



Экспертно—
аналитический центр
ООО «Эксперт—Ком»

620137 Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Студенческая, 1а, офис 201
Телефон (343) 219-47-41; Телефон/Факс (343) 278-45-69. www.exp-kom.ru. E-mail: info@exp-kom.ru
ИНН 6670186263, КПП 667001001, ОГРН 1076670028137

О Т Ч Е Т №702-21/Н-3

**об определении рыночной стоимости имущества
принадлежащего ООО “Строй Сити” и
расположенного по адресу: Свердловская область,
город Заречный, улица Мира, 38**

Дата проведения оценки: "09" сентября 2021 года

Дата составления отчета: "09" сентября 2021 года

Заказчик оценки: ПАО Сбербанк

Исполнитель: ООО "Эксперт-Ком"

**город Екатеринбург
2021 год**

СОДЕРЖАНИЕ

Информационное письмо	3
1. Общие сведения	5
1.1. Общие сведения об Исполнителе (Оценщике)	5
1.2. Сведения о Заказчике и Собственнике	6
1.3. Основные факты и выводы	7
1.4. Задание на оценку	8
1.5. Применяемые стандарты оценочной деятельности	12
2. Допущения и ограничительные условия, использованные Оценщиком при проведении оценки.	12
3. Методология оценки	16
3.1. Алгоритм оценки	16
3.2. Используемые термины	18
3.3. Процесс оценки	19
3.4. Принципы оценки	20
4. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТАМ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ИХ СТОИМОСТЬ.	20
4.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объектов оценки на рынок оцениваемых объектов, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки.	20
4.2. Анализ основных ценообразующих факторов на рынке нежилкой недвижимости Свердловской области.	27
4.3. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит объект оценки.	32
4.4. ОТРАСЛЕВОЙ ОБЗОР.	33
5. Описание объекта оценки.	36
5.1. Описание месторасположения объекта оценки.	36
5.2. Количественные и качественные характеристики объекта оценки.	39
6. Анализ наиболее эффективного использования	45
7. Определение рыночной стоимости объектов оценки.	47
8. Расчет ликвидационной стоимости оцениваемого имущества	64
9. Итоговое заключение о рыночной стоимости оцениваемого имущества	68
10. Список источников информации и литературы	69
ПРИЛОЖЕНИЯ	70

**ЭКСПЕРТНО - АНАЛИТИЧЕСКИЙ ЦЕНТР
ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«ЭКСПЕРТ-КОМ»**

Страховой полис Страховой компании "Гелиос", №700-0002350-05514 от 15.06.2021г.

Адрес нахождения: г. Екатеринбург, ул. Студенческая, 1а, оф. 201 тел.: 278-45-69

219-47-41, exp_kom@mail.ru

Директору Управления по организации работы
с проблемными активами Уральского Банка ПАО Сбербанк
г-ну Брызгалову Д.С.

Исх. №702-21/Н-3

От "09" сентября 2021 года

Уважаемый Дмитрий Сергеевич!

В соответствии с заявкой на оценку № б/н от 31.08.2021г. рамочного соглашения на проведение оценки имущества №50003494006 от 28.10.2020г. проведена оценка рыночной стоимости имущества принадлежащего ООО "Строй Сити" и расположенного по адресу: Свердловская область, город Заречный, улица Мира, 38.

Оценочное заключение подготовлено профессиональным Оценщиком, на основе анализа предоставленной Заказчиком документации.

Экспертное заключение и результаты оценки представлены в настоящем Отчете об оценке №702-21/Н-3 от "09" сентября 2021г.

Оценка проведена в соответствии с требованиями Федерального Закона от 29.07.98 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» (в действующей редакции), ФСО "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), утвержденных Приказом Министерства экономического развития и торговли РФ №297 от 20.05.15 г., ФСО "Цель оценки и виды стоимости" (ФСО №2), утвержденных Приказом Министерства экономического развития и торговли РФ №298 от 20.05.15 г., ФСО "Требования к отчету об оценке" (ФСО №3), утвержденных Приказом Министерства экономического развития и торговли РФ №299 от 20.05.15 г., ФСО "Оценка недвижимости" (ФСО №7) утвержденных Приказом Министерства экономического развития и торговли РФ №611 от 25.09.2014г., ФСО "Определение ликвидационной стоимости" (ФСО №12) утвержденных Приказом Министерства экономического развития РФ №721 от 17 ноября 2016 года, Стандартов и правил оценочной деятельности «СМАО» "Оценка недвижимости" утвержденные 15.08.2008г. Протокол № 78 от 15.08.2008г. (с актуальными изменениями и дополнениями).

Все необходимые расчеты отражены в соответствующих разделах настоящего Отчета, отдельные части которого не могут трактоваться раздельно, а только в связи с его полным текстом, с учетом всех принятых допущений и ограничений.

Основываясь на фактах, предположениях и примененных в настоящем отчете подходах к оценке, рыночная стоимость имущества принадлежащего ООО "Строй Сити" и расположенного по адресу: Свердловская область, город Заречный, улица Мира, 38, по состоянию на дату оценки - "09" сентября 2021 года, составляет (с округлением):

518 000

(Пятьсот восемнадцать тысяч) рублей

в том числе:

№ п/п	Наименование объекта	Рыночная стоимость, руб.
1	Объект незавершенного строительства, площадь: 7 453,1 кв.м., степень готовности 4%	0,00

<i>№ п/п</i>	<i>Наименование объекта</i>	<i>Рыночная стоимость, руб.</i>
2	Земельный участок, площадь: 3 145 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: под объект жилой застройки (жилые дома многоэтажной застройки), для строительства третьей очереди двух многоэтажных домов	518 000

**Возможные границы интервала, в котором, по мнению Оценщика, находится рыночная стоимость оцениваемых объектов недвижимости, составляет $\pm 30\%$ (см. Раздел 7.3. настоящего Отчета).*

Данная оценка отражает стоимость Объекта оценки по состоянию на дату оценки. Изменение состояния рынка после даты оценки может привести к уменьшению или увеличению стоимости, установленной на фактическую дату оценки.

Отчет об оценке представляет собой точку зрения Оценщика без каких-либо гарантий с его стороны в отношении последующей сделки с Объектом оценки.

Выводы, содержащиеся в настоящем Отчете, основаны на информации, полученной в ходе деловых встреч с Заказчиком и исследований рынка, обоснованных расчетах, а также на нашем опыте и профессиональных знаниях. Оценщик полагается на достоверность, предоставленной информации. Источники информации и методика расчетов и заключений приведены в соответствующих разделах настоящего Отчета.

Итоговое заключение о стоимости, содержащееся в настоящем Отчете об оценке, относится к Объекту оценки в целом. Любое соотнесение части стоимости с какой-либо частью Объекта оценки является неправомерным, если таковое не оговорено в Отчете.

Данная оценка произведена только для цели, поставленной в задании на оценку, и неприменима для других случаев.

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по расчетам и методике проведения оценки, пожалуйста, обращайтесь к Исполнителю.

С уважением,

Коммерческий директор

Д. С. Черкасов

1. Общие сведения**1.1. Сведения об Исполнителе (Оценщике)**

Наименование и организационно-правовая форма:	Общество с ограниченной ответственностью "Эксперт-Ком"
Сокращенное наименование:	ООО "Эксперт-Ком"
Юридический адрес:	620049, г. Екатеринбург, ул. Студенческая, стр.1, оф. 201
Фактический/почтовый адрес:	620049, г. Екатеринбург, ул. Студенческая, 1а, оф. 201
Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН):	6670186263
Код причины постановки на налоговый учет (КПП):	667001001
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН):	№1076670028137, Дата регистрации: 09.10.2007г. Инспекция Федеральной налоговой службы России по Кировскому району г. Екатеринбурга.
Ф.И.О. и должность руководителя:	Директор Бурлаков Владислав Иванович
Телефон:	тел.: (343) 278-45-69, 219-47-41
e-mail:	info@exp-kom.ru; exp_kom@mail.ru
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика – юридического лица:	Оценочная деятельность ООО "Эксперт-Ком" застрахована в Страховой компании "Гелиос", Полис №700-0002350-05514 от 15.06.2021г., период страхования с 13.07.2021г. по 12.07.2022г. (страховая сумма 100 млн. руб.).
Сведения о соответствии юридического лица требованиям Федерального закона № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности»:	В штат сотрудников ООО «Эксперт-Ком» входят три дипломированных специалиста-оценщика являющихся членами Саморегулируемых организаций оценщиков и имеющих квалификационный аттестат в области оценочной деятельности, в соответствии с дополнениями и изменениями Федерального Закона "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" от 29.07.98 № 135-ФЗ (в действующей редакции).

Исполнителем настоящего отчета является штатный сотрудник оценочной компании ООО «Эксперт-Ком». Список исполнителей работы:

Оценщик:	Черкасов Дмитрий Сергеевич
Сведения о профессиональной подготовке и стаже работы:	Стаж работы в оценочной деятельности более 18 лет; Имеет высшее экономическое образование, оценочное образование получил в Высшей Школе Приватизации и Предпринимательства по программе проф.переподготовки «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)». Диплом № ПП 106354 от 12.04.2003 г. Курсы повышения квалификации - ГОУ ВПО "Российский государственный институт интеллектуальной собственности", Свидетельство № С-02-10-09 от 26.02.2010г. Трудовой договор заключен с ООО "Эксперт-Ком" с 09.10.2007г.

