принята во внимание.

4) Поскольку приобретение коммерческой недвижимости в период кризиса не обеспечивает достаточный текущий доход, и нет пока оснований ожидать, что цены начнут расти в ближайшем будущем, вложение денежных средств в приобретение недвижимости с целью извлечения дохода в этих условиях становится невыгодным. Это нашло отражение в резком падении количества сделок на рынке коммерческой недвижимости.

Учитывая все выше сказанное, Оценщик считает, что использование доходного подхода для оценки объектов недвижимости в данном случае может ввести в заблуждение пользователей отчета, что противоречит ст.4 ФСО 3.

Сравнительный подход основывается на предпосылке, что субъекты на рынке осуществляют сделки купли-продажи или аренды по аналогии, то есть, основываясь на информации о сходных сделках или предложениях. При проведении анализа рынка оценщиком не была выявлена достаточная и надежная рыночная информация о сопоставимых сделках и предложениях. Сравнительный подход для целей настоящей оценки не применим.



В соответствии с п. 24 р. VII ФСО № 7 при применении затратного подхода оценщик учитывает следующие положения:

а) затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например, жилых и нежилых помещений;

б) затратный подход целесообразно применять для оценки недвижимости, если она соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного и есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства;

в) затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют);

г) в общем случае стоимость объекта недвижимости, определяемая с использованием затратного подхода, рассчитывается в следующей последовательности:

- определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный;
- расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства;

- определение прибыли предпринимателя;
- определение износа и устареваний;
- определение стоимости объектов капитального строительства путем суммирования затрат на создание этих объектов и прибыли предпринимателя и вычитания их физического износа и устареваний;

- определение стоимости объекта недвижимости как суммы стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства;

д) для целей определения рыночной стоимости объекта недвижимости с использованием затратного подхода земельный участок оценивается как незастроенный в предположении его наиболее эффективного использования;

е) расчет затрат на создание объектов капитального строительства производится на основании:

- данных о строительных контрактах (договорах) на возведение аналогичных объектов;
- данных о затратах на строительство аналогичных объектов из специализированных справочников;

- сметных расчетов;

- информации о рыночных ценах на строительные материалы;

- других данных;

ж) затраты на создание объектов капитального строительства определяются как сумма издержек, входящих в состав, строительно-монтажных работ, непосредственно связанных с созданием этих объектов, и издержек, сопутствующих их созданию, но не включаемых в состав строительно-монтажных работ;

з) для целей оценки рыночной стоимости недвижимости величина прибыли предпринимателя определяется на основе рыночной информации методами экстракции, экспертных оценок или аналитических моделей с учетом прямых, косвенных и вмененных издержек, связанных с созданием объектов капитального строительства и приобретением прав на земельный участок;

и) величина износа и устареваний определяется как потеря стоимости недвижимости в результате физического износа, функционального и внешнего (экономического) устареваний. При этом износ и устаревания относятся к объектам капитального строительства, относящимся к оцениваемой недвижимости.

Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства (ФСО 1, часть IV. П. 23).

Необходимое условие для использования затратного подхода – достаточно детальная оценка затрат на строительство идентичного (аналогичного) объекта недвижимости с последующим учётом износа оцениваемого объекта. При этом подходе определяется стоимость аналогичного по всем характеристикам объекта. В данном случае есть возможность корректного определения количественных характеристик



Общество с
ограниченной
ответственностью
«Аналитик Центр»

оцениваемого объекта. Затратный подход для целей настоящей оценки является применимым в части определения рыночной стоимости здания.

Таким образом, оценка рыночной стоимости здания выполняется с применением затратного подхода.



14. Определение стоимости Объекта оценки доходным подходом

Доходный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования Объекта оценки (п. 15 ФСО № 1). Согласно п. 16 ФСО № 1 доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые Объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом Оценки расходы.

Оценка недвижимости по ее доходности представляет собой процедуру определения стоимости, исходя из ожидания покупателя-инвестора, ориентирующегося на будущие блага от ее использования и их текущее выражение в определенной денежной сумме. Другим выражением по доходности является принцип замещения, согласно которому потенциальный инвестор не заплатит за недвижимость больше, чем затраты на приобретение другой недвижимости, способной приносить аналогичный доход.

Таким образом, настоящий подход подразумевает, что цена недвижимого имущества, на дату оценки, есть текущая стоимость чистых доходов, которые могут быть получены владельцем в течение будущих лет, после завершения реконструкции и сдачи недвижимого имущества в эксплуатацию, т.е. сдачи в аренду или размещении на его территории доходного бизнеса.

При применении доходного подхода оценщик учитывает следующие положения (ст. 23 ФСО № 7):

а) доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов;

б) в рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям;

в) метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления, соответствующего рынку годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту;

г) метод дисконтирования денежных потоков применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость;

д) метод капитализации по расчетным моделям применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов проводится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем;

е) структура (учет налогов, возврата капитала, темпов изменения доходов и стоимости актива) используемых ставок дисконтирования и (или) капитализации должна соответствовать структуре дисконтируемого (капитализируемого) дохода;

ж) для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи;

з) оценка недвижимости, предназначенной для ведения определенного вида бизнеса (например, гостиницы, рестораны, автозаправочные станции), может проводиться на основании информации об операционной деятельности этого бизнеса путем выделения из его стоимости составляющих, не относящихся к оцениваемой недвижимости.

В рамках настоящей оценки рыночная стоимость Объекта оценки доходным подходом не определялась. См. обоснованный отказ от использования доходного подхода (Раздел 12 настоящего Отчета).



15. Определение стоимости Объекта оценки сравнительным подходом

Сравнительный подход – это совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости Объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами (п. 12 ФСО № 1). Согласно п. 13 ФСО № 1 сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.

При применении сравнительного подхода к оценке недвижимости оценщик учитывает следующие положения (ст. 22 ФСО № 7):

а) сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений;

б) в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным;

в) при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке;

г) для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема;

д) в зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.

При применении качественных методов оценка недвижимости выполняется путем изучения взаимосвязей, выявляемых на основе анализа цен сделок и (или) предложений с объектами-аналогами или соответствующей информации, полученной от экспертов, и использования этих взаимосвязей для проведения оценки в соответствии с технологией выбранного для оценки метода.

При применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта.

При применении методов регрессионного анализа оценщик, используя данные сегмента рынка оцениваемого объекта, конструирует модель ценообразования, соответствующую рынку этого объекта, по которой определяет расчетное значение искомой стоимости;

е) для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения:

передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;

условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);

условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);

условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);

вид использования и (или) зонирование;

местоположение объекта;

физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;



экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);

наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;

другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость;

ж) помимо стоимости, сравнительный подход может использоваться для определения других расчетных показателей, например, арендных ставок, износа и устареваний, ставок капитализации и дисконтирования.

В рамках настоящей оценки сравнительный подход не использовался (см. обоснованный отказ – Раздел 13 настоящего Отчета).



16. Определение стоимости Объекта оценки затратным подходом

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости Объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения Объекта оценки с учетом износа и устареваний (п. 18 ФСО № 1). Согласно п. 19 ФСО № 1 затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки.

При применении затратного подхода оценщик учитывает следующие положения (ст. 24 ФСО № 7):

а) затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например, жилых и нежилых помещений;

б) затратный подход целесообразно применять для оценки недвижимости, если она соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного и есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства;

в) затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют);

г) в общем случае стоимость объекта недвижимости, определяемая с использованием затратного подхода, рассчитывается в следующей последовательности:

определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный;

расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства;

определение прибыли предпринимателя;

определение износа и устареваний;

определение стоимости объектов капитального строительства путем суммирования затрат на создание этих объектов и прибыли предпринимателя и вычитания их физического износа и устареваний;

определение стоимости объекта недвижимости как суммы стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства;

д) для целей определения рыночной стоимости объекта недвижимости с использованием затратного подхода земельный участок оценивается как незастроенный в предположении его наиболее эффективного использования;

е) расчет затрат на создание объектов капитального строительства производится на основании: данных о строительных контрактах (договорах) на возведение аналогичных объектов; данных о затратах на строительство аналогичных объектов из специализированных справочников; сметных расчетов; информации о рыночных ценах на строительные материалы; других данных.

ж) затраты на создание объектов капитального строительства определяются как сумма издержек, входящих в состав, строительно-монтажных работ, непосредственно связанных с созданием этих объектов, и издержек, сопутствующих их созданию, но не включаемых в состав строительно-монтажных работ;

з) для целей оценки рыночной стоимости недвижимости величина прибыли предпринимателя определяется на основе рыночной информации методами экстракции, экспертных оценок или аналитических моделей с учетом прямых, косвенных и вмененных издержек, связанных с созданием объектов капитального строительства и приобретением прав на земельный участок;

и) величина износа и устареваний определяется как потеря стоимости недвижимости в результате физического износа, функционального и внешнего (экономического) устареваний. При этом износ и устаревания относятся к объектам капитального строительства, относящимся к оцениваемой недвижимости.

Определение рыночной стоимости недвижимого имущества

Определение затрат на замещение/воспроизводство

Расчет затрат на замещение/воспроизводство базируется на сравнении стоимости аналогичного объекта со стоимостью существующего объекта. При этом подходе определяется стоимость аналогичного



по всем характеристикам объекта.

Существует четыре основных метода определения затрат на воспроизводство/замещение объекта недвижимости:

– *Метод сравнительной единицы (метод удельной стоимости)*. По этому методу текущая стоимость выбранной для расчета единицы измерения оцениваемого объекта недвижимости умножается на количество единиц оцениваемого объекта. Единицами измерения могут быть 1 куб. м., 1 кв. м., 1 место и пр.;

– *Поэлементный метод (метод разбивки на компоненты)*. Заключается в определении стоимости отдельных элементов объекта или стоимости всего объекта, исходя из поэлементных затрат;

– *Сметный метод*. Заключается в составлении объектной и сводной смет строительства данного объекта, как если бы он строился вновь по текущим ценам;

– *Индексный метод*. Заключается в приведении исторических затрат к уровню цен на дату оценки с использованием индекса роста.

В процессе настоящей Оценки стоимость строительства определяется методом сравнительной единицы и методом сметного расчета. За основу берутся сборники укрупненных показателей восстановительной и сметной стоимости (УПВС и УПСС), а также индексы изменения стоимости по соответствующим отраслям промышленности.

$$ПВС = C_{69} \times K_{клим.} \times K_{кап.} \times K_{конс.} \times V \times K_{девелопера} \times И, \text{ где:}$$

C_{69} – стоимость 1 м³ объема (1 м² площади или 1 м длины или другой единицы измерения) объекта-аналога, принимаемая по соответствующему сборнику укрупненных показателей восстановительной стоимости (УПВС) в ценах 1969 г.;

$K_{клим.}$ – корректировка стоимости объекта-аналога на климатический район, принимаемая в соответствии с Общей частью к сборникам УПВС зданий и сооружений.

$K_{кап.}$ – корректировка стоимости объекта-аналога при различиях в группе капитальности зданий, принимаемая в соответствии с Общей частью к сборникам УПВС зданий и сооружений;

$K_{конс.}$ – корректировка стоимости объекта-аналога при различиях конструктивных систем, систем инженерного оборудования и пр., принимаемая в соответствии с Общей частью к сборникам УПВС зданий и сооружений;

V – строительный объем (характерный размер) объекта;

I_{69-84} – индекс перехода от цен 1969 г. к ценам 1984 г. (отраслевой индекс согласно Постановлению Госстроя СССР от 11.05.83 г. № 94 «Об утверждении индексов изменения сметной стоимости строительномонтажных работ и территориальных коэффициентов к ним для пересчета сводных сметных расчетов (сводных смет) строек») 1,20*1,02.

I_{84-91} – Приложение к письму Госстроя СССР №14-Д от 06.09.1990. «Об индексах изменения стоимости СМР и прочих работ и затрат в строительстве» 1,59*1,05;

I_{91-19} – индексация стоимости объектов недвижимости к ценам на дату оценки производилась по отраслевым индексам удорожания Межрегионального информационно-аналитического бюллетеня Справочник «Ко-Инвест» № 108 раздел 2.6 «Индексы цен в строительстве», июнь 2021 года – 130,893.

$K_{девелопера}$ – Это коэффициент, который отражает удорожание на вознаграждение, типичного инвестора за риск, связанный со строительством объекта, за проведенные им экспертизы по управлению строительством, разработке и финансированию проекта. При использовании в практике оценки классической схемы определения рыночной стоимости с использованием затратного подхода прибыль девелопера рассматривается как прибыль организации, осуществляющей весь комплекс действий от момента приобретения прав (собственности или долгосрочной аренды) на участок территории под застройку до времени полной реализации созданных объектов недвижимости новым собственником. Данный доход включает компенсацию девелопера за проведенные им экспертизы по управлению строительством, разработке и финансированию проекта.

Для определения затрат на замещение Объекта оценки (СТвоспр.) прибавляем к стоимости строительства (СС) предпринимательский доход (прибыль инвестора). Этот доход выражает вознаграждение, которое требует типичный инвестор за риск, связанный со строительством проекта, схожего по структуре с оцениваемым объектом.

Величину прибыли предпринимателя определяем в соответствии ключевой ставкой Банка России



17.06.2021 - 17.06.2021

% годовых

Дата	Ставка
17.06.2021	5,50

Данные доступны с 17.09.2013 по 21.06.2021.

В соответствии с этим Кдевелопера = 0,055

Представленные выше индексы, по мнению оценщиков, наиболее приемлемы для Объекта оценки. В настоящее время существует несколько источников информации по индексам перехода стоимости строительного-монтажных работ от цен базового периода (1984г., 1991г.) к стоимости на дату проведения Оценки.

Согласно п.14 Федерального закона "Об оценочной деятельности в РФ" Оценщик имеет право применять самостоятельно методы проведения оценки Объекта оценки в соответствии со Стандартами оценки.

Однако, методика выбора индексов не закреплена законодательно и не содержится в Стандартах оценки. В данной ситуации оценщики вправе выбирать самостоятельно источник информации по индексам, которые, по их мнению, наиболее приемлемы для конкретного объекта оценки.

Ввиду того, что Заказчиком не была предоставлена техническая документация со сведениями о физических характеристиках объектов оценки, в частности о площади по наружному обмеру, высоте, объему, характеристике конструктивных элементов, оценщик определял объем зданий экспертным путем, на основании имеющейся информации, а также с использованием сведений о средних нормах высоты для тех или иных зданий (Источники информации: <https://yandex.ru/turbo?text=https%3A%2F%2Fwww.stroi-baza.ru%2Farticles%2Fone.php%3Fid%3D667>).

Расчет стоимости Объекта оценки представлен в таблице 16.1.

Таблица 16.1 – Затраты на замещение/воспроизводство объекта оценки без учета износа

№ п/п	Наименование	Единица измерения	Значение
1	Количество единиц измерения объекта оценки	куб. м	14898,60
2	Стоимость ед. изм. аналога в ценах базисного периода	руб.	23,8
3	Обоснование стоимости		УПВС № 4 табл.25
4	Корректировка на группу капитальности		1
5	Корректировка на климатический район		1,09
6	Корректировка на удельный вес		0,16
7	Стоимость ед. изм. объекта оценки в ценах базисного периода с учетом всех корректировок		4,15
8	Восстановительная стоимость объекта оценки в ценах базисного периода	руб.	61829,19
9	Индекс перехода к ценам 1984 года		1,224
10	Обоснование величины индекса		Постановление Госстроя СССР № 94 от 11.05.83г.
11	Индекс перехода к ценам 1991 года		1,6695
12	Обоснование величины индекса		Письмо Госстроя СССР от 06.09.1990 N 14-Д Об индексах изменения стоимости строительного-монтажных работ и прочих работ и затрат в строительстве
13	Индекс перехода к ценам на дату оценки с учетом НДС		130,893
14	Обоснование величины индекса		Индекс пересчета от цен 1991 года к ценам на дату оценки (КО-Инвест "Индексы цен в строительстве" № 102 раздел 2.6, январь, 2018 года)



15	Стоимость воспроизводства (замещения) без учета износа на дату оценки с учетом НДС	руб.	16 537 803
16	Прибыль инвестора	%	5,5
17	Итого с прибылью инвестора, с учетом НДС	руб.	17 447 382

Расчет накопленного износа

После того, завершена оценка затрат на замещение/воспроизводство с учетом строительной готовности, из полученной суммы следует вычесть износ, накопленный зданиями и сооружениями. Четкое понимание рассмотренных далее базовых принципов, связанных с вопросами износа, необходимо при проведении оценки имущества.

Термин «износ», используемый в оценке рыночной стоимости, следует отличать от понятия «износа» в бухгалтерском учете. В бухучете износ – это процесс распределения ретроспективных затрат, связанных с приобретением актива, на весь срок его полезной жизни, без попытки оценить стоимость самого актива. В оценке же износ рассматривается как фактор текущей оценки, безотносительно к ретроспективным затратам.

Износ определяется как «утрата полезности, а значит, и стоимости по любой причине». Износ начинается с момента создания улучшений. Здания и сооружения немедленно начинают подвергаться различным видам воздействий и испытывать влияние изменения архитектурных и иных требований, ведущих к функциональному износу. Негативное воздействие окружающей среды приводит к старению и ветшанию строительных конструкций.

В затратном подходе фактор износа применяется для того, чтобы учесть различия между характеристиками специально выбранного здания, как если бы оно было новым, и физическим и экономическим состоянием оцениваемой собственности. Это способ корректировки стоимости гипотетического нового здания, по которому проводилась оценка затрат (полной восстановительной стоимости), и проведения различий между ним и оцениваемой собственностью.

Оценщик может определить величину совокупного износа непосредственно путем осмотра здания или сооружения и анализа износа его отдельных компонентов, влияющих на стоимость, используя формулу, учитывающую эффективный возраст и оставшийся срок жизни каждого компонента собственности, а также может рассчитать величину совокупного износа косвенно с использованием подходов с точки зрения доходов или рыночных сопоставлений. Существует три метода, используемые оценщиками для определения степени износа:

1. Метод разбиения. При использовании этого метода отдельно определяются три вида износа: физический, функциональный и внешний. Физический и функциональный износы подразделяются на устранимый и неустранимый. Каждый компонент износа определяется отдельно с использованием инженерных и визуальных методов.

2. Метод срока жизни. Определение степени износа осуществляется путем расчета типичного срока экономической жизни улучшений и их эффективного возраста.

3. Метод экстракции, или рыночный метод. Данный метод позволяет рассчитывать износ непосредственно на основании анализа рыночных данных. Этот метод оценки суммы износа заключается в вычитании стоимости объекта, полученной в результате применения рыночного или доходного подходов (или их обоих) из суммы полной стоимости воспроизводства зданий и стоимости земельного участка. Полученная разница и есть полный накопленный износ. Однако такой метод не позволяет провести независимую оценку износа в самом затратном подходе.

Наиболее распространенным при оценке износа недвижимости является метод разбиения, заключающийся в определении отдельно физического, функционального и внешнего износа, которым мы воспользуемся и в наших расчетах.

Физический износ – износ имущества, связанный со снижением его работоспособности в результате как естественного физического старения, так и влияния внешних неблагоприятных факторов, отражает изменение физических свойств недвижимости со временем, например, дефекты конструктивных элементов. Физический износ включает любое физическое изнашивание здания, от потускневшей краски до разрушения конструкции.

Следует отметить, что физический износ может быть *устранимым и неустранимым*.