Сведения о членстве оценщика в саморегулируемой организации:	Действительный член Некоммерческого партнерства «Сообщество специалистов-оценщиков СМАО» (НП «СМАОс», 119311, г. Москва, проспект Вернадского, д.8А, 7 этаж), Свидетельство № 763 от 07.09.2007 г.
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика:	Страховая ответственность оценщика при осуществлении оценочной деятельности застрахована в Страховой компании "Гелиос", Полис №700-0002348-05514 от 15.06.2021г., период страхования с 13.07.2021г. по 12.07.2022г., страховая сумма 10 млн. руб.).
Сведения о квалификационном аттестате в области оценочной деятельности:	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 021445-1 от 11.06.2021г. по направлению оценочной деятельности "Оценка недвижимости".
Местонахождение оценщика:	620137, г. Екатеринбург, ул. Студенческая, 1а, оф. 201
Телефон, факс:	(343) 219-47-41
Электронная почта:	info@exp-kom.ru; exp_kom@mail.ru
Степень участия:	Весь объем работ
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика в соответствии с требованиями статьи 16 Федерального закона № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности»:	Требование о независимости выполнено.
Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчёта об оценке организациях и специалистах:	К проведению оценки и подготовке отчёта об оценке сторонние организации и специалисты не привлекались.

1.2. Сведения о Заказчике и Правообладателе.

1.2.1. Сведения о Заказчике.

Полное наименование:	Публичное акционерное общество Сбербанк
Сокращенное наименование:	ПАО Сбербанк
Место нахождения:	Россия, 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19
Почтовый адрес:	117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19
Адрес для направления письменной корреспонденции:	Россия, 620026, г. Екатеринбург, ул. Куйбышева, д. 67
Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН):	7707083893
Код причины постановки на налоговый учет (КПП):	667102008
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН):	№ 1027700132195
Банковские реквизиты:	к/с 301018105000000000674 в Уральском главном управлении Банка России БИК 046577674

Общероссийский классификатор предприятий и организаций (ОКПО):	№ 09254104
Общероссийский классификатор видов экономической деятельности (ОКВЭД):	65.12

1.2.2. Сведения о Правообладателе.

Полное наименование:	Общество с ограниченной ответственностью "Строй Сити"
Сокращенное наименование:	ООО "Строй Сити"
Юридический адрес:	624250, Свердловская область, город Заречный, улица Комсомольская, 12-207
Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН):	6609011063
Код причины постановки на налоговый учет (КПП):	668301001
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН):	1046600432273, дата присвоения: 20.10.2004г.

* Данные о правообладателе установлены на основании правоустанавливающих документов представленных к оценке Заказчиком.

1.3. Основные факты и выводы

В соответствии с заявкой на оценку № б/н от 31.08.2021г. рамочного соглашения на проведение оценки имущества №50003494006 от 28.10.2020г., Заказчику требовалось получить письменный отчет, выполненный в соответствии с требованиями Закона и Федеральными Стандартами Оценки, а также Стандартами и Правилами оценочной деятельности «СМАО».

К оценке представлено имущество принадлежащее ООО "Строй Сити" и расположенное по адресу: Свердловская область, город Заречный, улица Мира, 38, в составе:

№ п/п	Объект оценки*	Кадастровый (или условный) номер
1	Объект незавершенного строительства, площадь: 7 453,1 кв.м., степень готовности 4%	66:42:0101017:208
2	Земельный участок, площадь: 3 145 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: под объект жилой застройки (жилые дома многоэтажной застройки), для строительства третьей очереди двух многоэтажных домов	66:42:0101017:68

*Подробное описание объектов оценки представлено в разделе 5 "Описание объектов оценки", настоящего Отчета.

Оценка рыночной стоимости недвижимого имущества информация о котором представлена в таблице выше, производится по состоянию на "09" сентября 2021 года.

В настоящем отчете для определения рыночной стоимости объекта незавершенного строительства использовался затратный подход. При проведении визуального осмотра по состоянию на 27.05.2019г. было установлено, что объект незавершенного строительства представляет собой железобетонные плиты установленные на земельном участке. У объекта отсутствуют признаки объекта незавершенного строительства, т.е. не проведены работы "нулевого цикла" - отсутствует котлован, фундамент и пр. Вследствие чего, стоимости объекта, рассчитанной затратным подходом, было принято решение присвоить

Для определения рыночной стоимости оцениваемого земельного участка использовался метод сравнения продаж в рамках затратного подхода (удельный вес 100%). Вследствие чего, итоговый результат, при согласовании в таблице, отражается как результат полученный сравнительным подходом.

Основываясь на фактах, предположениях и примененных в настоящем отчете подходах к оценке, рыночная стоимость имущества принадлежащего ООО "Строй Сити" и расположенного по адресу: Свердловская область, город Заречный, улица Мира, 38, по состоянию на дату оценки - "09" сентября 2021 года, составляет (с округлением):

518 000

(Пятьсот восемнадцать тысяч) рублей

в том числе:

№ п/п	Наименование объекта	Рыночная стоимость, руб.
1	Объект незавершенного строительства, площадь: 7 453,1 кв.м., степень готовности 4%	0,00
2	Земельный участок, площадь: 3 145 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: под объект жилой застройки (жилые дома многоэтажной застройки), для строительства третьей очереди двух многоэтажных домов	518 000

**Возможные границы интервала, в котором, по мнению Оценщика, находится рыночная стоимость оцениваемых объектов недвижимости, составляет $\pm 30\%$ (см. Раздел 7.3. настоящего Отчета).*

Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости: Результаты оценки и содержание отчета об оценке достоверны только при их использовании в соответствии с условиями договора и не могут быть использованы для иных целей.

1.4. Задание на оценку

по определению рыночной стоимости имущества.

Объект оценки:

К оценке представлено имущество принадлежащее ООО "Строй Сити" и расположенное по адресу: Свердловская область, город Заречный, улица Мира, 38

Состав объекта оценки:

В состав объекта оценки входит следующее имущество:

№ п/п	Наименование объекта	Местоположение объекта*	Правообладатель объекта*	Кадастровый номер	Балансовая стоимость (первоначальная), руб.
1	Объект незавершенного строительства, площадь: 7 453,1 кв.м., степень готовности 4%	Свердловская область, город Заречный, улица Мира, 38	ООО "Строй Сити"	66:42:0101017:208	сведения не предоставлены

2	Земельный участок, площадь: 3 145 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: под объект жилой застройки (жилые дома многоэтажной застройки), для строительства третьей очереди двух многоэтажных домов	установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир административное здание ГОВД. Участок находится примерно в 25 м. от ориентира по направлению на юго-восток. Почтовый адрес ориентира: Свердловская область, город Заречный, улица Мира, дом 38.	ООО "Строй Сити"	66:42:0101017:68	сведения не предоставлены
---	--	---	------------------	------------------	---------------------------

* Информация представленная в таблице установлена на основании данных представленных к оценке правоустанавливающих документов.

Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей:

Подробные характеристики имущества, входящего в состав объекта оценки, представлены в разделе 5. "Описание объекта оценки" настоящего Отчета об оценке №702-21/Н-3 от "09" сентября 2021г.

Имущественные права на объект оценки:

№ п/п	Наименование объекта	Кадастровый или инвентарный номер*	Правообладатель объекта*	Вид права*
1	Объект незавершенного строительства, площадь: 7 453,1 кв.м., степень готовности 4%	66:42:0101017:208	ООО "Строй Сити"	собственность
2	Земельный участок, площадь: 3 145 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: под объект жилой застройки (жилые дома многоэтажной застройки), для строительства третьей очереди двух многоэтажных домов	66:42:0101017:68	ООО "Строй Сити"	краткосрочная аренда

* Информация представленная в таблице установлена на основании данных представленных к оценке документов.

Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки:

При оценке учитывается текущее имущественное право установленное в отношении каждого из оцениваемых объектов по состоянию на дату оценки.

Ограничения (обременения) прав учитываемых при оценке объекта оценки:

В соответствии с представленными к оценке документами, в отношении оцениваемых объектов недвижимости, зарегистрированы следующие ограничения (обременения) права:

№ п/п	Наименование объекта	Документ на основании которого установлено ограничение (обременение) права	Существующее ограничение (обременение) права
1	Объект незавершенного строительства, площадь: 7 453,1 кв.м., степень готовности 4%	Выписка из ЕГРН №66/001/041/2018-47106 от 31.10.2018г.	ипотека в силу закона
2	Земельный участок, площадь: 3 145 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: под объект жилой застройки (жилые дома многоэтажной застройки), для строительства третьей очереди двух многоэтажных домов	Договор аренды земельного участка №148 от 16.03.2017г.	аренда, ипотека в силу закона

В соответствии с данными размещенными на сайте "Росреестр. Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии" (ссылка на сайт: <https://rosreestr.ru>), в отношении имущества, входящего в состав объекта оценки, зарегистрированы следующие права и ограничения:

№ п/п	Наименование объекта	Право	Ограничение
1	Объект незавершенного строительства, площадь: 7 453,1 кв.м., степень готовности 4%	№ 66:42:0101017:208-66/026/2017-1 от 09.02.2017 (собственность)	№ 66:42:0101017:208-66/105/2020-9 от 17.11.2020 (Запрещение регистрации) № 66:42:0101017:208-66/125/2021-23 от 18.05.2021 (Запрещение регистрации) № 66:42:0101017:208-66/125/2021-27 от 21.06.2021 (Запрещение регистрации) № 66:42:0101017:208-66/125/2021-17 от 12.03.2021 (Запрещение регистрации) № 66:42:0101017:208-66/125/2021-13 от 28.01.2021 (Запрещение регистрации) № 66:42:0101017:208-66/125/2021-16 от 24.02.2021 (Запрещение регистрации) № 66:42:0101017:208-66/026/2019-7 от 19.07.2019 (Ипотека) № 66:42:0101017:208-66/026/2017-2 от 09.02.2017 (Залог в силу закона)
2	Земельный участок, площадь: 3 145 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: под объект жилой застройки (жилые дома многоэтажной застройки), для строительства третьей очереди двух многоэтажных домов	сведения отсутствуют	№ 66-66-26/015/2007-093 от 09.04.2007 (Аренда (в том числе, субаренда)) № 66:42:0101017:68-66/026/2017-2 от 16.01.2017 (Залог в силу закона) № 66-66-26/011/2011-443 от 28.07.2011 (Залог в силу закона) № 66-66-26/022/2011-397 от 18.11.2011 (Залог в силу закона) № 66:42:0101017:68-66/026/2017-6 от 29.03.2017 (Аренда (в том числе, субаренда)) № 66:42:0101017:68-66/026/2019-10 от 19.07.2019 (Ипотека)

Нижне представлены скриншоты информации представленной на сайте "Росреестр. Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии":

1. Объект незавершенного строительства, площадь: 7453,1 кв.м., степень готовности 4%	2. Земельный участок, площадь: 3 145 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: под объект жилой застройки (жилые дома многоэтажной застройки), для строительства третьей очереди двух многоэтажных домов

Цель оценки

Определение рыночной стоимости имущественных активов с учетом НДС, для реализации

Предполагаемое использование результатов оценки

Результат проведенной оценки может быть рекомендован для принятия управленческих решений в рамках работы с проблемной задолженностью, в том числе для определения условий реализации оцениваемого имущества или переуступки прав требований по Кредитным договорам, заложенным обеспечением по которым выступает оцениваемое имущество; использования результатов оценки с целью определения начальной продажной стоимости залогового обеспечения; иное использование результатов оценки не предусматривается

Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки

Результат проведенной оценки достоверен только в целях вышеуказанного предполагаемого использования.

Вид определяемой стоимости

Рыночная стоимость

Дата оценки: "09" сентября 2021 года

Дата осмотра объекта: осмотр объекта на дату оценки не проводился

Срок проведения оценки: "31" августа 2021 года - "09" сентября 2021 года

Требования к проведению оценки

1. Оценка должна быть проведена с использованием доходного, сравнительного (рыночного) и затратного (имущественного) подходов. Применение, равно как и неприменение указанных методов оценки, должно быть аргументировано Исполнителем.
2. Оценка проводится в сроки, указанные в заявке на оценку № б/н от 31.08.2021г. рамочного соглашения на проведение оценки имущества №50003494006 от 28.10.2020г.

Требования к отчету об оценке

1. Результаты оценки должны быть представлены Заказчику в виде письменного отчета об оценке (далее – Отчет).
2. Отчет должен соответствовать требованиям Федерального Закона от 29.07.98 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» (в действующей редакции), ФСО "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), утвержденным Приказом Министерства экономического развития и торговли РФ №297 от 20.05.15 г., ФСО "Цель оценки и виды стоимости" (ФСО №2), утвержденным Приказом Министерства экономического развития и торговли РФ №298 от 20.05.15 г., ФСО "Требования к отчету об оценке" (ФСО №3), утвержденным Приказом Министерства экономического развития и торговли РФ №299 от 20.05.15 г., ФСО "Оценка недвижимости" (ФСО №7) утвержденным Приказом Министерства экономического развития и торговли РФ №611 от 25.09.2014г., ФСО "Определение ликвидационной стоимости" (ФСО №12) утвержденным Приказом Министерства экономического развития РФ №721 от 17 ноября 2016 года, Стандартов и правил оценочной деятельности «СМАО» "Оценка недвижимости" утвержденные 15.08.2008г. Протокол № 78 от 15.08.2008г. (с актуальными изменениями и дополнениями).

1.5. Применяемые стандарты оценочной деятельности

1. *Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1)*, утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации №297 от 20.05.15 г.
2. *Федеральный стандарт оценки "Цель оценки и виды стоимости" (ФСО №2)*, утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации №298 от 20.05.15 г.
3. *Федеральный стандарт оценки "Требования к отчету об оценке" (ФСО №3)*, утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации №299 от 20.05.15 г.
4. *Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости" (ФСО №7)*, утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации №611 от 25.09.2014г.
5. *Федеральный стандарт оценки "Определение ликвидационной стоимости" (ФСО №12)*, утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации №721 от 17.11.16г.
6. *Стандарты и правила оценочной деятельности «СМАО» "Оценка недвижимости" утвержденные 15.08.2008г. Протокол № 78 от 15.08.2008г. (с актуальными изменениями и дополнениями)*. Данные Стандарты и Правила являются обязательными для применения субъектами оценочной деятельности - членами Ассоциации. Стандарты и Правила определяют основные принципы организации оценочной деятельности членов Ассоциации, устанавливают требования к порядку проведения оценки и осуществления оценочной деятельности.

Обоснование использования вышеперечисленных стандартов оценки при определении рыночной стоимости оцениваемого имущества

В соответствии с требованиями Федерального Закона "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" от 29.07.98 № 135-ФЗ (в действующей редакции), ст. 20, Стандарты оценки, разработанные и утвержденные Правительством РФ в соответствии с законодательством РФ, обязательны к применению субъектами оценочной деятельности.

Саморегулируемые организации оценщиков как международные, так и национальные имеют право разрабатывать собственные стандарты оценки, которые целесообразно применять исходя из обобщения опыта различных субъектов оценочной деятельности и унификации терминологии и методологии оценочной деятельности.

Применение вышеуказанных стандартов оценки обосновано тем, что данные Стандарты наиболее полно описывают термины и методы оценки, применяемые при проведении работ по определению рыночной стоимости оцениваемого имущества.

2. Допущения и ограничительные условия, использованные Оценщиком при проведении оценки.

Настоящий отчет может рассматриваться только с учетом следующих допущений и ограничительных условий:

Общие допущения и ограничительные условия	
1	Настоящий Отчет достоверен в полном объеме лишь в указанных в настоящем тексте целях. Понимается, что проведенный анализ и сделанные заключения не содержат полностью или частично предвзятого мнения.

2	Выдержки из Отчета (или сам Отчет) не могут копироваться без письменного согласия Оценщика, выполнившего данный Отчет.
3	Оценщики исходили из того, что представленная им информация является точной и правдивой.
4	Ни весь Отчет, ни какая-либо его часть (особенно, любые заключения о стоимости, и информация об Оценщике, принимавшем участие в работе) не могут быть предоставлены Заказчиком для использования в целях рекламы, для мероприятий по связям с общественностью, без предварительного письменного разрешения Оценщика.
5	Оценщик выдвигает требование конфиденциальности в отношении документов любого формата и содержания, составленных от его имени. Заказчик принимает условие не упоминать имена Оценщика или настоящий Отчет, полностью или частично, в каком-либо документе, передаваемом третьим лицам, без их письменного на то согласия. Согласно установленным профессиональным стандартам, Оценщик так же сохранит конфиденциальность в отношении информации, полученной от Заказчика, или полученной и рассчитанной в ходе исследования в соответствии с задачами оценки.
6	Заказчик принимает условие заранее освободить и обезопасить Оценщика, и, по желанию Оценщика, защитить от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих сторон к Оценщику, вследствие легального использования третьими сторонами результатов работы Оценщика. Кроме случаев, когда окончательным судебным порядком определено, что убытки, потери и задолженности были следствием мошенничества и умышленно неправомерных действий со стороны Оценщика в процессе выполнения обязательств по настоящему
7	Оценщик не предоставляет дополнительных консультаций по данному Отчету и не отвечает в суде по вопросам, связанным с объектом оценки, за исключением случаев, оговариваемых отдельными договорами.
8	Согласно положению настоящего Отчета, от Оценщика не требуется проведения дополнительных работ или дачи показаний и присутствия в суде в связи с имуществом, объектами недвижимости или имущественными правами, связанными с объектом оценки, если только не будут заключены иные соглашения.
9	Информация, предоставленная сторонними организациями, представляется Оценщику надежной. Тем не менее Оценщик не предоставляет гарантии или иные формы подтверждения ее полной достоверности. Все использованные Оценщиком в Отчете данные, снабженные ссылками на источники информации, не могут рассматриваться как его собственные утверждения.
10	Оценщик не проводил обмер объекта оценки, полагаясь на верность исходной информации, предоставленной Заказчиком. Если не указано иначе, и исходил из того, что не существует фактов выходов за территорию, нарушения положений зонирования или иных нарушений действующего законодательства, касающегося объекта оценки.
11	Сведения, полученные Оценщиками и содержащиеся в отчете, считаются достоверными. Однако Оценщики не могут гарантировать абсолютную точность информации, поэтому для всех сведений указывается источник информации.
12	Перед Оценщиками не ставилась задача, и они не проводили, как часть настоящего исследования, специальную юридическую экспертизу прав собственности, строительно-техническую, технологическую экспертизу оцениваемого имущества и экологическую экспертизу, аудиторскую проверку финансовой отчетности.