Устранимый физический износ – предполагает, что затраты на текущий ремонт меньше, чем добавленная при этом стоимость объекта. Любой недостаток можно исправить, но, если при этом затраты



превосходят предполагаемые потенциальные выгоды, он считается неустранимым. Данный вид износа включает все необходимые расходы по текущему ремонту, которые ответственный владелец должен выполнить на дату оценки для максимизации прибыли (для минимизации убытков) в том случае, если недвижимость продается.

Физический износ считается *неустранимым*, когда затраты на исправление дефекта превосходят стоимость, которая при этом будет добавлена к объекту.

Для определения неустранимого физического износа элементы строения подразделяются на две категории: долговременные (с долгим сроком жизни) и быстроизнашиваемые (с коротким сроком жизни).

Быстроизнашиваемыми являются элементы здания, оставшийся срок службы которых короче расчетной экономической жизни здания.

Неустранимый физический износ определяется только для долговременных элементов здания.

К *долговременным элементам здания* относятся такие элементы как: фундаменты, стены, перекрытия и т.п.

Общий физический износ рассчитывается по формуле:

$$\text{Общий физический износ} = \left[1 - \left(1 - I_{\text{Физнеустр}} \right) \left(1 - I_{\text{Физустр}} \right) \right] \times 100\%, \text{ где:}$$

$I_{\text{Физнеустр}}$, $I_{\text{Физустр}}$ – соответственно неустранимый физический и устранимый физический износы в долях единицы.

Функциональный (моральный) износ – уменьшение стоимости имущества из-за его несоответствия современным рыночным требованиям по архитектурно-эстетическим, объемно-планировочным, конструктивным решениям, благоустроенности, безопасности, комфортности и другим функциональным характеристикам.

Причиной функционального износа могут быть как недостатки конструкций и элементов строения, так и их избыток. Оцениваемый объект может прекрасно функционировать, но не соответствовать при этом современным стандартам. Дефект может быть устранимым или неустранимым в зависимости от того, как сумма затрат на его исправление соотносится с ожидаемыми от этого выгодами.

Измерением величины устранимого функционального износа является разница между потенциальной стоимостью здания на момент оценки с обновленными элементами и его же стоимостью на дату оценки без них.

Если устаревание устранимо, но связано с отсутствием какого-либо элемента, то износ измеряется разницей между затратами на его установку на оцениваемом объекте и затратами на его установку на новом сооружении. В этом случае стоимость воспроизводства здания, не обладающего этим элементом, не снижается; однако дополнительные затраты на устранение данного недостатка принимаются во внимание. Если устранимый недостаток вызван наличием устаревшего элемента, то величина устранимого функционального износа измеряется затратами на его замену.

Когда функциональное устаревание вызвано избытком (также называемым «сверхдостаточностью»). Полная стоимость воспроизводства "сверхдостаточности" будет рассматриваться как функциональное устаревание. Этот избыток вычитается из полной стоимости воспроизводства для получения стоимости объекта. Следует быть осторожным, чтобы не учесть износ дважды. Поскольку по рассматриваемому избыточному элементу уже был начислен физический износ, то поправкой на функциональный устранимый износ будет лишь часть избытка, оставшаяся после вычета физического износа.

Неустранимый функциональный износ, вызванный каким-либо недостатком, обычно измеряется потерями в сумме ренты. Элементы зданий с неустранимым функциональным износом можно подразделить на две группы: уменьшение стоимости из-за характеристик, связанных с избытком или недостаточностью качественных характеристик данного элемента. Недостатки связаны с факторами несоответствия внешнего или внутреннего оформления зданий, т.е. факторами, которые не отвечают текущим требованиям рынка. Величину данного вида износа можно установить путем определения величины потерь от арендной платы при сдаче в аренду данных помещений, умноженных на мультипликатор валовой месячной арендной платы (МВР), характерной для такого типа недвижимости.

Вторым типом неустранимого функционального износа является наличие избыточных потребительских качеств недвижимости (сверхадекватность). Вероятно, только небольшому количеству объектов недвижимости присущ данный вид износа. Количество «излишних элементов» обычно



увеличивается с возрастом недвижимости, т.к. ее обитатели обычно приспособляют помещения к собственному стилю жизни. Избыточные элементы недвижимости представляют собой не только элементы, привнесенные в период владения недвижимостью, но и различные изначальные компоненты, которые не добавляют дополнительной стоимости объекту недвижимости, превышающей издержки по их установке.

Почти все "излишества" в планировке и оформлении зданий практически неустраняемы. В случае доходной недвижимости такие элементы здания приходится иногда разрушать для того, чтобы избежать дополнительных эксплуатационных расходов. "Излишества" также измеряются в денежном выражении, как и недостатки в случае использования метода рыночных сопоставлений, т.е. отыскивая увязанные пары объектов недвижимости, проданных недавно на рынке. Если разница в величине арендной платы может быть вызвана избыточными потребительскими качествами, то она может капитализироваться с целью определения разницы в стоимости недвижимости, вызванной наличием "излишеств". Разница между привносимой стоимостью и издержками по установке какого-либо элемента (без учета других видов износа), будет классифицироваться как мера функционального износа.

Другие источники функционального устаревания могут быть связаны:

- с отношением поэтажной площади здания к площади участка и с конкретным расположением построек. Коэффициент отношения площади здания к площади участка измеряет интенсивность использования земли. Если данная плотность застройки не соответствует варианту наилучшего и наиболее эффективного использования участка, то может иметь место функциональное устаревание;

- с расположением зданий и сооружений на участке. Здания, расположенные неправильно, например, не имеющие удобного входа и выхода или не открытые со стороны шоссе в том случае, когда это желательно, являются причиной функционального устаревания;

- с отношением общей площади внутренних помещений к полезной площади и т.д.

Функциональное устаревание в острой форме может очень сильно повлиять на стоимость зданий и сооружений. Здание, которое во многих отношениях не соответствует духу времени, может не собрать рентного дохода, достаточного для покрытия операционных расходов. В этом случае наиболее обоснованным решением будет его снос.

Экономическое устаревание – уменьшение стоимости имущества вследствие изменения внешней среды: социальных стандартов общества, законодательных и финансовых условий, демографической ситуации, градостроительных решений, экологической обстановки и других качественных параметров окружения.

Экономическое устаревание всегда считается неустраняемым.

Физический и функциональный типы износа определяются состоянием самого объекта, экономическое устаревание – воздействием окружающей среды. При этом, функциональный износ и экономическое устаревание выражаются еще и в недоиспользовании производственных площадей в результате сокращения реальных производственных мощностей по отношению к проектной мощности вследствие внутренних технических (функциональный износ) и/или внешнеэкономических (экономическое устаревание) причин.

Расчет обесценения, вызванного физическим износом

Физический износ здания оценивался экспертным методом с использованием «Правил оценки износа зданий» ВСН-53-86 (Р) Госгражданстроя (Издание официальное). Согласно п. 1.2. «Общих положений» ВСН 53-86 (Р): «Износ на момент его оценки выражается соотношением стоимости объективно необходимых ремонтных мероприятий, устраняющих повреждения конструкций, элемента, системы или здания в целом, и их стоимости замещения».

Таблица 16.2 - Характеристика физического износа

Физический износ, %		Оценка технического состояния	Характеристика состояния
0	20	Хорошее	Повреждений и деформаций нет. Имеются отдельные, устраняемые при текущем ремонте, мелкие дефекты, не влияющие на эксплуатацию конструктивного элемента.
21	40	Удовлетворительное	Конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют некоторого капитального ремонта, который наиболее целесообразен именно на данной стадии
41	60	Неудовлетворительное	Эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта



61	80	Ветхое	Ограниченное выполнение конструктивными элементами своих функций возможно лишь по проведении охранных мероприятий или полной смены конструктивного элемента
81	100	Негодное	Конструктивные элементы находятся в разрушенном состоянии. При износе 100% остатки конструктивного элемента полностью ликвидированы

Физический износ здания оценивался по нормативным и фактическим срокам эксплуатации зданий. Изнашивание зданий и сооружений заключается в том, что отдельные конструкции, в целом постепенно утрачивают свои первоначальные качества и прочность. Определение сроков службы конструктивных элементов является весьма сложной задачей, поскольку результат зависит от большого количества факторов, способствующих износу.

Физический износ здания оценивался по нормативным и фактическим срокам эксплуатации.

Физический износ равен:

$$ФИ = \frac{ЭВ}{ЭВ + ОП} \quad \text{где:}$$

ЭВ – эффективный возраст. Эффективный возраст - это возраст, соответствующий физическому состоянию объекта и учитывающий возможность его продажи.

ОП – срок остающейся жизни

Эффективный возраст рассчитывается по формуле:

$$ЭВ = НС - ОП \quad \text{где:}$$

НС – нормативно срок, в течение которого объект годен к эксплуатации и соответствует заложенным в него параметрам. Срок физической жизни заканчивается, когда объект утилизируется.

Классификация общественных зданий в зависимости от материала стен и перекрытий приведена в таблице ниже.

Таблица 16.3 Классификация общественных зданий в зависимости от материала стен и перекрытий

Группа зданий	Конструкция зданий	Срок службы, лет
I	Здания особо капитальные с железобетонным или металлическим каркасом, с заполнением каменными материалами	175
II	Здания капитальные со стенами из штучных камней или крупноблочные; колонны или столбы железобетонные либо кирпичные; перекрытия железобетонные или каменные, своды по металлическим балкам	150
III	Здания со стенами из штучных камней или крупноблочные, колонны и столбы железобетонные или кирпичные, перекрытия деревянные	125
IV	Здания со стенами из облегченной каменной кладки; колонны и столбы железобетонные или кирпичные, перекрытия деревянные	100
V	Здания со стенами из облегченной каменной кладки; колонны и столбы кирпичные или деревянные, перекрытия деревянные	80
VI	Здания деревянные с бревенчатыми или брусчатыми рублеными стенами	50
VII	Здания деревянные, каркасные и щитовые	25
VIII	Здания камышитовые и прочие облегченные (деревянные, телефонные кабины и т.п.)	15
IX	Палатки, павильоны, ларьки и другие облегченные здания торговых организаций	10

*Источник информации: <https://proocenka.ru/?catid=0&id=1333>

Таблица 16.3.1 - Расчет величины физического износа основной части

Элементы, требующие ремонта	Удельный вес конструкции в общей восстановительной стоимости по сборнику УПВС, %	Поправка к удельному весу	Удельный вес конструкции в общей восстановительной стоимости фактический, %	Возраст по документам, лет	Срок службы, лет	Неустранимый износ, %
Фундаменты	4	1	4	8	150	7
Стены	19	0,1	1,9	8	150	7



Перегородки	6	0,1	0,6	8	150	7
Перекрытия	10	0	0	0	0	0
Крыша	5	0	0	0	0	0
Полы	11	0	0	0	0	0
Лестницы	5	0	0	0	0	0
Окна и двери	12	0	0	0	0	0
Отделка внутренняя	10	0	0	0	0	0
Прочие	9,5	1	9,5	8	150	7
Санитарно-технические устройства	6,3	0	0	0	0	0
Электротехнические устройства	2,2	0	0	0	0	0
Итого	100	1	16			7

Определение функционального износа

Функциональный износ, или функциональное устаревание, вызывается несоответствием объемно-планировочного и/или конструктивного решения сооружения современным стандартам.

Для решения задач настоящей оценки функциональный износ определен нами как «потеря стоимости объекта вследствие недостатков проектирования, а также качественными недостатками использованных материалов». Такого рода недостатки могут быть как исправимыми, так и неисправимыми.

Устранимый функциональный (моральный) износ

Аналогично физическому износу, функциональный износ делят на устранимый и неустраиваемый.

Аналогично исправимому физическому износу, устраиваемый функциональный износ измеряется стоимостью его устранения.

Для целей анализа мы определяем стоимость устранимого функционального износа как "затраты на реконструкцию, целесообразные с точки зрения их вклада в будущий доход от эксплуатации объекта".

Считается, что устранимый функциональный износ вызывается:

- недостатками, требующими добавления элементов;
- недостатками, требующими замены или модернизации элементов;
- «сверхулучшениями».

К недостаткам, требующим добавления, относят позиции, которых нет в существующем сооружении, и без которых сооружение не может соответствовать современным стандартам. Количественным измерителем исправимого функционального износа за счет недостатков, требующих добавления, является разница между стоимостью выполнения требуемых добавлений на момент оценки и стоимостью выполнения этих же добавлений, если бы они были выполнены при строительстве объекта оценки.

К недостаткам, требующим замены или модернизации элементов, относят позиции, которые еще выполняют свои функции, но уже не соответствуют современным рыночным стандартам. Исправимый функциональный износ за счет позиций, требующих замены или модернизации, измеряется как стоимость существующих элементов с учетом их физического износа минус стоимость возврата материалов, плюс стоимость демонтажа существующих и плюс стоимость монтажа новых элементов. При этом стоимость возврата материалов определяется как стоимость демонтированных материалов и оборудования при использовании их на других объектах.

К «сверхулучшениям» относят позиции и элементы сооружения, наличие которых в настоящее время неадекватно современным требованиям рыночных стандартов. Устранимый функциональный износ за счет «сверхулучшений» измеряется как текущая восстановительная стоимость позиций «сверхулучшений» минус физический износ, плюс стоимость демонтажа и минус ликвидационная стоимость демонтированных элементов.

Неустраиваемый функциональный износ

Стоимость неустраиваемого функционального износа определяется как капитализированная потеря арендной платы, вызванная несоответствием конструктивного решения сооружения современным стандартам. При этом, для капитализации неполученного дохода используется ставка капитализации для аналогичных зданий.

Функциональный износ для оцениваемых объектов определялся на основании шкалы экспертных оценок, представленной в Методологии и руководстве по проведению оценки бизнеса и/или активов ОАО



РАО «ЕЭС России» и ДЗО ОАО РАО «ЕС России», разработанной компанией Делойт и Туш» в марте 2005 г. для определения функционального износа.

Таблица 16.4 – Шкала экспертных оценок для определения функционального износа

№ п/п	Характеристика состояния имущества	Функциональное устаревание, %
1	Соответствует лучшим проектам. Вполне вписывается в современный производственный процесс.	0
2	Вполне современно, однако имеются объекты, лучшие по конструктивным параметрам. Используется в составе имущественных комплексов	5 – 10
3	Отвечает требованиям времени, однако имеются объекты лучше по основным параметрам. Может эксплуатироваться, хотя не вполне отвечает требованиям времени	15 – 35
4	Не отвечает требованиям времени, значительно уступает лучшим объектам (почти в 2 раза). Используется в производственных процессах, значительно устаревших	40 – 70
5	Безнадёжно уступает лучшим объектам по конструктивным и иным параметрам, по всем параметрам проигрывает аналогам. Не вписывается в современные реалии	75 – 100

Объекты оценки вписываются в современный производственный процесс.

Величина функционального устаревания принимается в размере 0%.

Таким образом, величина $I_{\text{функ.}} = 0\%$.

Экономическое устаревание

В рамках настоящего отчета экономическое устаревание было определено на основании методических материалов Кравцова П.В. «Внешний (экономический) износ имущественных комплексов промышленных предприятия. Методы расчета» с использованием способа разбивки на микро и макроэкономические составляющие.

Макро-факторы это общее состояние отрасли, причинами которого является снижение спроса на продукцию, уменьшение государственных дотаций и прочие факторы, приводящие к снижению доходности в данной отрасли. То же можно сказать и про экономическую ситуацию в регионе. Ситуация в отрасли в целом может быть достаточно хорошей, но в местной промышленности, в таких отраслях как сельское хозяйство, пищевая промышленность, швейная промышленность и т.п. (применительно к малым и средним предприятиям) отдельных регионах может быть кризис. Предприятия работают на местные рынки. Снижение платежеспособного спроса в данном конкретном регионе сказывается на доходности этих предприятий, а соответственно на их стоимости.

Микро-факторами может быть признано несоответствие отраслевым, региональным показателям показателей загрузки мощностей и доходности на конкретном предприятии. В сравнительном и доходном подходе это учитывается через соответствующие отраслевые коэффициенты или напрямую через поток дохода конкретного предприятия. В затратном же подходе это должно учитываться через внешний износ.

Микроэкономическая составляющая внешнего износа при таком методе расчета должна учитывать меньшую отдачу от имущества на конкретном предприятии по сравнению со средней отдачей на предприятиях рассматриваемой отрасли в конкретном регионе. В качестве показателя можно взять фондоотдачу. Фондоотдача на оцениваемом предприятии (имущественном комплексе) сравнивается со средней по региону в соответствующей отрасли. Для этого можно использовать статистические сборники, публикуемые органами государственной статистики.

$$I_{\text{Микро}\%} = 1 - \left(\frac{f_{\text{Предприятие}}}{f_{\text{Средняя}}} \right)$$

где $I_{\text{Вн.Макро}\%}$ – макроэкономическая составляющая внешнего износа, %;
 $F_{\text{Предприятие}}$ – фондоотдача на оцениваемом предприятии, руб. ;
 $F_{\text{Средняя}}$ – средняя фондоотдача в регионе по соотв. отрасли, руб.

Ввиду того, что отсутствуют сведения для расчета микроизноса, не представляется возможным оценить микроэкономическую составляющую экономического устаревания.

Экономическое устаревание для объекта оценки не выявлено, и составляет $I_{\text{э}} = 0\%$.



Расчет общего (накопленного) износа

Проанализировав все выше сказанное, оценщик делает следующие выводы.

Общий износ ($I_{об.}$) Объекта оценки определяется по формуле:

$$I_{об.} = [1 - (1 - I_{физ.}/100) \times (1 - I_{функ.}/100) \times (1 - I_{эу}/100)] \times 100\%$$

Таблица 16.5 – Расчет общего (накопленного) износа

№ п/п	Наименование объекта оценки	Физический износ (%)	Функциональное устаревание (%)	Экономическое устаревание (%)	Совокупный износ (%)
1	Объект незавершенный строительством	7,00	0	0	7,00

Расчет стоимости затрат на замещение/воспроизводство объекта оценки представлен в таблице.

Таблица 16.6 – Расчет стоимости воспроизводства

№ п/п	Наименование объекта оценки	Затраты на замещение/воспроизводство, рублей	Совокупный износ (%)	Итого стоимость объекта оценки с учетом НДС с учетом износа, рублей	Степень готовности и объекта, %	Итого стоимость объекта оценки без учета НДС с учетом износа, рублей	Итого стоимость объекта оценки с учетом НДС, рублей
1	Объект незавершенный строительством	17 447 382	7,00	16 226 065	5	810 000	972 000,00

Определение рыночной стоимости земельного участка

Определение стоимости земельных участков производилось в соответствии с «Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков», утвержденными распоряжением Минимущества России от 07.03.2002 №568-р.

Расчет стоимости земельного участка по методу сравнения продаж.

Метод определения стоимости земельного участка по методу сравнения продаж предполагает следующую последовательность действий:

- анализ рынка и выбор аналогов;
- определение элементов сравнения, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами-аналогами;
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого земельного участка;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

Выбор элементов и единиц сравнения

Несомненно, что ни один из выбранных объектов сравнения не может практически полностью соответствовать объекту оценки. Поэтому сравнению подлежат какие-то общие единицы, которые могут быть физическими или экономическими. На практике разные сегменты рынка недвижимости используют разные единицы сравнения.

Можно выделить три основных критерия выбора единицы сравнения:

1. Данная единица сравнения используется покупателями и продавцами, а также другими специалистами на конкретном сегменте рынка.
2. Данная единица сравнения является общей для объекта оценки и объектов-аналогов («общий знаменатель»).
3. Данная единица сравнения является удельной характеристикой (удельной ценой), что существенно ослабляет зависимость этой характеристики от общего количества ценообразующего фактора.



За единицу сравнения стоимости выбрана стоимость 1 кв.м. Этим же объясняется отказ от использования других единиц сравнения.