13	От Оценщиков не требуется, и они не принимают на себя ответственности за описание правового состояния имущества и вопросы, подразумевающие обсуждение юридических аспектов права собственности. Предполагается, что права собственности на рассматриваемое имущество полностью соответствуют требованиям законодательства РФ, если иное не оговорено специально. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в отчете.
14	Оценщики не проводили измерительные работы на местности и не принимают на себя ответственность за результаты таковых.
15	Оценщики предполагают отсутствие каких-либо скрытых дефектов, влияющих на оценку, на состояние собственности, конструкций, кроме оговоренных в отчете. Оценщики не несут ответственность ни за наличие таких скрытых дефектов, ни за необходимость выявления таковых. Ответственность также не возникает и в случае обнаружения скрытых дефектов
16	Ни Заказчик, ни Оценщики не могут использовать настоящий Отчет иначе, чем это предусмотрено заявкой на оценку № б/н от 31.08.2021г. рамочного соглашения на проведение оценки имущества №50003494006 от 28.10.2020г. и оговорено в настоящем Отчете об оценке №702-21/Н-3 от "09" сентября 2021г.
17	Оценка не учитывала возможное присутствие каких-либо токсичных, вредоносных или зараженных веществ и подземных хранилищ, вредоносных материалов, а также стоимость их удаления. Настоящий анализ исходит из того, что на территории объекта нет вредоносных почв, ограничивающих оптимальное использование объекта. Не предполагается никакой ответственности за любые подобные обстоятельства, или за любую экспертизу или инженерные знания, необходимые для обнаружения таковых.
18	Предполагается разумное владение и компетентное управление объектами собственности. Оценщики не гарантируют и не несут ответственность за убытки и потери Заказчика, которые явились следствием мошенничества, общей халатности или неправомерных действий
19	Предполагается, что оцениваемое имущество соответствует всем санитарным и экологическим нормам, если противоположное не отмечено в настоящем отчете об оценке.
20	Мнение Оценщиков относительно рыночной стоимости объекта оценки действительно только на дату оценки. Оценщики не принимают на себя какой-либо 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 оцениваемого имущества. Итоговая величина стоимости, указанная в отчете об оценке, составленном в порядке и на основании требований, установленных ФЗ от 29.07.98 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ», ФСО (ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, ФСО №7, ФСО №12), и нормативными актами по оценочной деятельности уполномоченного органа по контролю за осуществлением оценочной деятельности в РФ, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки.
21	Отчет содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости оцениваемого имущества и не является гарантией того, что сделка в отношении оцениваемого объекта произойдет по цене, равной стоимости, указанной в данном отчете.
22	Результат оценки полностью зависит от адекватности и точности используемой информации и от сделанных допущений. Вследствие этого, полученная величина рыночной стоимости оцениваемого имущества носит вероятностный характер с определенными параметрами рассеивания, независимого от того выражена она одним числом, или в виде

23	В итоговых заключениях о рыночной стоимости объекта, представленных в Отчете, приведены округленные значения показателей. Итоговые показатели получены при использовании точных данных, которые были в дальнейшем округлены. Поэтому при пересчете итоговых значений по точным данным без округления результаты могут несколько не совпасть с результатами, указанными в Отчете.
----	--

Специальные допущения и ограничительные условия

1	В соответствии с данными представленных к оценке документов, а также данными сайта "Росреестр" установлено, что в отношении оцениваемого имущества установлены ограничения (обременения) права. В соответствии с задачей поставленной Заказчиком перед Оценщиком, оценку рыночной стоимости производим без учета каких-либо ограничений (обременений) права установленных в отношении оцениваемого имущества.
2	В соответствии с представленными к оценке документами, в отношении оцениваемого объекта незавершенного строительства установлен адрес: Свердловская область, город Заречный, улица Мира, 38, в отношении оцениваемого земельного участка установлен адрес: установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир административное здание ГОВД. Участок находится примерно в 25 м. от ориентира по направлению на юго-восток. Почтовый адрес ориентира: Свердловская область, город Заречный, улица Мира, дом 38. При формировании настоящего Отчета и описании каждого из объектов оценки индивидуально, используем адреса установленные относительно каждого из объектов. При ссылке на общий адрес оцениваемых объектов используем милицейский адрес: Свердловская область, город Заречный, улица Мира, 38, установленный в отношении оцениваемого объекта незавершенного строительства
3	Визуальный осмотр объектов оценки на дату оценки не проводился. При этом Оценщиком был проведен осмотр имущества по состоянию на 27.05.2019г. Оценку рыночной стоимости проводим в предположении того, что с даты осмотра до даты оценки изменений не произошло.
4	В соответствии с данными Справочников Оценщика недвижимости, изданных Приволжским центром финансового консалтинга и оценки (г. Нижний Новгород) под научным руководством Лейфера Л.А. и используемых для расчетов в рамках настоящего отчета, поправки к ценам предложений, заявленным в предложениях, по мнению экспертов, существенно отличаются в условиях активного и пассивного (неактивного) рынков. Рынок недвижимости наиболее развит в крупных городах, которые являются деловыми центрами регионов. Оцениваемое имущество находится на территории города Заречный Свердловской области удаленного от областного центра на расстояние 40 км. (по данным https://zen.yandex.ru/media/id/5cb36bb07c45ef00b542fa20/mesta-dostoprimechatelnosti-i-meropriiatiia-v-g-zarechnyi-chast-1-5d0396c797d1910df8505878) и имеющего численность населения - 28 171 чел. (по данным https://ru.wikipedia.org/wiki на 2021 год). На дату оценки, в указанном населенном пункте представлены к продаже единичные предложения о продаже нежилой недвижимости и земельных участков нежилого назначения. Таким образом, Оценщиком было установлено, что исследуемый населенный пункт имеет невысокий уровень деловой активности и как следствие местоположение оцениваемого имущества относится к неактивному рынку. Данный фактор был учтен в ходе применения корректировок при расчете рыночной стоимости объектов оценки.
5	Рыночная стоимость объекта оценки рассчитана в рублях.

3. Методология оценки

3.1. Алгоритм оценки

Заказчику требовалось получить письменный отчет, выполненный в соответствии с требованиями Федерального Закона от 29.07.98 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» (в действующей редакции), ФСО "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), утвержденными Приказом Министерства экономического развития и торговли РФ №297 от 20.05.15 г., ФСО "Цель оценки и виды стоимости" (ФСО №2), утвержденными Приказом Министерства экономического развития и торговли РФ №298 от 20.05.15 г., ФСО "Требования к отчету об оценке" (ФСО №3), утвержденными Приказом Министерства экономического развития и торговли РФ №299 от 20.05.15 г., ФСО "Оценка недвижимости" (ФСО №7) утвержденными Приказом Министерства экономического развития и торговли РФ №611 от 25.09.2014г., ФСО "Определение ликвидационной стоимости" (ФСО №12) утвержденными Приказом Министерства экономического развития РФ №721 от 17 ноября 2016 года, а также Стандартами и правилами оценочной деятельности «СМАО» "Оценка недвижимости" утвержденным 15.08.2008г. Протокол № 78 от 15.08.2008г. (с актуальными изменениями и дополнениями).

При проведении данной оценки перед Оценщиком стояла задача определения рыночной стоимости имущества на конкретную дату оценки.

Определение рыночной стоимости сформулировано законодательством РФ в определении рыночной стоимости имущества (см. ФЗ №135-ФЗ от 29.07.1998г. "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", (в действующей редакции) О внесении изменений и дополнений в Федеральный закон "Об оценочной деятельности в РФ"):

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

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов;

Очевидно, что при нарушении какого-либо из вышеприведенных факторов на месте рыночной стоимости возникают иные, новые виды стоимостей. Именно данный факт порождает необходимость четкого определения в каждой конкретной ситуации того вида стоимости, который наиболее адекватен. Так например, при наличии конкретных целей приобретения того или иного имущества необходимо определение не рыночной, а инвестиционной стоимости.

Полному набору имущественных прав отвечает право собственности. Право собственности, согласно Гражданскому кодексу РФ, часть 1 (ст. 209), включает право владения, пользования и распоряжения имуществом. Право владения есть право иметь имущество у себя и отражать его в своём балансе. Право пользования имуществом представляет собой право удовлетворять какую-либо потребность и получать доход.

Наконец, право распоряжения есть право отчуждать имущество в собственность другим лицам (продавать, дарить, завещать т.п.), передавать им, оставаясь собственником, права

владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, и т.д. Как правило, максимальную стоимость будет иметь полный набор имущественных прав, т.е. право собственности.

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 интересы других лиц.

Согласно п.26 ФСО №1, "итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчёте об оценке... может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления отчёта об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев".

Кроме вышеуказанных Стандартов в настоящем отчёте использованы: общие понятия и принципы оценки (ОППО) Международного комитета по стандартам оценки, (МКСО) содержат термины и понятия, которые являются фундаментальными для всех оценок, (МСО 2003). Международное руководство по оценке №1 (МР 1) ССО РОО 3-01-2005"... на дату оценки..." выражает требование, чтобы предполагаемая величина рыночной стоимости относилась к конкретной дате. В силу того, что рынки и рыночные условия могут меняться, для другого времени предполагаемая стоимость может оказаться ошибочной или не соответствующей действительности. Результат оценки отражает текущее состояние и условия рынка на фактическую дату оценки, а не на прошлую или будущую дату. Определение также предполагает, что переход актива из рук в руки и заключение сделки происходят одновременно, без каких-либо вариаций цены, которые в ином случае были бы возможны.

"...за которую состоялся бы обмен имущества..." указывает на то обстоятельство, что стоимость актива является предполагаемой величиной, а не predetermined заранее или фактической ценой продажи. Это цена, по которой рынок ожидает совершения сделки на дату оценки при соблюдении всех прочих условий, входящих в определение стоимости.

"...между заинтересованным покупателем..." - относится к тому, у кого есть мотивы купить, но ничто его к этому не принуждает. Такой покупатель не горит желанием купить и не настроен платить любую цену. Кроме того, он совершает покупку, действуя в соответствии с реалиями и ожиданиями текущего рынка, а не воображаемого рынка, существование которого нельзя ни продемонстрировать, ни предвидеть.

Предполагаемый покупатель не станет платить цену выше той, которую требует рынок. Оценщик не должен делать нереалистичных допущений относительно условий рынка или предполагать уровень рыночной стоимости выше достижимого по разумным соображениям;

"...и заинтересованным продавцом..." - подразумевается продавец, который не горит желанием продать, не понуждается к продаже и не готов продать по любой цене, которая не считается разумной на рынке в данный момент. Мотивом заинтересованного продавца является продажа имущества на рыночных условиях по максимально возможной цене на (открытом) рынке после проведения надлежащего маркетинга, какой бы ни была эта цена.

"...после проведения надлежащего маркетинга..." - означает, что имущество должно быть выставлено на рынок наиболее подходящим образом, чтобы обеспечить его реализацию по наилучшей из достижимых, по разумным соображениям, цене в соответствии с определением Рыночной стоимости. Продолжительность выставления может быть разной в зависимости от рыночных условий, но в любом случае она должна быть достаточной для того, чтобы актив привлек к себе внимание достаточного числа потенциальных покупателей. Период выставления предшествует дате оценки.

"...при которой каждая сторона действовала бы, будучи хорошо осведомленной, расчётливо..." означает предположение, что как заинтересованный покупатель, так и заинтересованный продавец в достаточной степени информированы о характере и свойствах продаваемого имущества, его фактическом и потенциальном использовании, а также о состоянии рынка на дату оценки. Далее предполагается, что каждый из них, обладая этой информацией, действует в своих интересах, наилучшей, с точки зрения его позиций в сделке, цены. Имеется в виду расчётливость в отношении состояния рынка на дату оценки, а не в отношении суждений задним числом.

"...и без принуждения..." означает, что у каждой из сторон имеются мотивы для совершения сделки, но ни одну из них не вынуждают и не заставляют совершать сделку.

В соответствии с действующим законодательством Оценщик обязан использовать три подхода или обосновать отказ от использования.

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

Сравнительный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом - аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устаревания. Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий.

3.2. Используемые термины

В зависимости от целей оценки, полноты прав оцениваемых прав на недвижимость различные виды стоимости могут быть объединены в две основные группы:

Стоимость в обмене - характеризует способность объекта недвижимости обмениваться на деньги или на другие товары, носит объективный характер и лежит в основе проведения операций с недвижимостью на рынке: купли-продажи, передачи в залог, в том числе и под кредиты, сдачи в аренду, внесения в уставный капитал и т.п.

Стоимость в пользовании - обусловлена полезностью объекта недвижимости при определенном варианте его использования и носит субъективный характер, отражая сложившиеся возможности эксплуатации объекта конкретным владельцем, не связанные с куплей-продажей объекта и с другими рыночными операциями.

Недвижимое имущество - согласно ст. 130 Гражданского Кодекса РФ, к недвижимому имуществу относится - земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения.

Износ - с позиции оценки под износом понимается потеря стоимости собственности под воздействием факторов, т.е. это разница между издержками по воспроизводству нового объекта на дату оценки, и его текущей рыночной стоимостью; таким образом, оценочный износ всегда отражает реакцию рынка и в этом его отличие от износа бухгалтерского; оценочный износ может не соответствовать возрасту, а бухгалтерский всегда пропорционален ему.

Земельный участок - часть поверхности земли, имеющая фиксированную границу, площадь, местоположение, правовое положение и другие характеристики, отражаемые в государственном земельном кадастре.

Улучшения - все изменения неосвоенного земельного участка, являющиеся результатом деятельности человека по его преобразованию для последующего использования. Улучшения делятся на внешние и внутренние.

Капитализация - процесс пересчёта годового дохода, полученного от объекта недвижимости в величину его стоимости на дату оценки.

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

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

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

Срок экспозиции объекта - период времени, начиная с даты представления объекта оценки на открытом рынке (публичная оферта) до даты совершения сделок с ним.

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

Стоимость объекта оценки - 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)»

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

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

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

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.

3.3. Процесс оценки

Процесс определения стоимости объекта оценки предполагает использование всех возможных методов оценки. Каждый используемый метод в силу спецификации, учитываемых факторов и набора исходных данных приводит к получению своего предварительного размера стоимости.

Поскольку качество исходных данных и применяемость конкретного метода различаются, для получения окончательного заключения о рыночной стоимости необходимо согласовать между собой полученные результаты по значимости используемых

1. Определение цели и задачи оценки, заключение с Заказчиком договора об оценке;
2. Интервью с собственником объекта;
3. Установление количественных и качественных характеристик объекта оценки;
4. Сбор и анализ фоновой и текущей информации (реально сложившиеся уровни цен, нормативно устанавливаемые коэффициенты и т.д.);
5. Применение трёх подходов к оценке объекта оценки или обоснованный отказ при отказе от использования какого-либо из подходов к оценке;
6. Анализ полученных результатов;
7. Составление и передача Заказчику отчёта об оценке.

3.4. Принципы оценки

Фундаментом процесса оценки является единый набор принципов, в основу которых положен анализ моделей экономического поведения субъектов с объектами недвижимости.

При составлении отчёта Оценщик придерживался следующих принципов (Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №299):

1. В отчете должна быть изложена информация, существенная с точки зрения оценщика для определения стоимости объекта оценки;
2. Информация, приведенная в отчете об оценке, существенным образом влияющая на стоимость объекта оценки, должна быть подтверждена;
3. Содержание отчета об оценке не должно вводить в заблуждение заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователи отчета об оценке), а также не должно допускать неоднозначного толкования полученных результатов.

4. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТАМ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ИХ СТОИМОСТЬ.

Цель настоящего раздела - проанализировать текущую рыночную ситуацию, которая формирует спрос и предложение, а значит, влияет на стоимость недвижимости. В связи с этим, Оценщиком в настоящем разделе был проведен анализ рынка нежилой недвижимости Свердловской области, в частности:

1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объектов оценки на рынок оцениваемых объектов, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки.
2. Анализ основных ценообразующих факторов на рынке нежилой недвижимости Свердловской области.
3. Определение сегмента рынка, к которому принадлежат оцениваемые объекты.
4. Анализ фактических данных о ценах предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым относятся оцениваемые объекты, с указанием интервала значений цен.
5. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, с приведением интервалов значений этих факторов.
6. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объектов, например динамика рынка, спрос, предложение, объем продаж, емкость рынка, мотивации покупателей и продавцов, ликвидность, колебания цен на рынке оцениваемых объектов и другие выводы.

4.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объектов оценки на рынок оцениваемых объектов, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки.

Политико-экономическая ситуация в РФ в период, предшествующий дате оценки

2020 год для российской экономики оказался парадоксальным. Коронавирусный кризис сильно ударил по многим отраслям, но для ряда других он послужил причиной мобилизации, ажиотажного спроса и даже взрывного роста. А главным инструментом этого роста стала перестройка всей экономики на цифровые рельсы, «цифровая мобилизация».