Элементами сравнения называют характеристики объектов недвижимости и сделок, которые вызывают изменения цен на недвижимость.

К рассмотрению можно принимать объекты, конкурентоспособные с точки зрения типично информированного покупателя. Это означает, что сделка продажи была честной, обе стороны имели соответствующую информацию и поступали экономически целесообразно, условия финансирования были нормальными рыночными. Особую осторожность следует применять при анализе сделок между связанными каким-либо образом сторонами, поспешно совершенных сделок и т.п.

Для определения элементов, от которых зависит стоимость, необходим подробный анализ рыночных условий. Чтобы привести объекты сравнения к исследуемому на дату оценки, требуется выполнить корректировки продажной цены объекта сравнения по каждой позиции элементов сравнения. При этом корректировка может применяться либо к общей цене, либо к цене за единицу сравнения. Общая величина коррекции зависит от степени различия между объектами.

Оценщиком были выделены следующие основные элементы сравнения:

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение объекта и транспортная доступность (расположение (удаленность) относительно центра города);
- физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики:
 - расположение относительно автомагистралей
 - наличие свободного подъезда к участку
 - наличие улучшений
 - наличие коммуникаций
 - наличие железнодорожной ветки на земельном участке
 - форма и рельеф
 - асфальтирование участка
 - площадь объекта
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

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)	Июнь 2021	Июнь 2021	Июнь 2021	Июнь 2021
Местоположение	Республика Башкортостан, г. Учалы, ул. Горького, д. 2/3	Республика Башкортостан, Туймазинский р-н, Туймазы, Южная ул.	Республика Башкортостан, Туймазинский р-н, Туймазы, Рабочая ул.	Республика Башкортостан, Туймазинский р-н, Туймазы
Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Под строительство многоэтажного жилого дома	Для индивидуального жилищного строительства	Для индивидуального жилищного строительства	Для индивидуального жилищного строительства
Наличие улучшений	условно свободный	условно свободный	условно свободный	условно свободный
Наличие коммуникаций - электроснабжение	Есть	Есть	Есть	Есть
Наличие коммуникаций - газоснабжение	Есть	Есть	Есть	Есть
Наличие коммуникаций - водоснабжение и канализация	Есть	Есть	Есть	Есть
Общая площадь участка, кв. м	8793	1100	700	500
Цена предложения с учетом НДС, руб.		1 500 000	1 150 000	1 050 000
Стоимость 1 кв.м.	-	1 364	1 643	2 100



Источник информации	Документы, предоставленные Заказчиком	https://www.avito.ru/tuymazy/zemelnye_uchastki/uchastok_11_sot._iz_hs_1004061928	https://www.avito.ru/tuymazy/zemelnye_uchastki/uchastok_7_sot._izhs_2157_723977	https://www.avito.ru/tuymazy/zemelnye_uchastki/uchastok_5_sot._izhs_21517_00338
---------------------	---------------------------------------	---	---	---

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 11,4 %. (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 отличается от разрешенного использования объекта оценки. Вводим корректировку 1,47 (см. Анализ рынка).

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 не сопоставимы, то корректировка 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;

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

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

где

p₁ⁿ – стоимость аналога после корректировок;

p₀ⁿ – 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.	8793	1100	700	500
Стоимость 1 кв.м.		1364	1643	2100
Корректировка на уторгование		0,886	0,886	0,886
Цена после корректировки, рублей		1208	1456	1861
Корректировка на передаваемые имущественные права		0,86	0,86	0,86
Цена после корректировки, рублей		1039	1252	1600
Корректировка на условия финансирования сделки		1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей		1039	1252	1600
Корректировка на условия продажи		1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей		1039	1252	1600
Корректировка на дату продажи		1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей		1039	1252	1600
Корректировка на вид использования/зонирования		1,47	1,47	1,47
Цена после корректировки, рублей		1527	1840	2352
Корректировка на месторасположение		1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей		1527	1840	2352



Корректировка на расположение относительно автомагистралей		1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей		1527	1840	2352
Корректировка на наличие свободного подъезда к участку		1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей		1527	1840	2352
Корректировка на наличие улучшений		1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей		1527	1840	2352
Корректировка на наличие коммуникаций		1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей		1527	1840	2352
Корректировка на наличие железнодорожной ветки на земельном участке		1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей		1527	1840	2352
Корректировка на форму		1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей		1527	1840	2352
Корректировка на рельеф		1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей		1527	1840	2352
Корректировка на асфальтирование участка		1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей		1527	1840	2352
Корректировка на площадь руб.		0,90	0,90	0,90
Цена после корректировки, рублей		1374	1656	2117
Корректировка на наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью		1,0	1,0	1,0
Цена после корректировки, рублей		1374	1656	2117
Корректировка на другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость		1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей		1374	1656	2117
Обоснование схемы согласования скорректированных значений единиц сравнения и скорректированных цен объектов-аналогов				
an		0,9924	0,9920	0,9919
A	2,9763			
Весовые коэффициенты		0,3334	0,3333	0,3333
Взвешенная стоимость		458	552	706
Средняя за 1 кв.м.	1716			
Рыночная стоимость права аренды, рублей	15 088 788			
Рыночная стоимость права аренды с учетом округления с учетом НДС, рублей	15 090 000			
Рыночная стоимость права аренды без учета НДС, рублей	12 575 000,00			

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

РСзатр.	Объект оценки – Объект незавершенного строительства, с кадастровым номером 02:67:010114:364, площадью застройки 5518 кв.м., степенью готовности 5% расположенный по адресу: Республика Башкортостан, Учалинский р-н, г. Учалы, ул. Горького, д. 2/3	16 062 000,00 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		
<i>Объект незавершенного строительства, с кадастровым номером 02:67:010114:364, площадью застройки 5518 кв.м., степенью готовности 5% расположенный по адресу: Республика Башкортостан, Учалинский р-н, г. Учалы, ул. Горького, д. 2/3</i>	16 062 000,00	Не применялся	Не применялся	1,0	16 062 000,00

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
<i>Объект незавершенного строительства, с кадастровым номером 02:67:010114:364, площадью застройки 5518 кв.м., степенью готовности 5% расположенный по адресу: Республика Башкортостан, Учалинский р-н, г. Учалы, ул. Горького, д. 2/3</i>	16 062 000,00 (Шестнадцать миллионов шестьдесят две тысячи) 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. Учалы; 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 $\pm 25\%$.

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 $\pm 25\%$.

Отчет составил оценщик:

Девкина Екатерина Борисовна

Дата составления отчета: 18 июня 2021 г.



Общество с
ограниченной
ответственностью
«Аналитик Центр»

Приложение к отчету **№ 2800/21**

об оценке рыночной стоимости объектов недвижимости:

**Объект незавершенного строительства, с кадастровым номером
02:67:010114:364, площадью застройки 5518 кв.м., степенью готовности 5%
расположенный по адресу:
Республика Башкортостан, Учалинский р-н, г. Учалы, ул. Горького, д. 2/3**

Копии источников информации

avito.ru/tuymazy/zemelnye_uchastki/uchastok_11_sot_izhs_1004061928

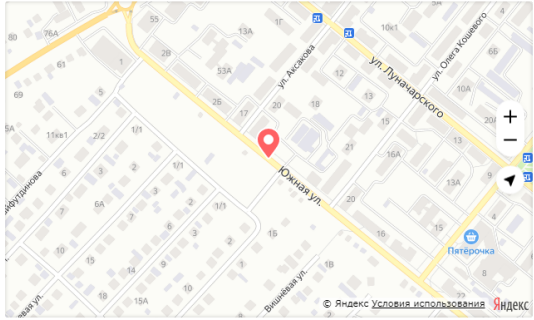
Сервисы Яandex Почта https://eva.domclis... Архив бесплатных... Публичная кадаст... https://torgi.gov.ru/... oc34

Участок 11 сот. (ИЖС)

Добавить в избранное Добавить заметку 12 июня в 18:15

Площадь: 11 сот.

Республика Башкортостан, Туймазинский р-н, Туймазы, Южная ул. [Скрыть карту](#)



1 500 000 ₽

Кредит наличными. Оформить в Тинькофф. Подробнее

8 937 475-24-65

Фая
Частное лицо
На Авито с сентября 2011
Завершено 4 объявления

2 объявления пользователя
Подписаться на продавца

№ 1004061928, ☎ 1302 (+3)

Объявление скрыто **СХИТЕ**

Пожалуйста на объявление

Ad choices

Сообщения

avito.ru/tuymazy/zemelnye_uchastki/uchastok_11_sot_izhs_1004061928

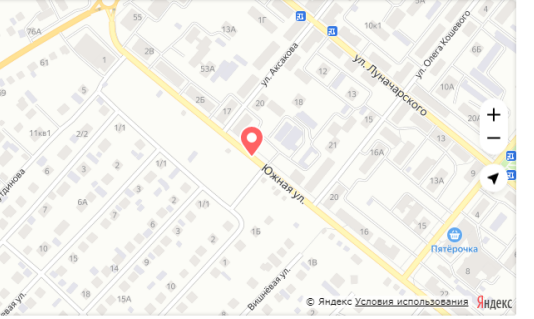
Сервисы Яandex Почта https://eva.domclis... Архив бесплатных... Публичная кадаст... https://torgi.gov.ru/... oc34

Участок 11 сот. (ИЖС)

Добавить в избранное Добавить заметку 12 июня в 18:15

Площадь: 11 сот.

Республика Башкортостан, Туймазинский р-н, Туймазы, Южная ул. [Скрыть карту](#)



1 500 000 ₽

Кредит наличными. Оформить в Тинькофф. Подробнее

8 937 475-24-65

Фая
Частное лицо
На Авито с сентября 2011
Завершено 4 объявления

2 объявления пользователя
Подписаться на продавца

№ 1004061928, ☎ 1302 (+3)

Объявление скрыто **СХИТЕ**

Пожалуйста на объявление

Ad choices

Сообщения

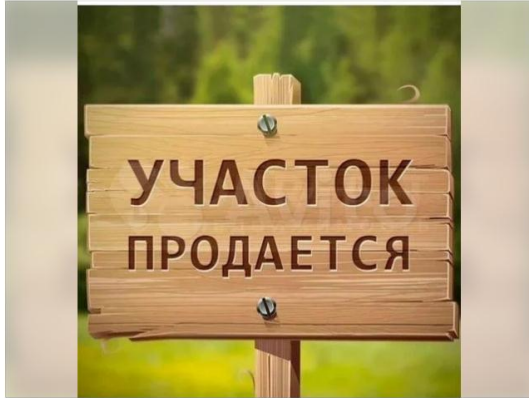
Продается приватизированный земельный участок в центре города Туймазы,

https://www.avito.ru/tuymazy/zemelnye_uchastki/uchastok_11_sot_izhs_1004061928



Участок 7 сот. (ИЖС)

Добавить в избранное Добавить заметку Сегодня в 11:20



1 150 000 ₽

Кредит наличными. Оформить в Тинькофф. Подробнее

8 917 450-17-40

Написать сообщение

Онлайн

АН "АРСЕНАЛ"

Агентство



Подписаться на продавца

Контактное лицо
Амирьянова Рамила

№ 2157723977, 262 (+8)

АН "АРСЕНАЛ"

13 лет на рынке недвижимости города

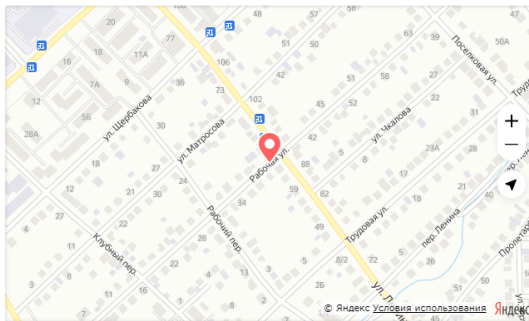
Сообщения



Площадь: 7 сот.

Республика Башкортостан, Туймазинский р-н, Туймазы, Рабочая ул.

Скрыть карту



Продается участок в городе Туймазы!!! Использование участка возможно под

Написать сообщение

Онлайн

АН "АРСЕНАЛ"

Агентство



Подписаться на продавца

Контактное лицо
Амирьянова Рамила

№ 2157723977, 262 (+8)

АН "АРСЕНАЛ"

13 лет на рынке недвижимости города
Туймазы



1-к квартира, 37 м²,
7/9 эт.
1 480 000 ₽



2-к квартира,
52 м², 1/3 эт

Сообщения


https://www.avito.ru/tuymazy/zemelnye_uchastki/uchastok_7_sot_izhs_2157723977



avito.ru/tuymazy/zemelnye_uchastki/uchastok_5_sot_izhs_2151700338

Участок 5 сот. (ИЖС)

Добавить в избранное | Добавить заметку | 10 июня в 09:43



1 050 000 ₪

Кредит наличными. Оформить в Тинькофф. Подробнее

8 937 854-40-05

АН "Город Т"
Агентство
На Авито с февраля 2018

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Иван

№ 2151700338, 297 (+4)

АН "Город Т"
Все виды сделок с недвижимостью:
-покупка недвижимости -продажа
недвижимости -обмен недвижимости
-аренда и найм недвижимости

Объявление скрыто **CRITEO**

Пожалуйста на объявление

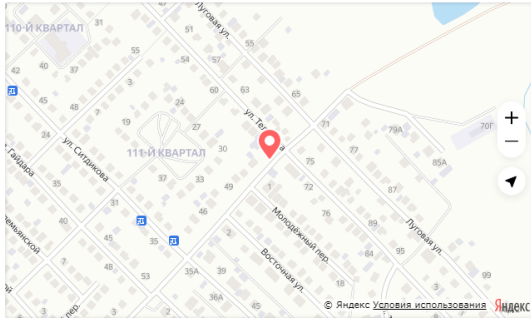
Ad choices

Сообщения

avito.ru/tuymazy/zemelnye_uchastki/uchastok_5_sot_izhs_2151700338

Площадь: 5 сот.

Республика Башкортостан, Туймазинский р-н, Туймазы



1 050 000 ₪

Кредит наличными. Оформить в Тинькофф. Подробнее

8 937 854-40-05

АН "Город Т"
Агентство
На Авито с февраля 2018

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Иван

№ 2151700338, 297 (+4)

АН "Город Т"
Все виды сделок с недвижимостью:
-покупка недвижимости -продажа
недвижимости -обмен недвижимости
-аренда и найм недвижимости

ЗАРЯЖАЙ ВСЁ. БЫСТРЕЕ
с ANKER
Лидер на рынке Анкер
До 10 устройств одновременно

60W 60W 63W 65W

Сетевые зарядные устройства Anker.

Anker ОТКРЫТЬ

Сообщения

https://www.avito.ru/tuymazy/zemelnye_uchastki/uchastok_5_sot_izhs_2151700338



Справка Windows

Файл Правка Закладка Параметры Справка

Содержание Указатель Назад Печать

СБОРНИК № 4
УКРУПНЕННЫХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ ВОССТАНОВИТЕЛЬНОЙ СТОИМОСТИ ЖИЛЫХ, ОБЩЕСТВЕННЫХ, КОММУНАЛЬНЫХ ЗДАНИЙ И ЗДАНИЙ БЫТОВОГО ОБСЛУЖИВАНИЯ ДЛЯ ПЕРЕОЦЕНКИ ОСНОВНЫХ ФОНДОВ УЧРЕЖДЕНИЙ И ОРГАНИЗАЦИЙ, СОСТОЯЩИХ НА ГОСУДАРСТВЕННОМ БЮДЖЕТЕ
Утвержден Государственным комитетом Совета Министров СССР по делам строительства
Раздел I. ЖИЛЫЕ ЗДАНИЯ

ЖИЛЫЕ ЗДАНИЯ ПЯТИЭТАЖНЫЕ КИРПИЧНЫЕ

Группа капитальности I

Характеристика здания

Фундаменты железобетонные, стены - из кирпича, перегородки гипсобетонные панельные или из гипсовых плит, перекрытия железобетонные, кровля из асбестоцементных листов по деревянным стропилам, полы доски.

Имеется центральное отопление, водопровод, горячее водоснабжение, электроосвещение, радио, телефон, телевидение.

Таблица 25

Восстановительная стоимость 1 куб. м объема здания в руб.

Территориальные пояса	Объем здания в куб. м, до							
	10000		15000		20000		25000	
	Внутренняя отделка							
	простая	повышенная	простая	повышенная	простая	повышенная	простая	повышенная
	а	б	в	г	д	е	ж	з
1	23,1	24	22,4	23,3	21,9	22,8	21,5	22,4
2	24,5	25,4	23,8	24,7	23,2	24,2	22,8	23,8
3	25,9	26,9	25,1	26,1	24,5	25,5	24,1	25,1
4	27,3	28,3	26,4	27,5	25,8	26,9	25,4	26,5
5	34,2	30	28	29,1	27,4	28,5	26,9	28
6	46,2	48	44,8	46,6	43,8	45,6	43	44,8
7	56,6	58,8	54,8	57	53,8	55,8	52,7	54,9
8	60	62,4	58,2	60,5	56,9	59,2	55,8	58,2
9	64,6	67,2	62,7	65,2	61,3	63,8	60,1	62,7

Примечания: 1. В случае отсутствия одного или нескольких видов благоустройства здания восстановительную стоимость надлежит уменьшать в следующих размерах (в %):

центральное отопление	1,6
водопровод	0,5

ЭКСТРАПОЛЯЦИЯ ТЕНДЕНЦИЙ ИЗМЕНЕНИЯ ИНДЕКСОВ ЦЕН
на строительно-монтажные работы и технологическое оборудование
в среднем по Российской Федерации на 2020-2023 гг. (с учетом НДС)

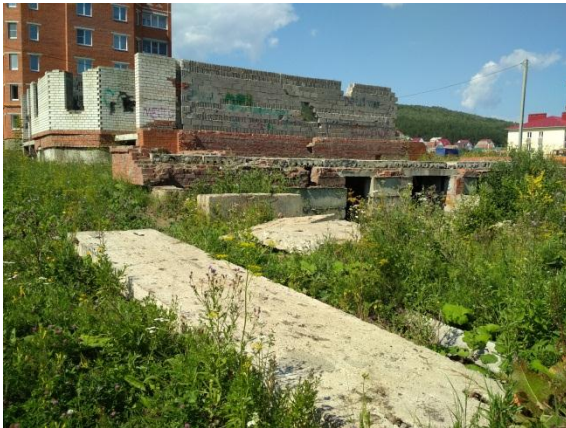
2

Строительно-
монтажные
работы

месяц, год	Строительно-монтажные работы		Технологическое оборудование		месяц, год	Строительно-монтажные работы		Технологическое оборудование	
	Фактические индексы к 01.01.01г. с учетом НДС	Прирост цен, % в квартал	Фактические индексы к 01.01.01г. с учетом НДС	Прирост цен, % в квартал		Фактические индексы к 01.01.01г. с учетом НДС	Прирост цен, % в квартал	Фактические индексы к 01.01.01г. с учетом НДС	Прирост цен, % в квартал
Март 12	78,829	2,640	63,157	1,174	Март 18	116,043	0,334	86,095	-0,521
Июнь 12	84,795	7,569	64,427	2,011	Июнь 18	116,723	0,586	90,400	5,000
Сентябрь 12	90,330	6,527	64,659	0,359	Сентябрь 18	117,395	0,576	94,146	4,143
Декабрь 12	95,748	5,998	64,879	0,340	Декабрь 18	119,573	1,855	94,249	0,110
Март 13	97,784	2,127	65,715	1,289	Март 19	120,518	0,791	95,665	1,503
Июнь 13	98,059	0,261	66,553	1,275	Июнь 19	121,161	0,533	97,445	1,861
Сентябрь 13	104,157	6,218	67,079	0,790	Сентябрь 19	122,717	1,284	100,544	3,180
Декабрь 13	105,390	1,184	68,905	-0,260	Декабрь 19	125,330	2,130	100,977	0,430
Март 14	102,129	-3,095	67,189	0,425	Март 20	125,999	0,534	108,908	7,854
Июнь 14	103,541	1,383	66,308	-1,310	Июнь 20	127,826	1,450	106,367	-2,333
Сентябрь 14	104,906	1,319	67,258	1,432	Сентябрь 20	127,653	-0,136	105,217	-1,061
Декабрь 14	105,904	0,951	72,874	8,350	Декабрь 20	128,733	0,846	106,531	1,249
Март 15	106,419	0,486	77,699	6,621	Март 21	129,813	0,839	107,845	1,234
Июнь 15	107,369	0,893	78,025	0,420	Июнь 21	130,893	0,832	109,159	1,219
Сентябрь 15	106,131	-1,154	82,317	5,501	Сентябрь 21	131,972	0,825	110,474	1,204
Декабрь 15	106,207	0,072	87,496	6,291	Декабрь 21	133,052	0,818	111,788	1,190
Март 16	106,277	0,066	90,613	3,562	Март 22	134,132	0,812	113,102	1,178
Июнь 16	107,243	0,908	89,269	-1,483	Июнь 22	135,212	0,805	114,417	1,162
Сентябрь 16	109,648	2,243	88,551	-0,803	Сентябрь 22	136,292	0,799	115,731	1,149
Декабрь 16	110,395	0,681	85,584	-3,352	Декабрь 22	137,371	0,792	117,045	1,136
Март 17	111,327	0,844	85,949	0,427	Март 23	138,451	0,786	118,360	1,123
Июнь 17	112,008	0,612	85,722	-0,264	Июнь 23	139,531	0,780	119,674	1,110
Сентябрь 17	114,175	1,934	85,800	0,090					
Декабрь 17	115,656	1,297	86,546	0,870					



Иллюстрации объекта оценки











Справочная информация (отчет) об основных параметрах объекта недвижимости

В связи с внесенными изменениями в статью 62 Федерального закона "О государственной регистрации недвижимости" от 30.04.2021 года представленный отчет по форме и содержащийся в нем совокупности сведений не должен соответствовать формам предоставления сведений из ЕГРН (утвержденным формам выписок и/или справок) и не может содержать подписей (в том числе ЭЦП) должностных лиц Росреестра и/или ФГБУ "ФКП Росреестра".

Дата актуальности сведений:	17.06.2021		
Тип объекта:	Объект незавершенного строительства		
Кадастровый номер:	02:67:010114:364		
Дата присвоения кадастрового номера:	27.05.2013		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Адрес:	Республика Башкортостан, р-н. Учалинский, г. Учалы, ул. Горького, д. 2/3		
Степень готовности объекта незавершенного строительства, %:	5		
Основная характеристика объекта незавершенного строительства и ее проектируемое значение:	площадь застройки	5518	кв.м
	тип	значение	единица измерения
Проектируемое назначение:	-		
Наименование:	данные отсутствуют		



Справочная информация (отчет) об основных параметрах объекта недвижимости

Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	02:67:010110:728
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	
Кадастровый номер земельного участка, если входящие в состав единого недвижимого комплекса объекты недвижимости расположены на одном земельном участке	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	Сведения о назначении, наименовании имеют статус «Актуальные незасвидетельствованные». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с назначением «Нежилое», наименованием «объект незавершенного строительства». Сведения о частях объекта отсутствуют. Сведения о частях объекта отсутствуют. Сведения о перечне помещений расположенных в здании/сооружении отсутствуют. Сведения о планировке отсутствуют.

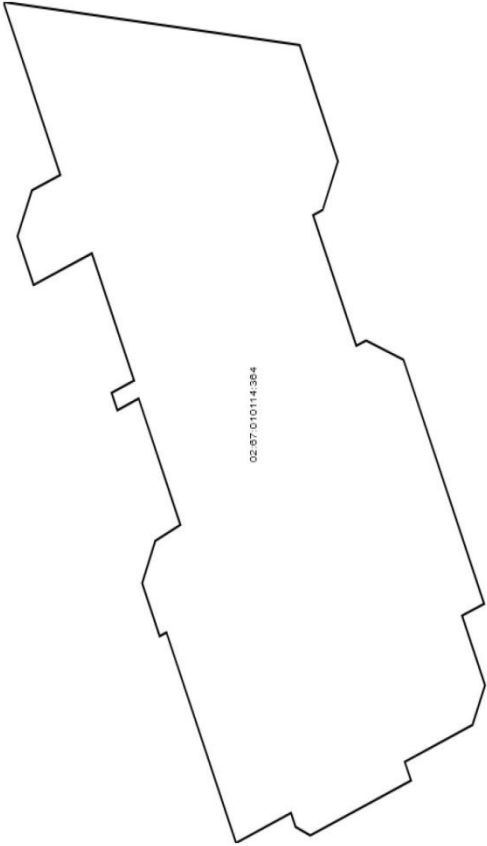


Справочная информация (отчет) об основных параметрах объекта недвижимости

Правообладатель (правообладатели):	Государственное унитарное предприятие «Фонд жилищного строительства Республики Башкортостан», ИНН: 0274100871
Вид, номер и дата государственной регистрации права:	Хозяйственное ведение, № 02-04-19/005/2013-561 от 19.07.2013
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
вид:	Иные ограничения (обременения) прав
дата государственной регистрации:	13.05.2020
номер государственной регистрации:	02:67-010114:364-02/121/2020-47
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
основание государственной регистрации:	'Постановление о запрете на совершение действий по регистрации ' №123334693/0268 от 07.05.2020, Межрайонный отдел судебных приставов по исполнению особых исполнительных производств
Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	
Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют



Справочная информация (отчет) об основных параметрах объекта недвижимости

Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)				Условные обозначения:	
		Масштаб 1:			



Справочная информация (отчет) об основных параметрах объекта недвижимости

1. Сведения о координатах характерных точек контура объекта недвижимости						
Система координат: МСК-02, зона 2						
Зона №						
Номер точки	Координаты, м		Радиус, м	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м	Глубина, высота, м	
	X	Y			H1	H2
1	2	3	4	5	6	7
1	613355.81	2387093.67	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
2	613359.59	2387102.57	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
3	613359.96	2387102.41	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
4	613360.91	2387104.65	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
5	613360.2	2387106.44	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
6	613358.83	2387107.12	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
7	613361.1	2387112.46	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
8	613362.26	2387111.96	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
9	613362.57	2387112.7	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
10	613361.35	2387113.22	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
11	613363.64	2387118.6	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
12	613366.81	2387117.26	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
13	613367.68	2387119.32	данные отсутствуют	данные отсутствуют		



Справочная информация (отчет) об основных параметрах объекта недвижимости

Номер точки	Координаты, м		Радиус, м	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м	Глубина, высота, м	
	X	Y			H1	H2
1	2	3	4	5	6	7
14	613366.9	2387121.26	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
15	613365.36	2387121.91	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
16	613368.45	2387129.2	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
17	613352.35	2387127.38	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
18	613350.27	2387122.49	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
19	613351.1	2387120.43	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
20	613351.62	2387120.21	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
21	613349.27	2387114.69	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
22	613348.74	2387114.91	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
23	613346.71	2387114.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
24	613342.33	2387103.78	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
25	613343.53	2387103.28	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
26	613342.28	2387100.34	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
27	613342.96	2387098.66	данные отсутствуют	данные отсутствуют		



Справочная информация (отчет) об основных параметрах объекта недвижимости

Номер точки	Координаты, м		Радиус, м	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м	Глубина, высота, м	
	X	Y			H1	H2
1	2	3	4	5	6	7
28	613346.64	2387097.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
29	613346.3	2387096.31	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
30	613351.77	2387093.99	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
31	613352.57	2387094.35	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
32	613352.82	2387094.94	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
1	613355.81	2387093.67	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
2. Сведения о предельных высоте и глубине конструктивных элементов объекта недвижимости						
Предельная глубина конструктивных элементов объекта недвижимости, м			данные отсутствуют			
Предельная высота конструктивных элементов объекта недвижимости, м			данные отсутствуют			

Справочная информация (отчет) об основных параметрах объекта недвижимости

3. Сведения о характерных точках пересечения контура объекта недвижимости с контуром (контурами) иных зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства						
Система координат: МСК-02, зона 2						
Зона №						
Номера характерных точек контура	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м	Глубина, высота, м		Кадастровые номера иных объектов недвижимости, с контурами которых пересекается контур данного объекта недвижимости
	X	Y		Н1	Н2	
1	2	3	4	5	6	7





Справочная информация (отчет) об основных параметрах объекта недвижимости

В связи с внесенными изменениями в статью 62 Федерального закона "О государственной регистрации недвижимости" от 30.04.2021 года представленный отчет по форме и содержащихся в нем совокупности сведений не должен соответствовать формам предоставления сведений из ЕГРН (утвержденным формам выписок и/или справок) и не может содержать подписей (в том числе ЭЦП) должностных лиц Росреестра и/или ФГБУ "ФКП Росреестра".

Дата актуальности сведений:	17.06.2021
Тип объекта:	Земельный участок
Кадастровый номер:	02:67:010110:728
Дата присвоения кадастрового номера:	20.10.2011
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Башкортостан, Учалинский р-н, г Учалы, мкр №9
Площадь:	8793 +/- 33 кв. м
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	02:67:010114:510, 02:67:010114:511, 02:67:010114:364, 02:67:010114:455, 02:67:010103:431
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	02:67:010110:80
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	



Справочная информация (отчет) об основных параметрах объекта недвижимости

Категория земель:	Земли населённых пунктов
Виды разрешенного использования:	под строительство многоэтажного жилого дома
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок полностью или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игорной зоны:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничеств, лесопарков:	данные отсутствуют
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:	данные отсутствуют



Справочная информация (отчет) об основных параметрах объекта недвижимости

Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	Сведения о видах разрешенного использования имеют статус «Актуальные незасвидетельствованные». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с видами разрешенного использования «Для объектов жилой застройки». Сведения об описании местоположения отсутствуют.

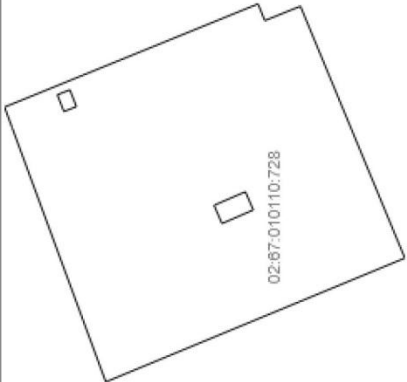


Справочная информация (отчет) об основных параметрах объекта недвижимости

Правообладатель (правообладатели):	данные о правообладателе отсутствуют
Вид, номер и дата государственной регистрации права:	не зарегистрировано
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
вид:	Сервитут, Республика Башкортостан, г.Учалы, мкр-н №9, кад.№ 02:67:01 01 10:0080, Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, общая площадь 970 кв. м, 77 кв.м.
дата государственной регистрации:	26.11.2007
номер государственной регистрации:	02-04-19/006/2007-570
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	бессрочно
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Государственное унитарное предприятие «Фонд жилищного строительства Республики Башкортостан», ИНН: 0274100871
основание государственной регистрации:	Кадастровый план земельного участка №267/07-1727 от 27.07.2007г., выдан Территориальным отделом № 21 Управления Федерального агентства кадастра объектов недвижимости по РБ
вид:	Аренда, весь объект
дата государственной регистрации:	07.10.2016
номер государственной регистрации:	02-04/119-04/319/001/2016-5302/2
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 07.10.2016 по 30.09.2019
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Государственное унитарное предприятие «Фонд жилищного строительства Республики Башкортостан», ИНН: 0274100871
основание государственной регистрации:	Договор аренды находящегося в государственной собственности земельного участка от 25.04.2016 №310-16-61зем
Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано
Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	
Правотриггера и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	



Справочная информация (отчет) об основных параметрах объекта недвижимости

<p>План (чертеж, схема) земельного участка</p> 	<p>Масштаб 1: данные отсутствуют</p> <p>Условные обозначения:</p>
--	---

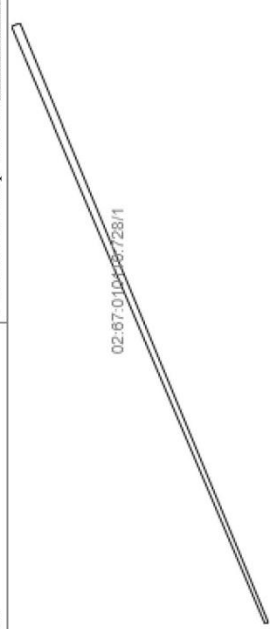


Справочная информация (отчет) об основных параметрах объекта недвижимости

Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат: МСК-02, зона 2				
Зона №				
Номер точки	Координаты			
	X	Y		
1	613429.44	2387052.93	данные отсутствуют	0.1
2	613458.55	2387131.96	данные отсутствуют	0.1
3	613460.89	2387138.3	данные отсутствуют	0.1
4	613382.16	2387170.36	данные отсутствуют	0.1
5	613380.06	2387165.17	данные отсутствуют	0.1
6	613368.99	2387169.64	данные отсутствуют	0.1
7	613336.57	2387091.4	данные отсутствуют	0.1
8	613442.46	2387136.93	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	613444.49	2387142.14	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	613440.59	2387143.65	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	613438.56	2387138.44	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	613393.36	2387102.13	данные отсутствуют	0.1
13	613395.82	2387107.79	данные отсутствуют	0.1
14	613386.08	2387112.01	данные отсутствуют	0.1
15	613383.63	2387106.35	данные отсутствуют	0.1

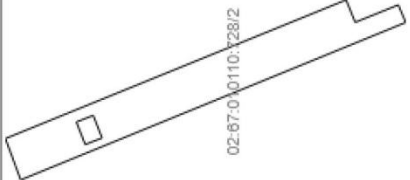


Справочная информация (отчет) об основных параметрах объекта недвижимости

План (чертеж, схема) части земельного участка	Учетный номер части: <u>02:67:010110:728/1</u>
	
Масштаб 1 : данные отсутствуют	Условные обозначения:

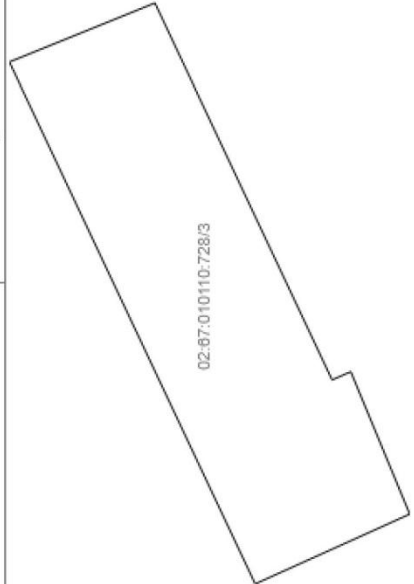


Справочная информация (отчет) об основных параметрах объекта недвижимости

План (чертеж, схема) части земельного участка	Учетный номер части: <u>02:67:010110:728/2</u>
	
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:

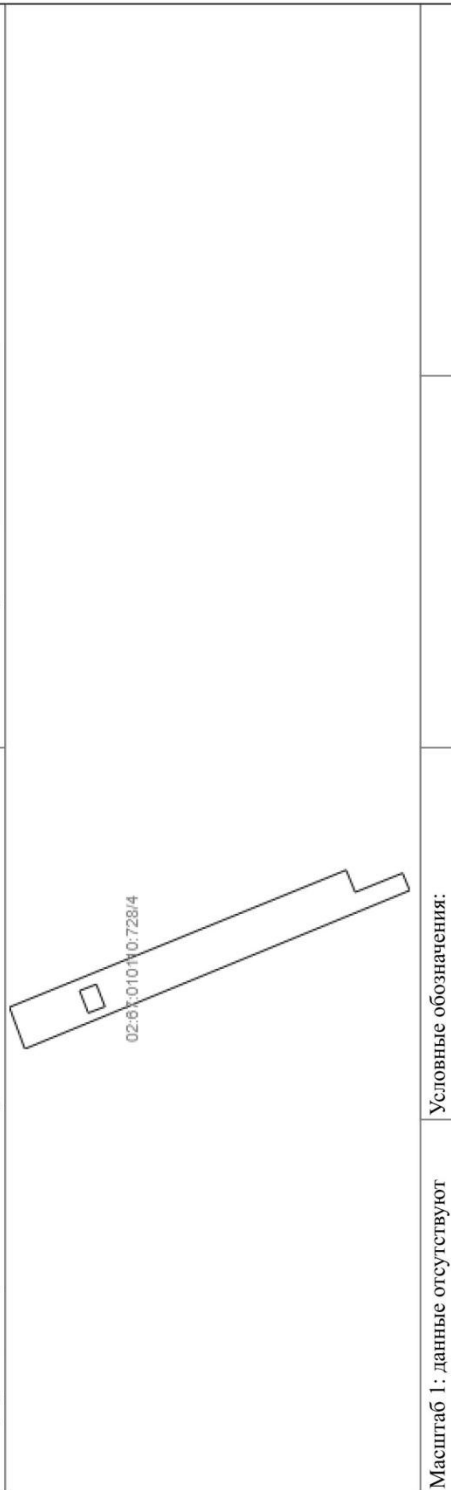


Справочная информация (отчет) об основных параметрах объекта недвижимости

План (чертеж, схема) части земельного участка	Учетный номер части: <u>02:67:010110:728/3</u> 
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:

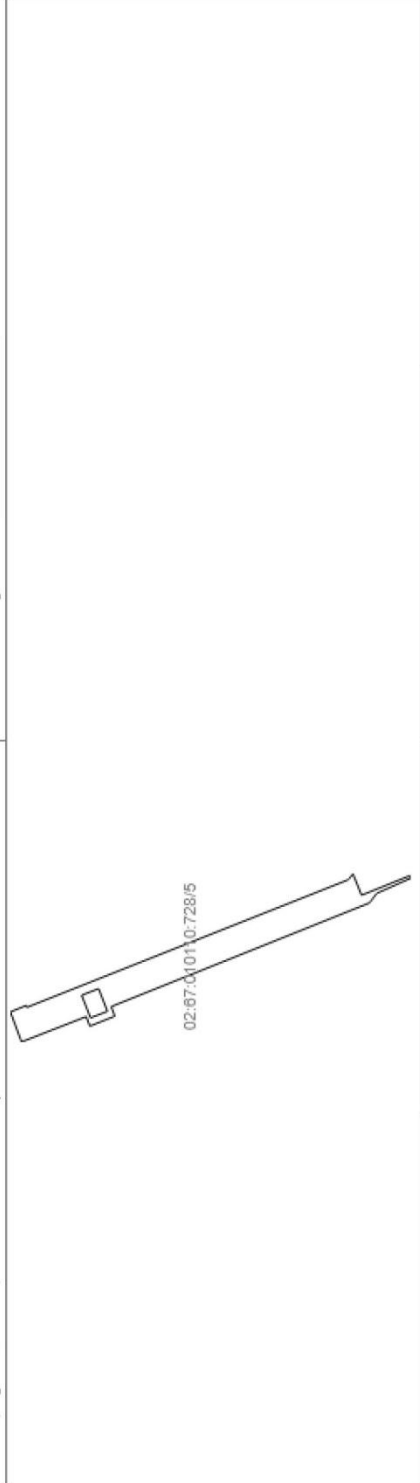


Справочная информация (отчет) об основных параметрах объекта недвижимости

План (чертеж, схема) части земельного участка	
Учетный номер части: <u>02:67:010110:728/4</u>	
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:

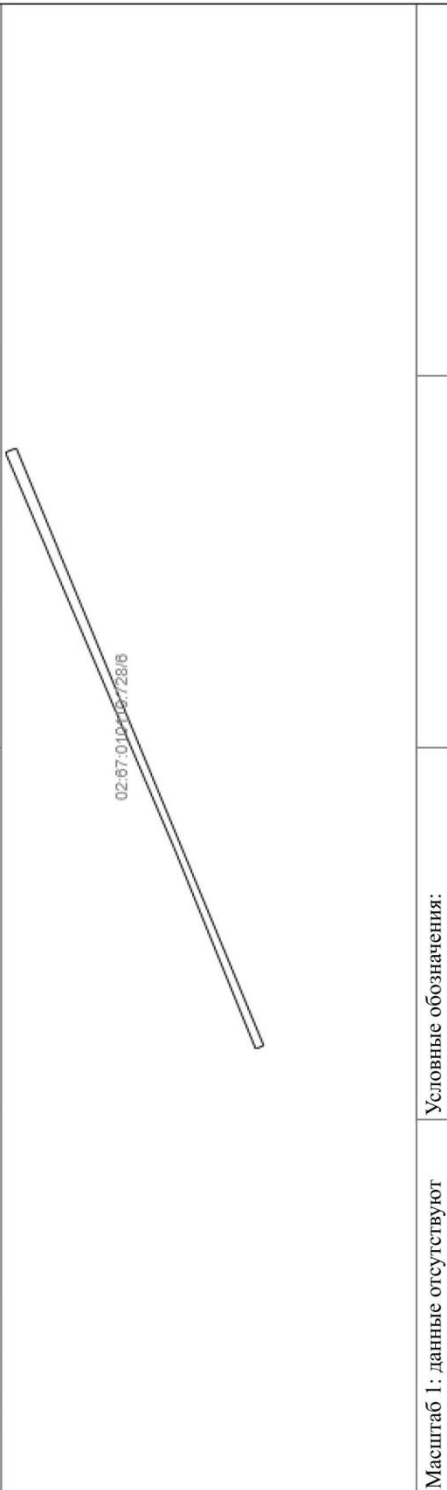


Справочная информация (отчет) об основных параметрах объекта недвижимости

План (чертеж, схема) части земельного участка	Учетный номер части: <u>02:67:010110:728/5</u>
	
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:



Справочная информация (отчет) об основных параметрах объекта недвижимости

План (чертеж, схема) части земельного участка	<p data-bbox="236 763 261 1167">Учетный номер части: <u>02:67:010110:728/6</u></p>  <p data-bbox="379 1077 405 1227">02:67:010110:728/6</p>
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:



Справочная информация (отчет) об основных параметрах объекта недвижимости

Учетный номер части	Площадь (м ²)	Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости
1	2	3
1	70	Иные ограничения (обременения) прав
2	886	Иные ограничения (обременения) прав
3	61	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, 02.67.2.130, Постановление Правительства РФ "Об утверждении правил охраны газораспределительных сетей" № 878 от 20.11.2000
4	901	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, 02.67.2.129, СанПиН 2.1.4.027-95 "Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов хозяйственно-питьевого назначения" № 7 от 10.04.1995
5	595	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, 02.67.2.131, Приказ Министерства архитектуры, строительства и ЖКХ "О типовых правилах охраны коммунальных тепловых сетей" № 197 от 17.08.1992
6	99	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, 02.67.2.183, Постановление Правительства Российской Федерации "Об утверждении Правил охраны линий и сооружений связи Российской Федерации" № 578 от 09.06.1995



Справочная информация (отчет) об основных параметрах объекта недвижимости

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка					
Учетный номер части: 1					
Система координат: МСК-02, зона 2					
Зона №					
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м	
	X	Y			
1	2	3	4	5	
2	613458.55	2387131.96	данные отсутствуют	0.1	
2	613458.55	2387131.96	данные отсутствуют	0.1	
2	613458.55	2387131.96	данные отсутствуют	0.1	
3	613460.89	2387138.3	данные отсутствуют	0.1	
3	613460.89	2387138.3	данные отсутствуют	0.1	
3	613460.89	2387138.3	данные отсутствуют	0.1	
4	613382.16	2387170.36	данные отсутствуют	0.1	
5	613380.06	2387165.17	данные отсутствуют	0.1	
5	613380.06	2387165.17	данные отсутствуют	0.1	
5	613380.06	2387165.17	данные отсутствуют	0.1	
6	613368.99	2387169.64	данные отсутствуют	0.1	
6	613368.99	2387169.64	данные отсутствуют	0.1	
6	613368.99	2387169.64	данные отсутствуют	0.1	
6	613368.99	2387169.64	данные отсутствуют	0.1	
7	613336.57	2387091.4	данные отсутствуют	0.1	
7	613336.57	2387091.4	данные отсутствуют	0.1	



Справочная информация (отчет) об основных параметрах объекта недвижимости

Номер точки	Координаты, м			Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y	Z		
1	2	3	5		
8	613442.46	2387136.93		данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	613442.46	2387136.93		данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	613442.46	2387136.93		данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	613444.49	2387142.14		данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	613444.49	2387142.14		данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	613444.49	2387142.14		данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	613440.59	2387143.65		данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	613440.59	2387143.65		данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	613440.59	2387143.65		данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	613438.56	2387138.44		данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	613438.56	2387138.44		данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	613438.56	2387138.44		данные отсутствуют	данные отсутствуют
16	613337	2387091.22		данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	613368.38	2387165.15		данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	613368.38	2387165.15		данные отсутствуют	данные отсутствуют
18	613370.1	2387169.2		данные отсутствуют	данные отсутствуют
18	613370.1	2387169.2		данные отсутствуют	данные отсутствуют



Справочная информация (отчет) об основных параметрах объекта недвижимости

Номер точки	Координаты, м			Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y	Z		
1	2	3	5		
19	613457.36	2387128.74		данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	613367.37	2387154.38		данные отсутствуют	данные отсутствуют
21	613363.41	2387156.17		данные отсутствуют	данные отсутствуют
22	613364.92	2387159.82		данные отсутствуют	данные отсутствуют
23	613365.4	2387159.61		данные отсутствуют	данные отсутствуют
24	613369.94	2387169.26		данные отсутствуют	данные отсутствуют
25	613373.67	2387167.75		данные отсутствуют	данные отсутствуют
26	613457.29	2387128.54		данные отсутствуют	данные отсутствуют
27	613367.31	2387165.59		данные отсутствуют	данные отсутствуют
28	613382.17	2387170.36		данные отсутствуют	данные отсутствуют
29	613458.35	2387131.39		данные отсутствуют	данные отсутствуют
30	613443.45	2387137.21		данные отсутствуют	данные отсутствуют
31	613442.61	2387135.03		данные отсутствуют	данные отсутствуют
32	613436.87	2387137.32		данные отсутствуют	данные отсутствуют
33	613437.69	2387139.52		данные отсутствуют	данные отсутствуют
34	613378.22	2387163.41		данные отсутствуют	данные отсутствуют
35	613376.59	2387165.59		данные отсутствуют	данные отсутствуют



Справочная информация (отчет) об основных параметрах объекта недвижимости

Номер точки	Координаты, м			Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y	Z		
1	2	3	5		
36	613368.75	2387169.08		данные отсутствуют	данные отсутствуют
37	613382.05	2387170.08		данные отсутствуют	данные отсутствуют
38	613383.1	2387168.74		данные отсутствуют	данные отсутствуют
39	613457.12	2387139.35		данные отсутствуют	данные отсутствуют
40	613457.29	2387139.77		данные отсутствуют	данные отсутствуют
41	613337.62	2387090.96		данные отсутствуют	данные отсутствуют
42	613370.41	2387169.06		данные отсутствуют	данные отсутствуют
43	613348.32	2387117.34		данные отсутствуют	0.1



Справочная информация (отчет) об основных параметрах объекта недвижимости

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка					
Учетный номер части: 2					
Система координат: МСК-02, зона 2					
Зона №					
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м	
	X	Y			
1	2	3	4	5	
2	613458.55	2387131.96	данные отсутствуют	0.1	
2	613458.55	2387131.96	данные отсутствуют	0.1	
2	613458.55	2387131.96	данные отсутствуют	0.1	
3	613460.89	2387138.3	данные отсутствуют	0.1	
3	613460.89	2387138.3	данные отсутствуют	0.1	
3	613460.89	2387138.3	данные отсутствуют	0.1	
4	613382.16	2387170.36	данные отсутствуют	0.1	
5	613380.06	2387165.17	данные отсутствуют	0.1	
5	613380.06	2387165.17	данные отсутствуют	0.1	
5	613380.06	2387165.17	данные отсутствуют	0.1	
6	613368.99	2387169.64	данные отсутствуют	0.1	
6	613368.99	2387169.64	данные отсутствуют	0.1	
6	613368.99	2387169.64	данные отсутствуют	0.1	
6	613368.99	2387169.64	данные отсутствуют	0.1	
7	613336.57	2387091.4	данные отсутствуют	0.1	
7	613336.57	2387091.4	данные отсутствуют	0.1	



Справочная информация (отчет) об основных параметрах объекта недвижимости

Номер точки	Координаты, м			Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y	Z		
1	2	3	5		
8	613442.46	2387136.93		данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	613442.46	2387136.93		данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	613442.46	2387136.93		данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	613444.49	2387142.14		данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	613444.49	2387142.14		данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	613444.49	2387142.14		данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	613440.59	2387143.65		данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	613440.59	2387143.65		данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	613440.59	2387143.65		данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	613438.56	2387138.44		данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	613438.56	2387138.44		данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	613438.56	2387138.44		данные отсутствуют	данные отсутствуют
16	613337	2387091.22		данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	613368.38	2387165.15		данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	613368.38	2387165.15		данные отсутствуют	данные отсутствуют
18	613370.1	2387169.2		данные отсутствуют	данные отсутствуют
18	613370.1	2387169.2		данные отсутствуют	данные отсутствуют



Справочная информация (отчет) об основных параметрах объекта недвижимости

Номер точки	Координаты, м			Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y	Z		
1	2	3	5		
19	613457.36	2387128.74		данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	613367.37	2387154.38		данные отсутствуют	данные отсутствуют
21	613363.41	2387156.17		данные отсутствуют	данные отсутствуют
22	613364.92	2387159.82		данные отсутствуют	данные отсутствуют
23	613365.4	2387159.61		данные отсутствуют	данные отсутствуют
24	613369.94	2387169.26		данные отсутствуют	данные отсутствуют
25	613373.67	2387167.75		данные отсутствуют	данные отсутствуют
26	613457.29	2387128.54		данные отсутствуют	данные отсутствуют
27	613367.31	2387165.59		данные отсутствуют	данные отсутствуют
28	613382.17	2387170.36		данные отсутствуют	данные отсутствуют
29	613458.35	2387131.39		данные отсутствуют	данные отсутствуют
30	613443.45	2387137.21		данные отсутствуют	данные отсутствуют
31	613442.61	2387135.03		данные отсутствуют	данные отсутствуют
32	613436.87	2387137.32		данные отсутствуют	данные отсутствуют
33	613437.69	2387139.52		данные отсутствуют	данные отсутствуют
34	613378.22	2387163.41		данные отсутствуют	данные отсутствуют
35	613376.59	2387165.59		данные отсутствуют	данные отсутствуют



Справочная информация (отчет) об основных параметрах объекта недвижимости

Номер точки	Координаты, м			Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y	Z		
1	2	3	5		
36	613368.75	2387169.08		данные отсутствуют	данные отсутствуют
37	613382.05	2387170.08		данные отсутствуют	данные отсутствуют
38	613383.1	2387168.74		данные отсутствуют	данные отсутствуют
39	613457.12	2387139.35		данные отсутствуют	данные отсутствуют
40	613457.29	2387139.77		данные отсутствуют	данные отсутствуют
41	613337.62	2387090.96		данные отсутствуют	данные отсутствуют
42	613370.41	2387169.06		данные отсутствуют	данные отсутствуют
43	613348.32	2387117.34		данные отсутствуют	0.1



Справочная информация (отчет) об основных параметрах объекта недвижимости

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка					
Учетный номер части: 3					
Система координат: МСК-02, зона 2					
Зона №					
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м	
	X	Y			
1	2	3	4	5	
2	613458.55	2387131.96	данные отсутствуют	0.1	
2	613458.55	2387131.96	данные отсутствуют	0.1	
2	613458.55	2387131.96	данные отсутствуют	0.1	
3	613460.89	2387138.3	данные отсутствуют	0.1	
3	613460.89	2387138.3	данные отсутствуют	0.1	
3	613460.89	2387138.3	данные отсутствуют	0.1	
4	613382.16	2387170.36	данные отсутствуют	0.1	
5	613380.06	2387165.17	данные отсутствуют	0.1	
5	613380.06	2387165.17	данные отсутствуют	0.1	
5	613380.06	2387165.17	данные отсутствуют	0.1	
6	613368.99	2387169.64	данные отсутствуют	0.1	
6	613368.99	2387169.64	данные отсутствуют	0.1	
6	613368.99	2387169.64	данные отсутствуют	0.1	
6	613368.99	2387169.64	данные отсутствуют	0.1	
7	613336.57	2387091.4	данные отсутствуют	0.1	
7	613336.57	2387091.4	данные отсутствуют	0.1	



Справочная информация (отчет) об основных параметрах объекта недвижимости

Номер точки	Координаты, м			Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y	Z		
1	2	3	5		
8	613442.46	2387136.93		данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	613442.46	2387136.93		данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	613442.46	2387136.93		данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	613444.49	2387142.14		данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	613444.49	2387142.14		данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	613444.49	2387142.14		данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	613440.59	2387143.65		данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	613440.59	2387143.65		данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	613440.59	2387143.65		данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	613438.56	2387138.44		данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	613438.56	2387138.44		данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	613438.56	2387138.44		данные отсутствуют	данные отсутствуют
16	613337	2387091.22		данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	613368.38	2387165.15		данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	613368.38	2387165.15		данные отсутствуют	данные отсутствуют
18	613370.1	2387169.2		данные отсутствуют	данные отсутствуют
18	613370.1	2387169.2		данные отсутствуют	данные отсутствуют



Справочная информация (отчет) об основных параметрах объекта недвижимости

Номер точки	Координаты, м			Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y	Z		
1	2	3	5		
19	613457.36	2387128.74		данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	613367.37	2387154.38		данные отсутствуют	данные отсутствуют
21	613363.41	2387156.17		данные отсутствуют	данные отсутствуют
22	613364.92	2387159.82		данные отсутствуют	данные отсутствуют
23	613365.4	2387159.61		данные отсутствуют	данные отсутствуют
24	613369.94	2387169.26		данные отсутствуют	данные отсутствуют
25	613373.67	2387167.75		данные отсутствуют	данные отсутствуют
26	613457.29	2387128.54		данные отсутствуют	данные отсутствуют
27	613367.31	2387165.59		данные отсутствуют	данные отсутствуют
28	613382.17	2387170.36		данные отсутствуют	данные отсутствуют
29	613458.35	2387131.39		данные отсутствуют	данные отсутствуют
30	613443.45	2387137.21		данные отсутствуют	данные отсутствуют
31	613442.61	2387135.03		данные отсутствуют	данные отсутствуют
32	613436.87	2387137.32		данные отсутствуют	данные отсутствуют
33	613437.69	2387139.52		данные отсутствуют	данные отсутствуют
34	613378.22	2387163.41		данные отсутствуют	данные отсутствуют
35	613376.59	2387165.59		данные отсутствуют	данные отсутствуют



Справочная информация (отчет) об основных параметрах объекта недвижимости

Номер точки	Координаты, м			Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y	Z		
1	2	3	5		
36	613368.75	2387169.08		данные отсутствуют	данные отсутствуют
37	613382.05	2387170.08		данные отсутствуют	данные отсутствуют
38	613383.1	2387168.74		данные отсутствуют	данные отсутствуют
39	613457.12	2387139.35		данные отсутствуют	данные отсутствуют
40	613457.29	2387139.77		данные отсутствуют	данные отсутствуют
41	613337.62	2387090.96		данные отсутствуют	данные отсутствуют
42	613370.41	2387169.06		данные отсутствуют	данные отсутствуют
43	613348.32	2387117.34		данные отсутствуют	0.1



Справочная информация (отчет) об основных параметрах объекта недвижимости

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка					
Учетный номер части: 4					
Система координат: МСК-02, зона 2					
Зона №					
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м	
	X	Y			
1	2	3	4	5	
2	613458.55	2387131.96	данные отсутствуют	0.1	
2	613458.55	2387131.96	данные отсутствуют	0.1	
2	613458.55	2387131.96	данные отсутствуют	0.1	
3	613460.89	2387138.3	данные отсутствуют	0.1	
3	613460.89	2387138.3	данные отсутствуют	0.1	
3	613460.89	2387138.3	данные отсутствуют	0.1	
4	613382.16	2387170.36	данные отсутствуют	0.1	
5	613380.06	2387165.17	данные отсутствуют	0.1	
5	613380.06	2387165.17	данные отсутствуют	0.1	
5	613380.06	2387165.17	данные отсутствуют	0.1	
6	613368.99	2387169.64	данные отсутствуют	0.1	
6	613368.99	2387169.64	данные отсутствуют	0.1	
6	613368.99	2387169.64	данные отсутствуют	0.1	
6	613368.99	2387169.64	данные отсутствуют	0.1	
7	613336.57	2387091.4	данные отсутствуют	0.1	
7	613336.57	2387091.4	данные отсутствуют	0.1	



Справочная информация (отчет) об основных параметрах объекта недвижимости

Номер точки	Координаты, м			Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y	Z		
1	2	3	5		
8	613442.46	2387136.93		данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	613442.46	2387136.93		данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	613442.46	2387136.93		данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	613444.49	2387142.14		данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	613444.49	2387142.14		данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	613444.49	2387142.14		данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	613440.59	2387143.65		данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	613440.59	2387143.65		данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	613440.59	2387143.65		данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	613438.56	2387138.44		данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	613438.56	2387138.44		данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	613438.56	2387138.44		данные отсутствуют	данные отсутствуют
16	613337	2387091.22		данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	613368.38	2387165.15		данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	613368.38	2387165.15		данные отсутствуют	данные отсутствуют
18	613370.1	2387169.2		данные отсутствуют	данные отсутствуют
18	613370.1	2387169.2		данные отсутствуют	данные отсутствуют



Справочная информация (отчет) об основных параметрах объекта недвижимости

Номер точки	Координаты, м			Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y	Z		
1			3		5
19	613457.36	2387128.74		данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	613367.37	2387154.38		данные отсутствуют	данные отсутствуют
21	613363.41	2387156.17		данные отсутствуют	данные отсутствуют
22	613364.92	2387159.82		данные отсутствуют	данные отсутствуют
23	613365.4	2387159.61		данные отсутствуют	данные отсутствуют
24	613369.94	2387169.26		данные отсутствуют	данные отсутствуют
25	613373.67	2387167.75		данные отсутствуют	данные отсутствуют
26	613457.29	2387128.54		данные отсутствуют	данные отсутствуют
27	613367.31	2387165.59		данные отсутствуют	данные отсутствуют
28	613382.17	2387170.36		данные отсутствуют	данные отсутствуют
29	613458.35	2387131.39		данные отсутствуют	данные отсутствуют
30	613443.45	2387137.21		данные отсутствуют	данные отсутствуют
31	613442.61	2387135.03		данные отсутствуют	данные отсутствуют
32	613436.87	2387137.32		данные отсутствуют	данные отсутствуют
33	613437.69	2387139.52		данные отсутствуют	данные отсутствуют
34	613378.22	2387163.41		данные отсутствуют	данные отсутствуют
35	613376.59	2387165.59		данные отсутствуют	данные отсутствуют