Данные Росстата за 2020 год наглядно показывают, какие отрасли получили наибольший стимул в период коронакризиса. Один из самых динамичных показателей в обрабатывающих производствах – 35,5% к 2019 году – отмечен в сегменте медицинского оборудования. Выпуск лекарственных средств и материалов за этот же период увеличился почти на 23%, такими же темпами росло производство спецодежды. Высокий спрос на спецодежду определенно внес серьезный вклад в показатели других направлений легкой промышленности: производство синтетических ниток в России подскочило на 16,6%, выпуск тканей увеличился на 8%.

Ужесточение условий соглашения ОПЕК+ о сокращении добычи нефти привело к падению в этом сегменте (включая добычу газа) почти на 8%, однако уверенно продолжал наращивать объемы сектор нефтегазохимии. Прежде всего благодаря выходу на полную мощность гигантского предприятия «ЗапСибНефтехим» компании «Сибур» в Тобольске, в создание которого было вложено почти 10 млрд долларов. Российское производство пластмасс в первичных формах за 2020 год увеличилось более чем на 17%, а в бескрайнем мире полимерных изделий самый большой рост продемонстрировали трубы, шланги и фитинги (плюс 10%).

Прежде всего в 2020 году неплохо себя чувствовали те отрасли, которые получали прямую поддержку государства. Например, в виде кредитов, субсидий, налоговых каникул и прочих льгот, разработанных в период пандемии, отмечает ведущий аналитик инвестиционной компании QBF Олег Богданов. В основном, по его словам, речь идет о добывающих компаниях, составляющих основу российского экспорта – положительной для них оказалась и девальвация российской валюты на 25%, которая сильно сократила издержки. Даже для нефтяных компаний год оказался не таким уж и плохим. Например, рублевая выручка «Роснефти» в третьем квартале на фоне восстановления цен на нефть выросла на 40%, а в долларовом выражении рост выручки крупнейшей нефтяной компании страны составил 35%.

Но самый впечатляющий рост из всех базовых товаров, по которым ведется официальная статистика, наблюдался в отечественном производстве компьютеров. Здесь по сравнению с прошлым годом отмечена 60-процентная динамика. Оценки отраслевыми аналитиками ситуации на этом рынке изобилуют формулировками в превосходной степени. По итогам второго квартала – основного карантинного периода в стране – исследовательская компания IDC зафиксировала рост продаж настольных и мобильных компьютеров более чем на 30%, что превзошло самые смелые ожидания экспертов.

Огромные новые резервы для роста в онлайн-сегменте обнаружила такая, казалось бы, совершенно традиционная отрасль, как розничная торговля. Уже по итогам первого полугодия доля электронной коммерции в общем обороте розницы составила почти 11%, а совокупный онлайн-оборот в 2020 году, по прогнозу Ассоциации компаний интернет-торговли, может составить 2,9 трлн рублей. Как показало исследование финтех-компании RBK.money и аналитиков Data Insight, за три месяца карантина в онлайн-магазины пришли около 10 млн клиентов, а в первом полугодии объем онлайн-продаж вырос на 52%, до 1,2 трлн рублей.

*Источник информации: Сайт "Русское Агентство Новостей",
ссылка на статью: <http://xn----ctbsbazhbcctieai.ru-an.info/>*

Политические факторы в регионе расположения объекта оценки, влияющие на рынок недвижимости (Политические факторы формируются ограничениями, налагаемыми на деятельность рынка недвижимости со стороны политики, проводимой в стране)

Основные Государственные программы Свердловской области:

№ п/п	Наименование государственной программы	Наименование исполнительного органа государственной власти	Информация об утверждении государственной программы
1	Развитие системы образования в Свердловской области до 2024 года	Министерство общего и профессионального образования Свердловской области	ППСО от 29.12.2016 № 919-ПП
2	Развитие жилищно-коммунального хозяйства и повышение энергетической эффективности в Свердловской области до 2024 года	Министерство энергетики и жилищно-коммунального хозяйства Свердловской области	ППСО от 29.10.2013 № 1330-ПП
3	Развитие культуры в Свердловской области до 2024 года	Министерство культуры Свердловской области	ППСО от 21.10.2013 № 1268-ПП
4	Повышение инвестиционной привлекательности Свердловской области до 2024 года	Министерство инвестиций и развития Свердловской области	ППСО от 17.11.2014 № 1002-ПП
5	Развитие транспорта, дорожного хозяйства, связи и информационных технологий Свердловской области до 2024 года	Министерство транспорта и связи Свердловской области	ППСО от 29.10.2013 № 1331-ПП
6	Совершенствование социально-экономической политики на территории Свердловской области до 2024 года	Министерство экономики Свердловской области	ППСО от 25.12.2014 № 1209-ПП
7	Осуществление регионального государственного жилищного и строительного надзора на территории Свердловской области до 2024 года	Департамент государственного жилищного и строительного надзора Свердловской области	ППСО от 29.07.2015 № 688-ПП
8	Охрана, надзор и регулирование использования животного мира Свердловской области до 2024 года	Департамент по охране, контролю и регулированию использования животного мира Свердловской области	ППСО от 21.10.2013 № 1273-ПП
9	Содействие занятости населения Свердловской области до 2024 года	Департамент по труду и занятости населения Свердловской области	ППСО от 21.10.2013 № 1272-ПП
10	Государственная охрана объектов культурного наследия, расположенных на территории Свердловской области, до 2024 года	Управление государственной охраны объектов культурного наследия Свердловской области	ППСО от 29.12.2016 № 919-ПП

Источник информации: Информация по государственным программам Свердловской области
http://economy.midural.ru/perech_gos_progr_SO

**Анализ тенденций, наметившихся на рынке недвижимости,
в период, предшествующий дате оценки**

Из-за пандемии COVID-19 уходящий 2020 год оказал негативное влияние на многие сферы жизни. Не остался в стороне и рынок недвижимости. Эпидемия изменила предпочтения покупателей и арендаторов жилья и офисов, девелоперам пришлось пересмотреть бизнес-модели, а власти — создавать программы поддержки строительной отрасли.

Из-за сложной эпидемиологической ситуации Москва и Подмосковье полностью приостановили строительные работы с 13 апреля по 18 мая. Ограничения разной степени были введены и в 50 российских регионах. В результате жилищное строительство снизилось на рекордные 30%, а застройщики были вынуждены обратиться за помощью к государству. Локдаун и закрытие российских границ привели к дефициту рабочей силы на стройках.

Одной из главных мер антикризисной поддержки строительной отрасли в 2020 году стала программа льготной ипотеки, запущенная в апреле по поручению президента России Владимира Путина. Ее завершение планировалось 1 ноября 2020 года, но она была продлена до 1 июля 2021 года. Оформить кредит до 12 млн руб. могут жители Москвы, Подмосковья, Санкт-Петербурга и Ленинградской области, а до 6 млн руб. — жители остальных регионов страны. Льготная ипотека под 6,5% позволяет взять ссуду на квартиру в новостройке сроком на 20 лет с первоначальным взносом от 15%. Недополученную прибыль банкам компенсирует государство. Благодаря этой программе в России уже к ноябрю был установлен годовой рекорд выдачи жилищных кредитов — 3,2 трлн руб. Однако ажиотажный спрос на льготную ипотеку привел к значительному повышению цен на новостройки и вторичное жилье.

Еще одна мера поддержки, запущенная в пандемию, — это программа субсидирования кредитов застройщикам, которая будет действовать до конца 2021 года. Кабмин субсидировал процентную ставку кредитов до уровня ключевой ставки Банка России. Чтобы воспользоваться программой, девелоперы должны сохранять численность работников и выполнять обязательства по вводу жилья на 2020–2021 год. По оценкам Минстроя, общий объем поддержки составил 12 млрд руб. Сейчас субсидируется около 250 кредитов застройщиков из 40 регионов, это миллионы квадратных метров жилья. Мера направлена на то, чтобы девелопер вкладывал максимальные средства не на погашение кредитов, а в стройку.

Еще одна новация этого года — принятие законопроекта о едином заказчике в сфере строительства капитальных объектов. Согласно документу, в России появится новая публично-правовая компания, которая будет распределять госконтракты на строительство различных объектов, включая социальные, из средств федерального бюджета. Минстрой России объединит функции госзаказчика по строительству объектов инфраструктуры, что позволит сократить сроки их возведения и предотвратит появление недостроев.

В июле 2020г. президент России Владимир Путин подписал указ «О национальных целях развития Российской Федерации на период до 2030 года». Согласно документу, к 2030 году ежегодно должно строиться не менее 120 млн кв. м. К этому времени жилищные условия должны улучшить не менее 5 млн российских семей. Изначально эти показатели планировалось достичь к 2024 году. Вице-премьер Марат Хуснуллин отметил, что до 2030 года планируется построить более 1 млрд кв. м жилья. Фактически за десять лет каждый пятый квадратный метр в стране должен стать новым, подчеркнул вице-премьер.