Справочная информация (отчет) об основных параметрах объекта недвижимости

Номер точки	Координаты, м			Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y	Z		
1	2	3	5		
36	613368.75	2387169.08		данные отсутствуют	данные отсутствуют
37	613382.05	2387170.08		данные отсутствуют	данные отсутствуют
38	613383.1	2387168.74		данные отсутствуют	данные отсутствуют
39	613457.12	2387139.35		данные отсутствуют	данные отсутствуют
40	613457.29	2387139.77		данные отсутствуют	данные отсутствуют
41	613337.62	2387090.96		данные отсутствуют	данные отсутствуют
42	613370.41	2387169.06		данные отсутствуют	данные отсутствуют
43	613348.32	2387117.34		данные отсутствуют	0.1



Справочная информация (отчет) об основных параметрах объекта недвижимости

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 5				
Система координат: МСК-02, зона 2				
Зона №				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
2	613458.55	2387131.96	данные отсутствуют	0.1
2	613458.55	2387131.96	данные отсутствуют	0.1
2	613458.55	2387131.96	данные отсутствуют	0.1
3	613460.89	2387138.3	данные отсутствуют	0.1
3	613460.89	2387138.3	данные отсутствуют	0.1
3	613460.89	2387138.3	данные отсутствуют	0.1
4	613382.16	2387170.36	данные отсутствуют	0.1
5	613380.06	2387165.17	данные отсутствуют	0.1
5	613380.06	2387165.17	данные отсутствуют	0.1
5	613380.06	2387165.17	данные отсутствуют	0.1
6	613368.99	2387169.64	данные отсутствуют	0.1
6	613368.99	2387169.64	данные отсутствуют	0.1
6	613368.99	2387169.64	данные отсутствуют	0.1
6	613368.99	2387169.64	данные отсутствуют	0.1
7	613336.57	2387091.4	данные отсутствуют	0.1
7	613336.57	2387091.4	данные отсутствуют	0.1



Справочная информация (отчет) об основных параметрах объекта недвижимости

Номер точки	Координаты, м			Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y	Z		
1	2	3	5		
8	613442.46	2387136.93		данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	613442.46	2387136.93		данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	613442.46	2387136.93		данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	613444.49	2387142.14		данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	613444.49	2387142.14		данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	613444.49	2387142.14		данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	613440.59	2387143.65		данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	613440.59	2387143.65		данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	613440.59	2387143.65		данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	613438.56	2387138.44		данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	613438.56	2387138.44		данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	613438.56	2387138.44		данные отсутствуют	данные отсутствуют
16	613337	2387091.22		данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	613368.38	2387165.15		данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	613368.38	2387165.15		данные отсутствуют	данные отсутствуют
18	613370.1	2387169.2		данные отсутствуют	данные отсутствуют
18	613370.1	2387169.2		данные отсутствуют	данные отсутствуют



Справочная информация (отчет) об основных параметрах объекта недвижимости

Номер точки	Координаты, м			Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y	Z		
1	2	3	5		
19	613457.36	2387128.74		данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	613367.37	2387154.38		данные отсутствуют	данные отсутствуют
21	613363.41	2387156.17		данные отсутствуют	данные отсутствуют
22	613364.92	2387159.82		данные отсутствуют	данные отсутствуют
23	613365.4	2387159.61		данные отсутствуют	данные отсутствуют
24	613369.94	2387169.26		данные отсутствуют	данные отсутствуют
25	613373.67	2387167.75		данные отсутствуют	данные отсутствуют
26	613457.29	2387128.54		данные отсутствуют	данные отсутствуют
27	613367.31	2387165.59		данные отсутствуют	данные отсутствуют
28	613382.17	2387170.36		данные отсутствуют	данные отсутствуют
29	613458.35	2387131.39		данные отсутствуют	данные отсутствуют
30	613443.45	2387137.21		данные отсутствуют	данные отсутствуют
31	613442.61	2387135.03		данные отсутствуют	данные отсутствуют
32	613436.87	2387137.32		данные отсутствуют	данные отсутствуют
33	613437.69	2387139.52		данные отсутствуют	данные отсутствуют
34	613378.22	2387163.41		данные отсутствуют	данные отсутствуют
35	613376.59	2387165.59		данные отсутствуют	данные отсутствуют



Справочная информация (отчет) об основных параметрах объекта недвижимости

Номер точки	Координаты, м			Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y	Z		
1	2	3	5		
36	613368.75	2387169.08		данные отсутствуют	данные отсутствуют
37	613382.05	2387170.08		данные отсутствуют	данные отсутствуют
38	613383.1	2387168.74		данные отсутствуют	данные отсутствуют
39	613457.12	2387139.35		данные отсутствуют	данные отсутствуют
40	613457.29	2387139.77		данные отсутствуют	данные отсутствуют
41	613337.62	2387090.96		данные отсутствуют	данные отсутствуют
42	613370.41	2387169.06		данные отсутствуют	данные отсутствуют
43	613348.32	2387117.34		данные отсутствуют	0.1



Справочная информация (отчет) об основных параметрах объекта недвижимости

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка					
Учетный номер части: 6					
Система координат: МСК-02, зона 2					
Зона №					
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м	
	X	Y			
1	2	3	4	5	
2	613458.55	2387131.96	данные отсутствуют	0.1	
2	613458.55	2387131.96	данные отсутствуют	0.1	
2	613458.55	2387131.96	данные отсутствуют	0.1	
3	613460.89	2387138.3	данные отсутствуют	0.1	
3	613460.89	2387138.3	данные отсутствуют	0.1	
3	613460.89	2387138.3	данные отсутствуют	0.1	
4	613382.16	2387170.36	данные отсутствуют	0.1	
5	613380.06	2387165.17	данные отсутствуют	0.1	
5	613380.06	2387165.17	данные отсутствуют	0.1	
5	613380.06	2387165.17	данные отсутствуют	0.1	
6	613368.99	2387169.64	данные отсутствуют	0.1	
6	613368.99	2387169.64	данные отсутствуют	0.1	
6	613368.99	2387169.64	данные отсутствуют	0.1	
6	613368.99	2387169.64	данные отсутствуют	0.1	
7	613336.57	2387091.4	данные отсутствуют	0.1	
7	613336.57	2387091.4	данные отсутствуют	0.1	



Справочная информация (отчет) об основных параметрах объекта недвижимости

Номер точки	Координаты, м			Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y	Z		
1	2	3	5		
8	613442.46	2387136.93		данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	613442.46	2387136.93		данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	613442.46	2387136.93		данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	613444.49	2387142.14		данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	613444.49	2387142.14		данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	613444.49	2387142.14		данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	613440.59	2387143.65		данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	613440.59	2387143.65		данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	613440.59	2387143.65		данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	613438.56	2387138.44		данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	613438.56	2387138.44		данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	613438.56	2387138.44		данные отсутствуют	данные отсутствуют
16	613337	2387091.22		данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	613368.38	2387165.15		данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	613368.38	2387165.15		данные отсутствуют	данные отсутствуют
18	613370.1	2387169.2		данные отсутствуют	данные отсутствуют
18	613370.1	2387169.2		данные отсутствуют	данные отсутствуют



Справочная информация (отчет) об основных параметрах объекта недвижимости

Номер точки	Координаты, м			Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y	Z		
1	2	3	5		
19	613457.36	2387128.74		данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	613367.37	2387154.38		данные отсутствуют	данные отсутствуют
21	613363.41	2387156.17		данные отсутствуют	данные отсутствуют
22	613364.92	2387159.82		данные отсутствуют	данные отсутствуют
23	613365.4	2387159.61		данные отсутствуют	данные отсутствуют
24	613369.94	2387169.26		данные отсутствуют	данные отсутствуют
25	613373.67	2387167.75		данные отсутствуют	данные отсутствуют
26	613457.29	2387128.54		данные отсутствуют	данные отсутствуют
27	613367.31	2387165.59		данные отсутствуют	данные отсутствуют
28	613382.17	2387170.36		данные отсутствуют	данные отсутствуют
29	613458.35	2387131.39		данные отсутствуют	данные отсутствуют
30	613443.45	2387137.21		данные отсутствуют	данные отсутствуют
31	613442.61	2387135.03		данные отсутствуют	данные отсутствуют
32	613436.87	2387137.32		данные отсутствуют	данные отсутствуют
33	613437.69	2387139.52		данные отсутствуют	данные отсутствуют
34	613378.22	2387163.41		данные отсутствуют	данные отсутствуют
35	613376.59	2387165.59		данные отсутствуют	данные отсутствуют



Справочная информация (отчет) об основных параметрах объекта недвижимости

Номер точки	Координаты, м			Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y	Z		
1	2	3	5		
36	613368.75	2387169.08	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
37	613382.05	2387170.08	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
38	613383.1	2387168.74	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
39	613457.12	2387139.35	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
40	613457.29	2387139.77	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
41	613337.62	2387090.96	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
42	613370.41	2387169.06	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
43	613348.32	2387117.34	данные отсутствуют	данные отсутствуют	0.1



Общество с
ограниченной
ответственностью
«Аналитик Центр»

«БАШҚОРТОСТАН
РЕСПУБЛИКАЎНЫҢ
ТОРЛАК ТӨЗӨҮ ФОНДЫ»
ДӘУЛӘТ УНИТАР ПРЕДПРИЯТИЕҢЫ

Ленин урамы., 5/3, Өфе к., 450077
тел. (347)229-91-00, факс (347)229-91-62

main@gsfrb.ru

ИНН/КПП 0274100871/027401001
ОГРН 1040203922660



ГОСУДАРСТВЕННОЕ
УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ
«ФОНД ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА
РЕСПУБЛИКИ БАШКОРТОСТАН»

Ленина ул., д. 5/3, г. Уфа, 450077
тел. (347)229-91-00, факс (347)229-91-62

main@gsfrb.ru

ИНН/КПП 0274100871/027401001
ОГРН 1040203922660

17.06.2021 № 47
На № _____ от _____

Справка

ГУП «Фонд жилищного строительства РБ» сообщает, что балансовая стоимость объекта незавершенного строительства, расположенного по адресу г. Учалы, ул. Горького, 2/3 (строительный адрес г. Учалы, мкр. 9 №22) на 31.05.2021 г. составляет - 15 903 164,55 руб. (Пятнадцать миллионов девятьсот три тысячи сто шестьдесят четыре рубля 55 коп.).

Генеральный директор

Главный бухгалтер



Р.М.Шигапов

З.Р.Валева



КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

Лист № 1, всего листов 2

Объекта незавершенного строительства
(вид объекта недвижимого имущества)

Дата 28 мая 2013 г.

Кадастровый номер 02:67:010114:364

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) _____

1. Описание объекта недвижимого имущества

1.1. Наименование _____

1.2

Адрес (местоположение):

Субъект Российской Федерации	Республика Башкортостан	
Район	Учалинский	
Муниципальное образование	Тип	г
	Наименование	Учалы
Населенный пункт	Тип	_____
	Наименование	_____
Улица (проспект, переулок и т.д.)	Тип	ул
	Наименование	ГОРЬКОГО
Номер дома	2/3	
Номер корпуса	_____	
Номер строения	_____	
Литера	_____	
Иное описание местоположения	_____	

1.3. Основная характеристика: _____

(тип)

(значение)

(единица измерения)

степень готовности объекта незавершенного строительства _____

1.4. Назначение: _____

1.5. Этажность: _____

количество этажей _____, количество подземных этажей _____

1.6. Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства) _____

1.7. Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества: 02:67:010110:728

1.8. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества: _____

1.9. Примечание:

Согласно данным технического плана, составленного по состоянию на 06.05.2013 г., степень готовности - 5 %, общая площадь - 5518 кв.м.

1.10. территориальный отдел по Учалинскому району Филиала ФГБУ "ФКП Росреестра" по Республике Башкортостан

(наименование органа или организации)

Начальник территориального отдела

(полное наименование должности)



МП

(подпись)

А. Б. Зулькарнаева

(инициалы, фамилия)



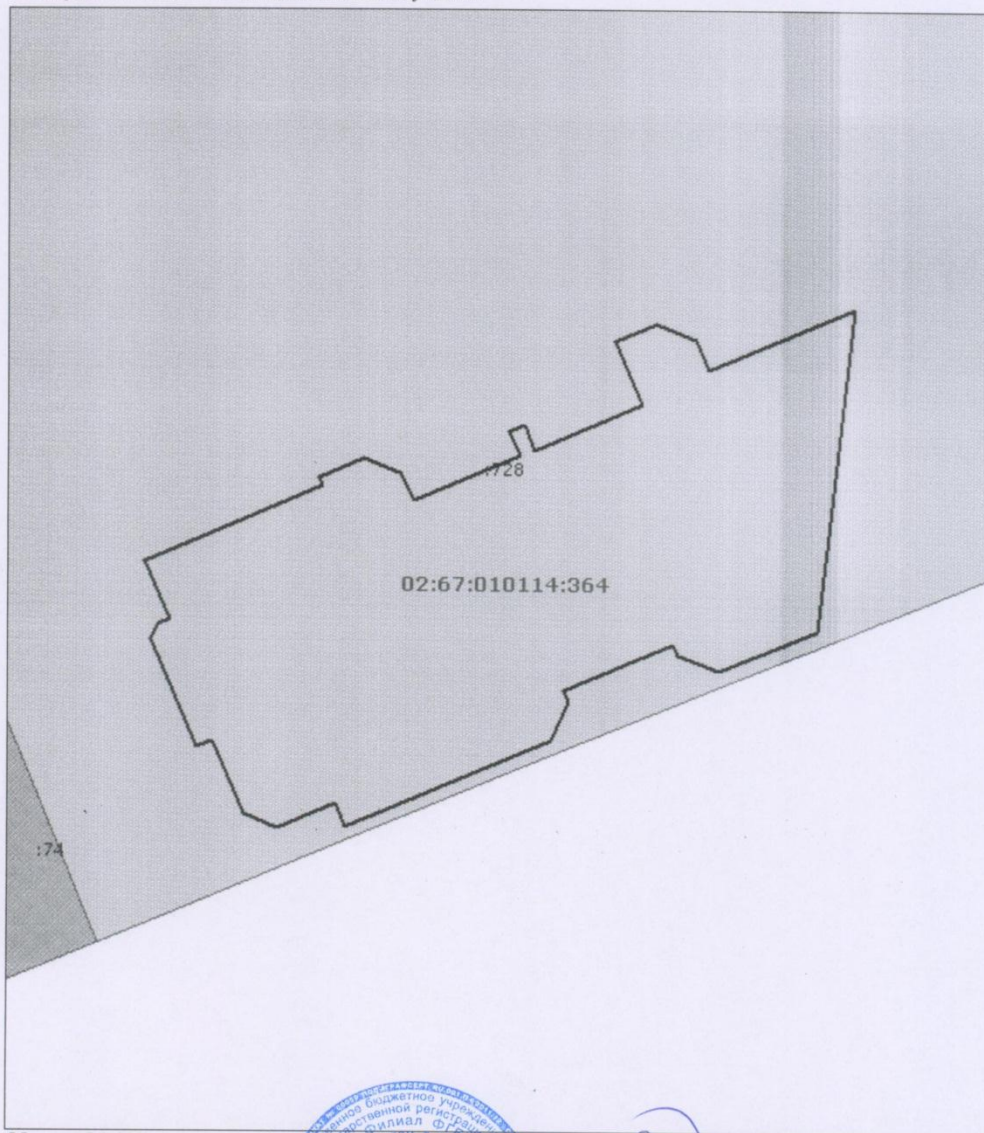
КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
Объекта незавершенного строительства
(вид объекта недвижимого имущества)

Лист № 2 , всего листов 2

Кадастровый номер 02:67:010114:364

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) _____

2. Ситуационный план объекта недвижимого имущества



Масштаб 1:300

Начальник территориального отдела

(полное наименование должности)



М.П.

А. Б. Зулъкарнаева
(подпись)

А. Б. Зулъкарнаева

(инициалы, фамилия)



СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Республике Башкортостан

Дата выдачи: "13" августа 2013 года

Документы-основания: • Разрешение на строительство от 04.05.2013 №RU03548000-11,
выдавший орган: Администрация муниципального района Учалинский район Республики
Башкортостан

- Соглашение №265 от 25.10.2010 г. к договору аренды земельного участка от 10.10.2007 №210-07-61зем, дата регистрации 07.12.2010, №02-04-19/012/2010-989
- Соглашение №68 от 26.03.2012 к договору аренды земельного участка от 10.10.2007 №210-07-61зем, дата регистрации 05.06.2012, №02-04-19/009/2012-448
- Соглашение № 253 от 20.09.2011 г к договору аренды земельного участка от 10.10.2007 №210-07-61зем, дата регистрации 16.01.2012, №02-04-19/013/2011-833
- Договор аренды находящегося в государственной собственности земельного участка №210-07-61 зем от 10.10.2007г., дата регистрации 26.11.2007г., №02-04-19/006/2007-570

Субъект (субъекты) права: Государственное унитарное предприятие "Фонд жилищного строительства Республики Башкортостан", ИНН: 0274100871, ОГРН: 1040203922660, дата гос.регистрации: 30.11.2004, наименование регистрирующего органа: Инспекция Министерства Российской Федерации по налогам и сборам по Кировскому району г.Уфы Республики Башкортостан, КПП: 027401001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, Республика Башкортостан, г.Уфа, ул.Ленина, д.5/3

Вид права: Хозяйственное ведение

Объект права: объект незавершенного строительства, назначение: -, - - этажный (подземных этажей - -), общая площадь 5 518 кв.м, Степень готовности 5%, адрес объекта: Республика Башкортостан, Учалинский район, г.Учалы, ул.Горького, д.2/3

Кадастровый (или условный) номер: 02:67:010114:364

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "19" июля 2013 года сделана запись регистрации № 02-04-19/005/2013-561

Регистратор

Байрамгулова З. И.

М.П.

(подпись)

04 АД 547837





УТВЕРЖДЕНА
Постановлением Правительства
Российской Федерации
от 24 ноября 2005 г. № 698

Кому ГУП «ФЖС РБ»

(наименование застройщика)

Республика Башкортостан, г. Уфа,

ул. Ленина, 5/3

(почтовый индекс и адрес)

**РАЗРЕШЕНИЕ № RU03548000-11
на строительство**

Администрация

(наименование уполномоченного федерального органа исполнительной власти,

муниципального района Учалинский район

или органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации, или органа местного

Республики Башкортостан

самоуправления, осуществляющих, выдачу разрешения на строительство)

руководствуясь статьей 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации, разрешает
_строительство по объекту:

«100-квартирный жилой дом № 22 в микрорайоне №9 г.Учалы РБ»

(наименование объекта капитального строительства)

Общая площадь – 5518,0 м², Площадь зем.участка – 8949 м², Строительный объем – 26979,3 м³,

Кол-во этажей – 5, Количество квартир – 100 кв

расположенного по адресу: **Республика Башкортостан, г. Учалы, микрорайон № 9**

(полный адрес объекта капитального строительства с указанием

ул.Горького, д.2/3

субъекта Российской Федерации, административного района и т.д. или строительный адрес).

Срок действия настоящего разрешения – до « 04 » мая 20 13 г.

главный архитектор отдела
архитектуры и
градостроительства при
администрации МР Учалинский
район

« 04 » мая 20 11 г.

М.П.

Действие настоящего разрешения продлено до

« 04 » октября 20 13 г.
(наименование уполномоченного
субъекта органа, осуществляющего
выдачу разрешения на строительство)

« 04 » октября 20 13 г.

М.П.

(подпись)

Г.Ф.Дырдина

(расшифровка подписи)

(подпись)

А.А. Каргинов
(расшифровка подписи)



**Договор аренды № 310-16-61зем
находящегося в государственной собственности земельного участка**

г. Учалы от "25" апреля 2016г.

На основании Заявления о предоставлении в аренду земельного участка от "25" марта 2016г. № 01-27/2246, ст. 21 Федерального закона от 25 октября 2001г. № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации», Администрация муниципального района Учалинский район Республики Башкортостан в лице председателя Комитета по управлению собственностью Минземимущества РБ по Учалинскому району и г. Учалы Гайфуллина Камила Гаязовича, действующего на основании доверенности № 01-35/74, выданной главой администрации муниципального района Учалинский район Давлетгареевым Фаритом Фатиховичем 30.12.2015г., именуемый в дальнейшем «Арендодатель», и ГУП "Фонд жилищного строительства Республики Башкортостан" в лице генерального директора Туманина Владислава Михайловича, действующего на основании Устава, именуемый в дальнейшем «Арендатор», именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Предмет Договора

1.1. Арендодатель предоставляет, а Арендатор принимает в аренду земельный участок из земель населенных пунктов с кадастровым № 02:67:010110:728, находящийся по адресу: РБ, г. Учалы, мкр №9 (далее — Участок), под строительство многоквартирного жилого дома, в границах, указанных в кадастровой карте (плане) Участка, прилагаемой к настоящему Договору и являющейся его неотъемлемой частью, общей площадью 8793 кв. м.

1.2. На Участке расположен объект незавершенного строительства, принадлежащий на праве хозяйственного ведения. Свидетельство о ГРП от 13 августа 2013г. 04 АД 547837.

1.3. Участок обременен:

- части участков с учетным № 1 площадью 70 кв.м. и № 2 площадью 886 кв.м – иные ограничения,

- часть участка с учетным № 3 площадью 61 кв.м. - использование участка в соответствии с Постановлением Правительства РФ «Об утверждении правил охраны газораспределительных сетей» № 878 от 20.11.2000г.,

- часть участка с учетным № 4 площадью 901 кв.м – использование участка в соответствии СанПиН 2.1.4.027-95 «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов хозяйственно-питьевого назначения» утв. Постановлением Госкомсанэпиднадзора России от 10.04.1995 № 7,

- часть участка с учетным № 5 площадью 595 кв.м. - использование участка в соответствии Приказом Министерства архитектуры, строительства и ЖКХ «О типовых правилах охраны коммунальных тепловых сетей» № 197 от 17.08.1992г.

1.4. Приведенное описание целей использования Участка является окончательным.

2. Срок действия Договора

2.1. Срок действия настоящего Договора устанавливается с "1" октября 2016г. по "30" сентября 2019г.

2.2. В соответствии со ст.425 Гражданского кодекса РФ условия настоящего Договора распространяются на отношения, фактически возникающими между Сторонами с "1" октября 2016г.

3. Размер и условия внесения арендной платы

3.1. Расчет годовой арендной платы за Участок производится в соответствии с решением представительного органа местного самоуправления, оформляется в виде приложения к Договору аренды и является его неотъемлемой частью.

3.2. Арендная плата начисляется с "1" октября 2016г.

3.3. Размер арендной платы пересматривается в случае перевода земельного участка из одной категории земель в другую или изменения разрешенного использования земельного участка в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации. В этом случае исчисление и уплата Арендатором арендной платы осуществляется на основании дополнительных соглашений к Договору.

3.4. Размер арендной платы может пересматриваться Арендодателем в одностороннем порядке, но не чаще одного раза в год, в случае изменения действующих на момент заключения договора ставок арендной платы или введения коэффициентов к ним и в других случаях, предусмотренных правовыми актами РФ и РБ. При этом составляется новый расчет арендной платы на текущий год.

3.5. Арендатор вносит арендную плату ежеквартально равными долями от начисленной суммы в срок до 15 февраля, 15 мая, 15 августа, 15 ноября путем перечисления на счет Управления федерального казначейства по РБ по соответствующим платежным реквизитам, указанным в Расчете.

3.6. Исполнением обязательства по внесению арендной платы является перечисление арендной платы на расчетный счет.

3.7. Обязательство Арендатора по внесению арендной платы считается исполненным после фактического поступления в полном объеме денежных средств по реквизитам, указанным в расчете. Квитанции или другие документы об оплате арендной платы предоставляются Арендодателю в течение 5 (пяти) дней после оплаты.

3.8. Арендатор ежегодно не позднее 15 февраля обязан обращаться в Комитет по управлению собственностью Минземимущества РБ по Учалинскому району и г. Учалы для получения Расчета и уточнения реквизитов для перечисления арендной платы.



3.9 Неиспользование Арендатором Участка не является основанием для невнесения арендной платы.

4. Права и обязанности Сторон

4.1. Арендодатель имеет право:

4.1.1. Требовать досрочного расторжения Договора при использовании земельного участка не по целевому назначению, а также при использовании способами, приводящими к его порче, при невнесении арендной платы более чем за 6 месяцев, в случае неподписания Арендатором дополнительных расчетов к Договору в соответствии с п.3.3, п.3.4 и нарушения других условий Договора.

4.1.2. На беспрепятственный доступ на территорию арендуемого земельного участка с целью его осмотра на предмет соблюдения условий Договора.

4.1.3. На возмещение убытков, причиненных ухудшением качества Участка и экологической обстановки в результате хозяйственной деятельности арендатора, а также по иным основаниям, предусмотренным законодательством Российской Федерации.

4.2. Арендодатель обязан:

4.2.1. Выполнять в полном объеме все условия Договора.

4.2.2. Не вмешиваться в хозяйственную деятельность Арендатора, если она не противоречит условиям настоящего Договора.

4.2.3. Своевременно в письменном виде или через средства массовой информации извещать Арендатора об изменениях в порядке установления и взимания арендной платы, а также о смене финансовых реквизитов получателя арендной платы.

4.2.4. Нести другие обязанности, предусмотренные законодательством РФ.

4.3. Арендатор имеет право:

4.3.1. Использовать Участок на условиях, установленных Договором.

4.3.2. С письменного согласия Арендодателя сдавать Участок в субаренду, а также передавать свои права и обязанности по договору третьим лицам в пределах срока аренды.

4.4. Арендатор обязан:

4.4.1. Выполнять в полном объеме все условия Договора.

4.4.2. Использовать Участок в соответствии с целевым назначением и разрешенным использованием.

4.4.3. Уплачивать в размере и на условиях, установленных Договором, арендную плату.

4.4.4. Обеспечить Арендодателю (его законным представителям), представителям органов государственного земельного контроля доступ на Участок по их требованию.

4.4.5. Письменно сообщить Арендодателю не позднее, чем за 3 (три) месяца о предстоящем освобождении Участка как в связи с окончанием срока действия Договора, так и при досрочном его освобождении.

4.4.6. Не допускать действий, приводящих к ухудшению экологической обстановки на арендуемом земельном участке и прилегающих к нему территориях, а также выполнять работы по благоустройству территории.

4.4.7. Письменно в десятидневный срок уведомить Арендодателя об изменении своих реквизитов.

4.5. Арендодатель и Арендатор имеют иные права и несут иные обязанности, установленные законодательством Российской Федерации.

5. Ответственность Сторон

5.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Арендатором условий Договора Стороны несут ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

5.2. За нарушение срока внесения арендной платы по Договору, Арендатор выплачивает Арендодателю пени за каждый календарный день просрочки обязательств по уплате арендной платы начиная со следующего установленного договором аренды для уплаты арендной платы в размере одной трехсотой ставки рефинансирования ЦБРФ.

5.3. Ответственность Сторон за нарушение обязательств по Договору, вызванных действием обстоятельств непреодолимой силы, регулируется законодательством Российской Федерации.

5.4. В случае нарушения сроков возврата арендованного Участка Арендатор уплачивает пени за каждый день просрочки в размере 0,1% от суммы платежей за истекший расчетный период.

6. Изменение, расторжение и прекращение Договора

6.1. Все изменения и дополнения к Договору оформляются Сторонами в письменной форме.

6.2. Договор может быть расторгнут по требованию Арендодателя по решению суда на основании и в порядке, установленном гражданским законодательством, а также в случаях, указанных в пункте 4.1.1.

6.3. Истечение срока действия Договора влечет за собой его прекращение.

6.4. При досрочном расторжении или прекращении Договора Арендатор должен после окончания установленного срока аренды произвести передачу Арендодателю земельного участка в десятидневный срок момента прекращения или расторжения Договора. Арендатор обязан вернуть земельный участок Арендодателю в надлежащем состоянии, пригодном для его дальнейшего использования.



паты.

6.5 При использовании Арендатором земельного участка не по целевому назначению указанному в п.1.1 Договора действие Договора прекращается, а земельный участок изымается. Расходы по приведению земельного участка в надлежащее состояние (в т.ч. снос строений) возлагается на Арендатора.

7. Рассмотрение и урегулирование споров

7.1. Все споры между Сторонами, возникающие по Договору, разрешаются в соответствии с законодательством Российской Федерации.

8. Особые условия договора

8.1. Акт приема – передачи оформляется в виде приложения к Договору аренды и является его неотъемлемой частью.

8.2. Арендатор земельного участка не вправе передавать свои права и обязанности по договору аренды земельного участка третьему лицу, в том числе отдавать арендные права земельного участка в залог без согласия Арендодателя.

8.3. Договор субаренды земельного участка подлежит государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Башкортостан и направляется Арендодателю для последующего учета.

8.4. Срок действия договора субаренды не может превышать срок действия Договора.

8.5. При досрочном расторжении Договора договор субаренды земельного участка прекращает свое действие.

8.6. В случае изменения адресных данных и проектных решений уведомить Отдел архитектуры и градостроительства МР Учалинский район РБ.

8.7. Договор составлен в 3 (трех) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, из которых по одному экземпляру хранится у Сторон, один экземпляр передается в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Башкортостан.

9. Реквизиты Сторон

АРЕНДОДАТЕЛЬ: Администрация муниципального района Учалинский район Республики Башкортостан
Адрес: РБ, г. Учалы, ул. К. Маркса, д. 20 КПП: 027001001 ИНН: 0270016019

АРЕНДАТОР: ГУП "Фонд жилищного строительства Республики Башкортостан"
Адрес: РБ, г. Уфа, ул. Ленина, д. 5/3 телефон: 73-32-53 п/с: 40602810200010000109 в банке ПАО "Банк УралСиб" в г. Уфа БИК 048073770 к/с 30101810600000000770 КПП: 027401001 ИНН: 0274100871
ОГРН: 1040203922660

10. Подписи Сторон

АРЕНДОДАТЕЛЬ

Администрация муниципального района Учалинский район
Председатель Комитета по управлению
собственностью Минземимущества РБ по
Учалинскому району и г. Учалы

К. Г. Гайфуллин

М.П.

“ ” 2016 г.

АРЕНДАТОР

ГУП "Фонд жилищного строительства Республики
Башкортостан"
Генеральный директор

В.М.Туманин

М.П.

“ ” 2016 г.

Приложения к Договору:

- 1) Акт приема передачи земельного участка.
- 2) Кадастровый план Участка.
- 3) Расчет арендной платы.

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Башкортостан

Номер регистрационного округа 04

Произведена государственная регистрация договора аренды

Дата регистрации 07.10.2016

Номер регистрации 027401/16-09/001/2016-5303/1

Регистратор [подпись]

по целевом
ной плат
ответстви

его осмотр

бстановки
мотренны

т условия

ендатора с
реквизите

вои права

нием.

и органе

вобожденн

арендуемо
устройств

ов.

ановленны

за Сторон

ендодател
ющего
гой став

стоятельс

за кажды

овании и

окончани
ный срок
додателю



**КОМИТЕТ ПО УПРАВЛЕНИЮ СОБСТВЕННОСТЬЮ МИНИСТЕРСТВА ЗЕМЕЛЬНЫХ И
ИМУЩЕСТВЕННЫХ ОТНОШЕНИЙ РБ ПО УЧАЛИНСКОМУ РАЙОНУ И ГОРОДУ
УЧАЛЫ**

РАСЧЕТ

годовой арендной платы на 2016 год
№310-16-61зем от 25.04.2016г.

Арендатор: ГУП "Фонд жилищного строительства Республики Башкортостан"

Адрес (местоположение) участка: РБ, г. Учалы, мкр №9
Кадастровый номер: 02:67:010110:728
Категория: Земли населенных пунктов
Разрешенное использование: под строительство многоэтажного жилого дома

Реквизиты для перечисления арендной платы за землю:
Получатель: УФК по Республике Башкортостан (Комитет по управлению собственностью Министерства земельных и имущественных отношений РБ по Учалинскому району и городу Учалы) ИНН 0270014727 КПП 027001001;
Банк получателя: Отделение - НБ РБ г. Уфа, БИК 048073001, р/с №40101810100000010001, КБК (код бюджетной классификации) 86311105013130000120, ОКТМО 80653101

В соответствии с Решением Совета городского поселения город Учалы муниципального района Учалинский район Республики Башкортостан № 322 от 24 марта 2016г. расчет арендной платы за землю осуществляется по формуле: $АП = П * Кс * К / 100$

Обознач.	Содержание	Значение
П	Площадь земельного участка (кв. м.)	8793
Кс	Удельный показатель кадастровой стоимости земельного участка	2129,85
К	Ставка арендной платы в процентах от кадастровой стоимости (%)	0,3
АП	Годовая сумма платежа за аренду земли (руб.)	56183,31
Т	Количество дней в расчетном периоде	92
АПР	Сумма платежа за расчетный период (руб.) $АПР = АПД / 365 (366) * Т$	14122,59

Квартальная арендная плата перечисляется Арендатором до 15 числа второго месяца оплачиваемого квартала. В соответствии с вышеприведенными данными квартальная арендная плата составляет:

1 квартал - 0 руб. 3 квартал - 0
2 квартал - 0 руб. 4 квартал - 14122,59

АРЕНДОДАТЕЛЬ:

Председатель Комитета по управлению собственностью Минземимущества РБ по Учалинскому району и г. Учалы

Гайфуллин К. Г.
(подпись) М.П.

АРЕНДАТОР:

генеральный директор
В.М.Туманин
(подпись) М.П.

Вагапова А.А.

Примечание: Сумма арендной платы на следующий год подлежит перерасчету в соответствии с п.3.5 Договора оформляется новый Расчет



**Акт приема передачи земельного участка
к договору аренды земельного участка
№ 310-16-61зем от "25" апреля 2016г.**

г. Учалы

от "25" апреля 2016г.

Администрация муниципального района Учалинский район Республики Башкортостан в лице председателя Комитета по управлению собственностью Минземимущества РБ по Учалинскому району и г. Учалы Гайфуллина Камиля Гаязовича, действующего на основании доверенности № 01-35/74, выданной главой администрации муниципального района Учалинский район Давлетгареевым Фаритом Фатиховичем 30.12.2015г., передает, а ГУП "Фонд жилищного строительства Республики Башкортостан" в лице генерального директора Туманина Владислава Михайловича, действующего на основании Устава, принимает в аренду земельный участок из земель населенных пунктов с кадастровым № 02:67:010110:728, находящийся по адресу: РБ, г. Учалы, под строительство многоэтажного жилого дома, общей площадью 8793 кв. м.

Стороны претензий друг к другу не имеют.

Акт составлен в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу.

СДАЛ

ПРИНЯЛ

АРЕНДОДАТЕЛЬ

АРЕНДАТОР

Администрация муниципального района Учалинский район
Председатель Комитета по управлению собственностью Минземимущества РБ по Учалинскому району и г. Учалы

ГУП "Фонд жилищного строительства Республики Башкортостан"
генеральный директор

М.П.

К. Г. Гайфуллин

М.П.

В. М. Туманин

“ ”

2016 г.

“ ”

2016 г.





Настоящий диплом свидетельствует о том, что

Девкина

Екатерина Борисовна

с 11 апреля 2016 года по 14 декабря 2016 года

прошел(а) профессиональную переподготовку в (ин.)

ЧОУ ВО Южный институт менеджмента

**по программе "Оценка стоимости предприятия
(бизнеса)"**

Решением от

12 декабря 2016 года, протокол № 01

диплом подтверждает присвоение квалификации

специалист в оценочной деятельности

и дает право на ведение профессиональной деятельности в сфере

оценочной деятельности

Частное образовательное учреждение
высшего образования

Южный институт менеджмента

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

2 3 2 4 0 4 1 4 2 0 2 8

Документ о квалификации

Регистрационный номер

3201-О

Города

Краснодар

Дата выдачи

14 декабря 2016 года



Председатель комиссии

Подобдатель

Секретарь



САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
РЕГИОНАЛЬНАЯ АССОЦИАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ



Россия, 350062, Краснодарский край
г. Краснодар, ул. Атарбекова, д. 5/1

тел/факс: 8 (861) 201-14-04
E-mail: sro.raoyufo@gmail.com
www.srorao.ru

ВЫПИСКА

ИЗ РЕЕСТРА САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

Настоящая выписка из реестра СРО РАО выдана по заявлению

Девкиной Екатерины Борисовны

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

о том, что Девкина Екатерина Борисовна

(Ф.И.О. оценщика)

является действительным членом, и включен(а) в реестр членов СРО РАО
«27» декабря 2016 года за регистрационным номером № 00912.

Данные сведения предоставлены по состоянию на «27» декабря 2016г.

Дата составления выписки «27» декабря 2016г.

Президент СРО РАО



Ж.И. Овчинников



САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
РЕГИОНАЛЬНАЯ АССОЦИАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ
Регистрационный номер № 0013 в ЕГР СРО от 30.12.2011г.

СВИДЕТЕЛЬСТВО

«27» декабря 2016 г.
дата выдачи свидетельства


№ 00957
номер свидетельства

**Девкина
Екатерина Борисовна**
ИНН 343531475330

404126, г. Волжский, ул. Александрова, д.41, кв.192
Паспорт: 1812, 758497, выдан Отделом УФМС России по Волгоградской области в
г. Волжском 14.09.2012, код подразделения 340-011
является членом

СРО Региональная ассоциация оценщиков
и имеет право на
осуществление оценочной деятельности на территории
Российской Федерации

Президент СРО РАО


К.И. Овчинников

В случае прекращения членства данное Свидетельство подлежит возврату в СРО РАО по адресу:
г. Краснодар, ул. Ставропольская, д.5.



Настоящий диплом свидетельствует о том, что

Девкина

Екатерина Борисовна

с 11 апреля 2016 года по 14 декабря 2016 года

прошла(а) профессиональную подготовку в (на)

ЧОУ ВО Южный институт менеджмента
по программе "Оценка стоимости предприятия
(бизнеса)"

Решением от

12 декабря 2016 года, протокол № 01

дипломом подтверждает присвоение квалификации

специалист в оценочной деятельности

и имеет право на ведение профессиональной деятельности в сфере

оценочной деятельности

Частное образовательное учреждение
высшего образования

Южный институт менеджмента

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

2 3 2 4 0 4 1 4 2 0 2 8

Документ о квалификации

Регистрационный номер

3201-О

Город

Краснодар

Дата выдачи

14 декабря 2016 года



Председатель комиссии

Губин В.А.

Секретарь Е.И.Иванова



САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
РЕГИОНАЛЬНАЯ АССОЦИАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ



Россия, 350062, Краснодарский край
г. Краснодар, ул. Атарбекова, д. 5/1

тел/факс: 8 (861) 201-14-04
E-mail: sro.raoyufo@gmail.com
www.srorao.ru

ВЫПИСКА

ИЗ РЕЕСТРА САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

Настоящая выписка из реестра СРО РАО выдана по заявлению

Девкиной Екатерины Борисовны

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

о том, что Девкина Екатерина Борисовна

(Ф.И.О. оценщика)

является действительным членом, и включен(а) в реестр членов СРО РАО
«27» декабря 2016 года за регистрационным номером № 00912.