Одним из важных событий уходящего года стало внесение в Госдуму законопроекта о гаражной амнистии. Законодательная инициатива позволит оформить права на гаражи и землю под ними и даст возможность свободно ими распоряжаться. Сейчас в России нет специального документа, который бы регулировал этот вопрос. Гаражная амнистия разрешает предоставлять гражданам земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, на которых размещены их гаражи, построенные до декабря 2014 года. Регионы будут сами определять перечень документов, необходимых для оформления гаражей. К ним предлагают отнести полученное решение о распределении гаража, чеки, которые подтверждают выплату пая в гаражном кооперативе, документы, подтверждающие внесение платежей при эксплуатации гаража, ранее полученные документы технической инвентаризации.

**Основные тенденции социально-экономического развития
Российской Федерации по итогам июля 2021 года**

На основании статистических данных Федеральной службы государственной статистики (сайт www.gks.ru), представлен статистический обзор социально-экономического положения Российской Федерации по итогам июля 2021 года.

ПРОМЫШЛЕННОЕ ПРОИЗВОДСТВО

Индекс промышленного производства в июле 2021 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 106,8%, в январе-июле 2021 г. - 104,4%.

ДОБЫЧА ПОЛЕЗНЫХ ИСКОПАЕМЫХ

Индекс производства по виду деятельности "Добыча полезных ископаемых" в июле 2021 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 111,6%, в январе-июле 2021 г. - 101,5%

ОБРАБАТЫВАЮЩИЕ ПРОИЗВОДСТВА

Индекс производства по виду деятельности "Обрабатывающие производства" в июле 2021 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 103,4%, в январе-июле 2021 г. - 105,6%

**ОБЕСПЕЧЕНИЕ ЭЛЕКТРИЧЕСКОЙ ЭНЕРГИЕЙ, ГАЗОМ И ПАРОМ;
КОНДИЦИОНИРОВАНИЕ ВОЗДУХА**

Индекс производства по виду деятельности "Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха" в июле 2021 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 106,5%, в январе-июле 2021 г. - 107,6%.

СЕЛЬСКОЕ ХОЗЯЙСТВО

Объем производства продукции сельского хозяйства всех сельхозпроизводителей (сельхозорганизации, крестьянские (фермерские) хозяйства, хозяйства населения) в июле 2021 г. в действующих ценах, по предварительной оценке, составил 718,8 млрд рублей, в январе-июле 2021 г. - 2615,9 млрд рублей.

СТРОИТЕЛЬСТВО

Объем работ, выполненных по виду деятельности "Строительство", в июле 2021 г. составил 1016,8 млрд рублей, или 109,3% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в январе-июле 2021 г. - 5063,9 млрд рублей, или 107,1%.

РОЗНИЧНАЯ ТОРГОВЛЯ

Оборот розничной торговли в июле 2021 г. составил 3276,4 млрд рублей, или 104,7% (в сопоставимых ценах) к соответствующему периоду предыдущего года, в январе-июле 2021 г. - 21366,9 млрд рублей, или 109,3%

ПОТРЕБИТЕЛЬСКИЕ ЦЕНЫ

В июле 2021 г. по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил 100,3%, в том числе на продовольственные товары - 99,5%, непродовольственные товары - 100,8%, услуги - 100,9%.

ЦЕНЫ ПРОИЗВОДИТЕЛЕЙ

Индекс цен производителей промышленных товаров в июле 2021 г. относительно предыдущего месяца, по предварительным данным, составил 102,6%, из него в добыче полезных ископаемых - 103,6%, в обрабатывающих производствах - 102,3%, в обеспечении электрической энергией, газом и паром; кондиционировании воздуха - 102,7%, в водоснабжении; водоотведении, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений - 102,4%.

ЗАРАБОТНАЯ ПЛАТА

Просроченная задолженность по заработной плате, по сведениям, представленным организациями (не относящимися к субъектам малого предпринимательства). Суммарная задолженность по заработной плате по кругу наблюдаемых видов экономической деятельности на 1 августа 2021 г. составила 1538 млн рублей и по сравнению с 1 июля 2021 г. увеличилась на 27 млн рублей (1,8%).

Источник информации: <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-07-2021.pdf>

Основные показатели социально-экономического развития Свердловской области по итогам июля 2021 года.

ПРОМЫШЛЕННЫЙ КОМПЛЕКС

Объем отгруженной промышленной продукции по полному кругу организаций Свердловской области в январе – июле 2021 года составил 1672,5 млрд. рублей, или 129,9% к уровню января – июля 2020 года в действующих ценах, в том числе:

обрабатывающие производства – 1379,5 млрд. рублей, или 126,3% к уровню января – июля 2020 года,

обеспечение электрической энергией, газом и паром – 141,2 млрд. рублей, или 106,3%,

добыча полезных ископаемых – 91,8 млрд. рублей, или рост в 2 раза.

Индекс промышленного производства по полному кругу организаций, по данным Свердловскстата, в январе – июле 2021 года составил 99,1% к уровню января – июля 2020 года.

По видам деятельности индексы производства в январе – июле 2021 года к уровню января – июля 2020 года составили:

обрабатывающие производства – 96,9%,

обеспечение электрической энергией, газом и паром – 105,1%,

добыча полезных ископаемых – 100,3%.

Среди обрабатывающих производств значительный рост физических объемов производства наблюдается в производстве автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов – в 2,1 раза к уровню января – июля 2020 года, напитков – на 24,8%, машин и оборудования, не включенных в другие группировки, – на 19,2%, электрического оборудования – на 11,8%, химических веществ и химических продуктов – на 9,2%.

В металлургическом производстве индекс производства составил 100,4% к уровню января – июля 2020 года.

СТРОИТЕЛЬСТВО

Объем работ, выполненных собственными силами по виду деятельности «строительство», в январе – июле 2021 года составил 121,3 млрд. рублей, или 108,7% к уровню января – июля 2020 года в сопоставимых ценах.

ЖИЛИЩНОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО

По данным Свердловскстата, в январе – июле 2021 года за счет всех источников финансирования введены в эксплуатацию жилые дома общей площадью 1410,3 тыс. кв. метров, что в 1,6 раза выше уровня января – июля 2020 года. Индивидуальными застройщиками построено 762,3 тыс. кв. метров введенного жилья (54,1% от общего объема введенного жилья), что в 1,6 раза выше уровня января – июля 2020 года.

ТРАНСПОРТ

Грузооборот автомобильного транспорта (по кругу крупных и средних организаций) в январе – июле 2021 года составил 5133,3 млн. тонно-км, или 148,4% к уровню января – июля 2020 года. Автомобильным транспортом (по кругу крупных и средних организаций) в январе – июле 2021 года перевезено 18,3 млн. тонн грузов, или 95,9% к уровню января – июля 2020 года.

ПОТРЕБИТЕЛЬСКИЙ РЫНОК

Оборот розничной торговли в Свердловской области в январе – июле 2021 года составил, по данным Свердловскстата, 681,2 млрд. рублей, или 100,1% в сопоставимых ценах к уровню января – июля 2020 года. Оборот общественного питания в январе – июле 2021 года сложился в сумме 26,4 млрд. рублей, что в сопоставимых ценах составляет 123,7% к уровню января – июля 2020 года.

РЫНОК ТРУДА

Численность безработных, официально зарегистрированных в органах службы занятости, на 1 августа 2021 года составила 36 905 человек (на 01.08.2020 – 106 565 человек). Уровень регистрируемой безработицы на 1 августа 2021 года составил 1,75% (на 01.08.2020 – 5,02%).

Источник информации: <http://economy.midural.ru/content/osnovnye-itogi-socialno-ekonomicheskogo-razvitiya-sverdlovskoy-oblasti-v-yanvare-iyule-2021>

4.2. Анализ основных ценообразующих факторов на рынке нежилых недвижимости Свердловской области.

В рамках анализа рынка объекта оценки были выделены следующие основные ценообразующие факторы, в дальнейшем использованные оценщиком при определении рыночной стоимости:

4.2.1. Общие ценообразующие факторы:

1. Дата действия цены;
2. Местоположение недвижимости;
3. Тип цены объекта;
4. Характер финансовых расчетов за объект недвижимости;
5. Площадь объекта недвижимости;
6. Степень физического износа объекта недвижимости.

1. Влияние фактора «дата действия цены» связано с изменением ценовых показателей во времени с учетом рыночной ситуации. Условиями рынка определяется изменение цен на недвижимость за промежуток времени от момента совершения сделки с объектом недвижимости до даты рассмотрения указанной сделки. Изменение рыночных условий может произойти в результате принятия новых налоговых норм, введения запрета на строительные работы, а также в связи с колебанием спроса и предложения. Иногда несколько экономических факторов совместно влияют на изменение рыночных условий. Спад экономики обычно ведет к снижению цен на все типы недвижимости, но по-разному. В период экономического спада часто бывает сложно найти заключенные недавно сделки.