Данные сведения предоставлены по состоянию на «27» декабря 2016г.

Дата составления выписки «27» декабря 2016г.

Президент СРО РАО



Ж.И. Овчинников



САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
РЕГИОНАЛЬНАЯ АССОЦИАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ
Регистрационный номер № 0013 в ЕГР СРО от 30.12.2011г.

СВИДЕТЕЛЬСТВО

«27» декабря 2016 г.
дата выдачи свидетельства

№ 00957
номер свидетельства

**Девкина
Екатерина Борисовна**
ИНН 343531475330

404126, г. Волжский, ул. Александрова, д.41, кв.192
Паспорт: 1812, 758497, выдан Отделом УФМС России по Волгоградской области в
г. Волжском 14.09.2012, код подразделения 340-011
является членом

СРО Региональная ассоциация оценщиков
и имеет право на
осуществление оценочной деятельности на территории
Российской Федерации

Президент СРО РАО  К.И. Овчинников

В случае прекращения членства данное Свидетельство подлежит возврату в СРО РАО по адресу:
г. Краснодар, ул. Ставропольская, д.5.



ПОЛИС (ДОГОВОР) №0991R/776/20461/20 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ		 АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ
г.Москва		17 декабря 2020 г.
<p>Настоящий Полис заключается на основании письменного Заявления на страхование ответственности оценщика и является договором страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности (далее по тексту «Договор»), по которому Страховщик обязуется за обусловленную плату (страховую премию) при наступлении предусмотренного настоящим Договором события (страхового случая), выплатить страховое возмещение в пределах установленных настоящим Договором страховых сумм и лимитов ответственности. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 02.11.2015г. (далее по тексту «Правила страхования»). Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Взаимоотношения сторон по настоящему Договору (права и обязанности) и иные условия страхования, не оговоренные настоящим Договором, регулируются Правилами страхования.</p> <p>Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять. В случае, если какое-либо из положений настоящего Договора противоречит Правилам страхования, преимущественную силу имеют положения настоящего Договора.</p>		
СТРАХОВЩИК	АО «АльфаСтрахование» Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б. ИНН 7713056834, КПП 772501001 р/с 40701810901300000355 в АО «Альфа-Банк», г. Москва, к/с 30101810200000000593. БИК 044525593.	
СТРАХОВАТЕЛЬ	Оценщик Девкина Екатерина Борисовна Адрес регистрации или ИНН: 343531475330	
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА	Настоящий Договор вступает в силу с 00 часов 00 минут 25 декабря 2020 г. и действует по 23 часа 59 минут 24 декабря 2021 г. включительно. Указанный в настоящем пункте срок является для целей настоящего Договора и Правил страхования периодом страхования. Порядок прекращения настоящего Договора определен Правилами страхования.	
СТРАХОВАЯ СУММА, ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ.	Страховая сумма составляет: 30 000 000.00 руб. (Тридцать миллионов рублей 00 копеек) Лимит ответственности на один страховой случай не установлен (отсутствует) <i>Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы</i>	
ФРАНШИЗА	Франшиза не установлена (отсутствует)	
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ.	Страховая премия по настоящему Договору составляет 13 000.00 (Тринадцать тысяч рублей 00 копеек) и должна быть оплачена Страхователем путем единовременного безналичного перечисления на расчетный счет Страховщика в срок до 25 декабря 2020 г. в соответствии со счетом Страховщика. В случае неоплаты страховой премии в размере и в срок, предусмотренные настоящим Договором, последний автоматически досрочно прекращает свое действие со дня, следующего за последним днем срока оплаты премии, без направления Страхователю уведомления о досрочном расторжении настоящего Договора и без подписания двустороннего соглашения о расторжении договора. Страхователь при этом обязан оплатить Страховщику часть страховой премии за время, в течение которого действовало страхование, на основании счета Страховщика. В случае оплаты страховой премии в сумме меньшей, чем предусмотрено в настоящем Договоре, Страховщик возвращает полученную сумму Страхователю в течение 3 (трех) дней с даты ее получения. При этом Страховщик имеет право удержать часть премии за время, в течение которого действовало страхование Страховая сумма, лимиты ответственности и сумма страховой премии по настоящему Договору указаны в российских рублях.	
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ	Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с: А) риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодоприобретателям); Б) 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 настоящему Договору.	
СТРАХОВОЙ РИСК	Страховым риском является предполагаемое событие, на случай наступления которого проводится страхование. Рисками, на случай наступления которых заключается настоящий Договор в соответствии с Правилами страхования являются: А) риск наступления ответственности за нарушение договора на проведение оценки; Б) риск наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам третьих лиц в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба; при условии, что: - действие / бездействие оценщика, повлекшие причинение вреда, произошли в период с 25 декабря 2020 г. по 24 декабря 2021 г.; - имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием оценщика и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия; - требование о возмещении вреда (иски, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной в период с 25 декабря 2020 г. по 24 декабря 2021 г. (обе даты включительно) и/или не позднее 3-х лет с даты окончания настоящего Договора.	
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ	Страховым случаем с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных настоящим Договором и Правилами страхования, является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда (признанный Страховщиком) факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся 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 настоящему Договору страхования, при условии что такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком и такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.
ОЦЕНОЧНАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ	Профессиональная деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.
ИСКЛЮЧЕНИЯ ИЗ СТРАХОВАНИЯ	По настоящему Договору страхование не проводится (не распространяется) на требования, претензии, иски о возмещении вреда, указанные в п. 3.7 Правил страхования. Страховщик освобождается от выплаты страхового возмещения в случаях, предусмотренных в п. 10.16 Правил страхования.
СТРАХОВОЕ ПОКРЫТИЕ	По настоящему Договору в сумму страхового возмещения включаются: <ul style="list-style-type: none">реальный ущерб, причиненный третьим лицам (Выгодоприобретателям);целесообразные расходы Выгодоприобретателя по предварительному выяснению обстоятельств и степени виновности Страхователя, расходы по ведению в судебных органах дел по предполагаемым страховым случаям (если данное событие признано страховым случаем и возмещению подлежит сам вред);расходы по уменьшению причиненного страховым случаем убытка;судебные и иные расходы Страхователя, связанные с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору, независимо от наступления ответственности Страхователя за причинение вреда. Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы, указанной в разделе «Страховая сумма. Страховая премия. Франшиза» настоящего Договора. По настоящему Договору в сумму страхового возмещения не включаются (возмещению не подлежат) убытки, расходы, указанные в п. 10.8 Правил страхования.
ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН	Страхователь обязан при обнаружении обстоятельств, которые могут послужить основанием для предъявления претензии или иска третьих лиц, а также при предъявлении Страхователю претензии (иска) третьими лицами в трехдневный срок в письменном виде сообщить о событии Страховщику с указанием причин, обстоятельств и возможных последствий события по e-mail: sos@alfastrah.ru и/или по почте по адресу: Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б. Страховщик обязан при наступлении страхового случая произвести выплату страхового возмещения в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты подписания Страхового акта. Днем выплаты страхового возмещения считается день списания средств с расчетного счета Страховщика. Страховой Акт составляется Страховщиком в течение 10 (Десяти) рабочих дней после получения от Страхователя всех документов, необходимых для решения вопроса о выплате, указанных в Правилах страхования. Иные права, обязанности и действия сторон указаны в Правилах страхования.
ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ	Российская Федерация
ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ	Все споры и разногласия, которые возникнут между Сторонами по настоящему Договору и в связи с ним, разрешаются в течение 15 (пятнадцати) дней с момента получения письменной претензии. В случае если Стороны не пришли к соглашению, все споры рассматриваются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации по месту нахождения Страховщика.
ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ	Настоящий Договор составлен в 2 (двух) экземплярах на русском языке, по одному для каждой из Сторон. Оба экземпляра имеют одинаковую юридическую силу. Любые изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются в виде дополнительных соглашений в простой письменной форме и составляют его неотъемлемую часть. Перечень представителя Страховщика, ответственных за взаимодействие со Страхователем: Кушнир Ольга Владимировна, тел. +7 (495) 788-09-99 доб.5435, эл. почта kushnirov@alfastrah.ru ; Перечень представителей Страхователя, ответственных за взаимодействие со Страховщиком: Девкина Екатерина Борисовна, тел. 8-999-624-51-45, ocenka-134@yandex.ru
ПРИЛОЖЕНИЯ:	1. Заявление Страхователя на страхование ответственности оценщика. 2. Правила страхования профессиональной ответственности оценщиков АО «АльфаСтрахование» от 02.11.2015г.
СТРАХОВАТЕЛЬ:  Девкина Екатерина Борисовна	СТРАХОВЩИК:  АО «АльфаСтрахование» в лице Руководителя дирекции страхования ответственности Управления коммерческого страхования Корпоративного блока Московского регионального центра АО «АльфаСтрахование» Москаленко Андрея Сергеевича, действующего на основании доверенности №0604/20 от 01.04.2020 г.

Договор (Первичный/Пролонгация) - 0991R/776/20710/19
Исп. Кушнир О.В. +74957880999#5435



ПОЛИС (ДОГОВОР) № 0991R/776/20114/21 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ		 АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ
г. Москва		9 апреля 2021 г.
<p>Настоящий Полис заключается на основании письменного Заявления на страхование ответственности оценщиков и является договором страхования ответственности юридического лица при осуществлении оценочной деятельности (далее по тексту «Договор»), по которому Страховщик обязуется за обусловленную плату (страховую премию) при наступлении предусмотренного настоящим Договором события (страхового случая), выплатить страховое возмещение в пределах установленных настоящим Договором страховых сумм и лимитов ответственности.</p> <p>Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 02.11.2015г. (далее по тексту «Правила страхования»). Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Взаимоотношения сторон по настоящему Договору (права и обязанности) и иные условия страхования, не оговоренные настоящим Договором, регулируются Правилами страхования.</p> <p>Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять. В случае, если какое-либо из положений настоящего Договора противоречит Правилам страхования, преимущественную силу имеют положения настоящего Договора.</p>		
СТРАХОВЩИК	АО «АльфаСтрахование» Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б. ИНН 7713056834, КПП 772501001 р/с 40701810901300000355 в АО «Альфа-Банк», г. Москва, к/с 30101810200000000593. БИК 044525593.	
СТРАХОВАТЕЛЬ	ООО «Аналитик Центр» 400050, г. Волгоград, ул. Им. Пархоменко, 51, а/я 1960 ИНН: 3443923035	
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА	Настоящий Договор вступает в силу с 00 часов 00 минут 29 апреля 2021 г. и действует по 23 часа 59 минут 28 апреля 2022 г. включительно. Указанный в настоящем разделе срок является для целей настоящего Договора и Правил страхования периодом страхования. Порядок прекращения настоящего Договора определен Правилами страхования.	
СТРАХОВАЯ СУММА. ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ.	Страховая сумма составляет: 100 000 000.00 руб. (Сто миллионов рублей 00 копеек) Лимит ответственности на один страховой случай не установлен (отсутствует) <i>Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы</i>	
ФРАНШИЗА	Франшиза не установлена (отсутствует)	
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ.	Страховая премия по настоящему Договору составляет 33 500.00 руб. (Тридцать три тысячи пятьсот рублей 00 копеек) и должна быть оплачена Страхователем путем единовременного безналичного перечисления на расчетный счет Страховщика в срок до 29 апреля 2021 г. в соответствии со счетом Страховщика. В случае неоплаты страховой премии в размере и в срок, предусмотренные настоящим Договором, последний автоматически досрочно прекращает свое действие со дня, следующего за последним днем срока оплаты премии, без направления Страхователю уведомления о досрочном расторжении договора и без подписания двустороннего соглашения о расторжении договора. Страхователь при этом обязан оплатить Страховщику часть страховой премии за время, в течение которого действовало страхование, на основании счета Страховщика. В случае оплаты страховой премии в сумме меньшей, чем предусмотрено в настоящем Договоре, Страховщик возвращает полученную сумму Страхователю в течение 3 (трех) дней с даты ее получения. При этом Страховщик имеет право удержать часть премии за время, в течение которого действовало страхование Страховая сумма, лимиты ответственности и сумма страховой премии по настоящему Договору указаны в российских рублях.	
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ	Объектом страхования являются не противоречащие законодательству территории страхования имущественные интересы Страхователя, связанные с: А) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности; Б) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения требования Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности; В) 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 РИСК	Страховым риском является предполагаемое событие, на случай наступления которого проводится страхование. По настоящему Договору рисками, по которым осуществляется страхование, в соответствии с Правилами страхования являются предъявление Страхователю претензии (иска, требования) о возмещении вреда, причиненного третьим лицам (Выгодоприобретателям) в результате: А) нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности (если страхование осуществляется в соответствии с п. 2.1.2 (а) Правил страхования); Б) причинения вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате осуществления Застрахованной деятельности, при условии, что: - претензия (иск, требование) о возмещении вреда признана Страхователем добровольно с предварительного согласия Страховщика или вступившим в силу решением суда; - действие / бездействие Страхователя (Застрахованного лица), повлекшее причинение вреда, имело место в период с 29 апреля 2021 г. по 28 апреля 2022 г. (обе даты включительно); - имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием Страхователя при осуществлении Застрахованной деятельности, и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия; - требование о возмещении вреда (иски, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной Страхователю в период с 29 апреля 2021 г. по 28 апреля 2022 г. (обе даты включительно) и/или не позднее 3-х (трех) лет с даты окончания настоящего Договора.	
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ	Страховым случаем являются события, названные в п. 3.1.2.2 Правил страхования, предусмотренные разделом «СТРАХОВОЙ РИСК» настоящего Договора, с наступлением которых возникает обязанность Страховщика произвести страховую выплату Выгодоприобретателям, вред имущественным интересам	

Исп.: Кушнир О.В. +74957880999 #5435
9 апреля 2021 г.



	<p>которых нанесен в результате Застрахованной деятельности Страхователя, и повлекшее обязанность Страховщика осуществить выплату страхового возмещения. 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 предварительно письменно согласованы со Страховщиком и такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.</p>								
ОЦЕНОЧНАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ	<p>Профессиональная деятельность сотрудников Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости. Сотрудниками Страхователя признаются оценщики - физические лица, право осуществления оценочной деятельности которых не приостановлено, соответствующие требованиям статьи 24 Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями), выполняющие работу в пределах объема их профессиональной (оценочной) деятельности на основании трудового договора, заключенного со Страхователем.</p>								
ИСКЛЮЧЕНИЯ ИЗ СТРАХОВАНИЯ	<p>По настоящему Договору страхование не проводится (не распространяется) на требования, претензии, иски о возмещении вреда, указанные в п. 3.7. Правил страхования. Страховщик освобождается от выплаты страхового возмещения в случаях, предусмотренных в п. 10.16 Правил страхования.</p>								
СТРАХОВОЕ ПОКРЫТИЕ	<p>По настоящему Договору в сумму страхового возмещения включаются:</p> <ul style="list-style-type: none"> реальный ущерб, причиненный третьим лицам (Выгодоприобретателям); целесообразные расходы по предварительному выяснению обстоятельств и степени виновности Страхователя, расходы по ведению в судебных органах дел по предполагаемым страховым случаям (если данное событие признано страховым случаем и возмещению подлежит сам вред); расходы по уменьшению причиненного страховым случаем убытка; судебные и иные расходы Страхователя, связанные с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования, независимо от наступления ответственности Страхователя за причинение вреда <p>По настоящему Договору в сумму страхового возмещения не включаются (возмещению не подлежат) убытки, расходы, указанные в п. 10.8 Правил страхования.</p>								
ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН	<p>Страхователь обязан при обнаружении обстоятельств, которые могут послужить основанием для предъявления претензии или иска третьих лиц, а также при предъявлении Страхователю претензии (иска) третьими лицами в трехдневный срок в письменном виде сообщить о событии Страховщику с указанием причин, обстоятельств и возможных последствий события по e-mail: sos@alfastrah.ru и/или по почте по адресу: Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б. Страховщик обязан при наступлении страхового случая произвести выплату страхового возмещения в следующие сроки и суммы:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Сумма страхового возмещения, руб.</th> <th>Максимальный срок выплаты (рабочие дни)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>До 40 000 000</td> <td>5 (Пять)</td> </tr> <tr> <td>От 40 000 001 до 200 000 000</td> <td>10 (Десять)</td> </tr> <tr> <td>Свыше 200 000 000</td> <td>Срок и порядок выплаты согласовываются сторонами дополнительно и отражаются в Соглашении сторон о сроках выплаты страхового возмещения, которое подписывается между Страхователем и Страховщиком на основании Страхового Акта, но в любом случае не более 30 (тридцати) дней</td> </tr> </tbody> </table> <p>Днем выплаты Страхового возмещения считается день списания средств с расчетного счета Страховщика. Страховой Акт составляется Страховщиком в течение 10 (десяти) рабочих дней после получения от Страхователя документов, необходимых для решения вопроса о выплате, указанных в Правилах страхования. Иные права, обязанности и действия сторон указаны в Правилах страхования.</p>	Сумма страхового возмещения, руб.	Максимальный срок выплаты (рабочие дни)	До 40 000 000	5 (Пять)	От 40 000 001 до 200 000 000	10 (Десять)	Свыше 200 000 000	Срок и порядок выплаты согласовываются сторонами дополнительно и отражаются в Соглашении сторон о сроках выплаты страхового возмещения, которое подписывается между Страхователем и Страховщиком на основании Страхового Акта, но в любом случае не более 30 (тридцати) дней
Сумма страхового возмещения, руб.	Максимальный срок выплаты (рабочие дни)								
До 40 000 000	5 (Пять)								
От 40 000 001 до 200 000 000	10 (Десять)								
Свыше 200 000 000	Срок и порядок выплаты согласовываются сторонами дополнительно и отражаются в Соглашении сторон о сроках выплаты страхового возмещения, которое подписывается между Страхователем и Страховщиком на основании Страхового Акта, но в любом случае не более 30 (тридцати) дней								
ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ	Российская Федерация								
ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ	<p>Все споры и разногласия, которые возникнут между Сторонами по настоящему Договору и в связи с ним, разрешаются в течение 15 (пятнадцати) дней с момента получения письменной претензии. В случае если Стороны не пришли к соглашению, все споры рассматриваются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации по месту нахождения Страховщика.</p>								
ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ	<p>Настоящий договор составлен в 2 (двух) экземплярах на русском языке, по одному для каждой из Сторон. Оба экземпляра имеют одинаковую юридическую силу. Любые изменения и дополнения к настоящему договору оформляются в виде дополнительных соглашений в простой письменной форме и составляют его неотъемлемую часть.</p>								
ПРИЛОЖЕНИЯ:	<p>1. Заявление Страхователя на страхование ответственности оценщика; 2. Правила страхования профессиональной ответственности оценщиков АО «АльфаСтрахование» от 02.11.2015г.</p>								
СТРАХОВАТЕЛЬ: ООО «Аналитик Центр»	СТРАХОВЩИК: АО «АльфаСтрахование»								
<p>в лице Генерального директора Ершовой Светланы Семеновны, действующего на основании Устава</p>	<p>в лице Руководителя дирекции страхования ответственности Управления коммерческого страхования Корпоративного блока Московского регионального центра АО «АльфаСтрахование» Москаленко Андрея Сергеевича, действующего на основании доверенности №0604/20 от 01.04.2020 г.</p>								

Договор (Первичный/Пролонгация) - 0991R/776/20130/20
Исп. Кушнир О.В. +74957880999#5435



КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 009134-1 « 04 » апреля 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Девкиной Екатерине Борисовне

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

от « 04 » апреля 20 18 г. № 58

Директор  А. С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 04 » апреля 20 21 г.