2. Влияние фактора «местоположение недвижимости» связано с различием в стоимостях объектов, расположенных в условиях с различной экономической средой, близостью к центру города или областному центру, различной интенсивностью деловой активности, близости к основным потребителям. К факторам местоположения относятся:

- Престижность района расположения объекта, в том числе исторических и архитектурных памятников, заповедных зон, других достопримечательностей.
- Удаленность его от центра деловой активности и жизнеобеспечения, в том числе от административных, общественных, финансовых, торговых, производственно-складских комплексов, источников снабжения ресурсами.
- Транспортная и пешеходная доступность объекта, в том числе близость его к основным и вспомогательным транспортным магистралям, к парковкам для автомобилей и к остановкам общественного транспорта.
- Качество ближайшего окружения, в том числе тип застройки и архитектурные особенности строений.

Диапазоны значений фактора "Местоположение недвижимости" представлены в рамках разделов с описанием используемых подходов, при описании поправочного коэффициента "Поправка на местоположение", настоящего Отчета.

3. Влияние фактора «тип цены» учитывает тот факт, что в подавляющем большинстве случаев при исследовании рынка не представляется возможным использовать данные по реальным сделкам. В открытом доступе имеется лишь информация по предложениям, которые обычно достаточно полно представлены в соответствующих источниках. В этом случае необходимо учитывать готовность собственников скорректировать цены предложений объектов недвижимости в сторону их уменьшения в ходе обоснованного торга с потенциальным покупателем.

Диапазоны значений фактора "Уторгование" представлены в рамках разделов с описанием используемых подходов, при описании поправочного коэффициента "Поправка на уторгование", настоящего Отчета.

4. Влияние фактора «характер финансовых расчетов» учитывает условия проведения сделки (ипотека, традиционная форма, прямая продажа, встречная покупка). При анализе данного фактора рассматриваются субъективные договорные условия расчетов по сделке, состоявшейся для объекта. При этом возможны варианты:

- Продавец кредитует покупателя по части платежа за покупку с условиями, отличающимися от условий на рынке капитала (процент по кредиту ниже рыночного) или предоставляет ему беспроцентную отсрочку платежей.
- Платеж по сделке с объектом-аналогом полностью или частично осуществляется не деньгами, а эквивалентом денежных средств (уменьшается сумма наличных денег, участвующих в сделке), в том числе путем: передачи пакета ценных бумаг, включая закладные; передачи материальных ресурсов.

5. Влияние фактора «площадь объекта недвижимости» учитывает тот факт, что большие по величине объекты продаются на рынке по меньшей цене в расчете на 1 кв. м. Масштабный эффект связан не только с размером площади, но и с включением в эту оцениваемую (сравниваемую) площадь таких элементов как:

- Общей площади здания (помещений) с техническими, вспомогательными, общими помещениями (лестничные клетки, коридоры, с/у и пр.);
- Этажей с коридорными системами и вспомогательными помещениями;
- Отдельных блоков помещений располагающихся на этажах;
- Отдельных вспомогательных комнат.

Соответственно, при сравнении удельной стоимости отдельных комнат с удельной стоимостью всего здания в одном классе, вероятность больших различий велика. Масштабный эффект связан также с доступностью помещений, выгодностью их расположения на этажах, и оптимальной необходимой площадью.

Диапазоны значений фактора "Площадь объекта недвижимости" представлены в рамках разделов с описанием используемых подходов, при описании поправочного коэффициента "Поправка на общую площадь объекта", настоящего Отчета.

6. Влияние фактора «физический износ» учитывает степень устаревания объекта недвижимости, необходимость проведения капитального ремонта объекта, состояние инженерных систем и основных конструктивных элементов здания расположения объекта недвижимости.

Диапазоны значений фактора "Физический износ" представлены в рамках раздела 7.1. "Затратный подход", подраздел "Расчет величины накопленного износа", настоящего Отчета.

4.2.2. Специальные ценообразующие факторы для недвижимости нежилого назначения:

1. Наличие инженерных коммуникаций.
2. Группа капитальности.

1. Влияние фактора «наличие инженерных коммуникаций в объекте недвижимости» связано с тем, что объекты недвижимости снабженными различными видами инженерных коммуникаций, в том числе отоплением, предлагаются к продаже или аренде по более высокой цене.

Диапазоны значений фактора "Наличие инженерных коммуникаций в объекте недвижимости" в рамках настоящего отчета не представлены, т.к. к оценке представлен объект незавершенного строительства.

2. Влияние фактора «*группа капитальности*» учитывает капитальность того или иного строения, конструктив стен/перекрытий/фундамента и т.д. Капитальность зданий - важнейший технический и экономический фактор, влияющий на сметную в стоимость объекта. В соответствии с данными Сборника укрупненных показателей восстановительной стоимости объекта, все здания по назначению подразделяются на две основные группы: производственные и гражданские.

По классификации к производственным зданиям относятся: производственные, торговые базы, склады, хранилища, холодильники, ледники и другие аналогичные здания. Производственные здания по капитальности подразделяются на 5 групп, ниже представлен скриншот таблицы из указанного сборника, с описанием конструктива каждой из групп капитальности:

Конструктивные элементы	Группы				
	I	II	III	IV	V
Стены	Сплошная кладка из кирпича, из крупных блоков или из ж/б панелей		Облегченная кладка из всех видов кирпича или легких камней	Деревянные брусчатые, рубленые	Деревянные каркасные, щитовые, саманные и глинобитные
Заполнение фахверка каркасных стен	Кирпич, шлакобетонные камни и другие облегченные блоки и камни, крупные панели, металлические или асбестоцементные листы		-	-	-
Колонны и столбы	Металлические или железобетонные	Железобетонные или кирпичные	Кирпичные или деревянные	Деревянные	Деревянные
Междуэтажные и чердачные перекрытия	Железобетонные				
Бесчердачные перекрытия	Металлические	Железобетонные	Деревянные конструкции		

Диапазоны значений фактора "Группа капитальности" в рамках настоящего отчета не представлены, т.к. к оценке представлен объект незавершенного строительства.

4.3.3. Специальные ценообразующие факторы для земельных участков:

1. Разрешенное использование.
2. Категория земель.
3. Имущественные права.

1. Влияние фактора «*разрешенное использование*» отражает зависимость стоимости земельного участка от предполагаемого использования. Земельные участки имеющие коммерческое назначение, т.е. предоставляемые под застройку объектами торгового, административного, спортивно-оздоровительного и т.д. назначений, в соответствии с анализом рынка стоят значительно дороже в сравнении с земельными участками имеющими разрешенное использование под производственно-складскую застройку.

Диапазоны значений фактора "Разрешенное использование" представлены в рамках разделов с описанием используемых подходов, при описании поправочного коэффициента "Разрешенное использование", настоящего Отчета.

2. Влияние фактора «категория земель» отражает зависимость стоимости земельного участка от типа категории земель к которому он относится. Целевое назначение всех земель на территории РФ определено статьей 7 Земельного Кодекса Российской Федерации (далее ЗК РФ). Перечень этих целевых категорий неизменен с 1991 года и имеет основополагающее значение в земельном законодательстве. Согласно этому нормативно-правовому акту земли Российской Федерации могут быть отнесены к одной из следующих категорий:

□ Земли сельскохозяйственного назначения. Определение этой категории земель дано в статьях 77-78 главы XIV ЗК РФ. ЗК РФ не дает детального определения земли сельскохозяйственного назначения. Главным принципом отнесения земель к этой категории является выполнение условия их использования для нужд сельского хозяйства. Земельное законодательство допускает использовать земли сельскохозяйственного назначения для производства растениеводческой и животноводческой продукции, а также для обеспечения деятельности этих производств. При этом к сельскохозяйственному производству относят пчеловодство, звероводство, прудовое рыбоводство, северное оленеводство и другие производства. Земли этой категории могут использоваться также для учебных, научно-исследовательских целей, но лишь в области сельскохозяйственного производства. Еще одним немаловажным условием, которое отличает земли сельскохозяйственного назначения от иных категорий – это их нахождение за пределами границ населенных пунктов.

□ Земли населенных пунктов. Данная целевая категория земель описана в статье 83 главы XV ЗК РФ. Принадлежность земли к категории земель населенных пунктов определяется по их назначению и использованию в качестве застройки и в целях развития населенных пунктов. При этом должно соблюдаться условие, при котором границы городских или сельских поселений не должны выходить за пределы рубежей муниципальных образований, а также пересекать границы предоставленных гражданам или юридическим лицам земельных участков. Земельным законодательством также определен порядок установления или изменения границ городских и сельских населенных пунктов и зонирования территорий.

□ Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения. Определение этим землям можно найти в статьях 87-93 главы XVI ЗК РФ. Эта категория земель имеет в своем составе земли, предназначенные и действительно используемые в целях обеспечения хозяйственной деятельности учреждений, организаций, предприятий, а также применяемые для эксплуатации промышленных объектов. Сюда же относятся земли, используемые различными предприятиями, работающими в сфере транспорта, энергетики радиовещания и телевидения, связи, а также информатики. Учреждения обороны и безопасности, как и занятые в сфере космической деятельности либо осуществляющие другие специальные задания организации, также относятся к перечню объектов, чья деятельность осуществляется на землях промышленности и иного специального назначения. Эта целевая категория земель территориально расположена за границами поселений любого вида. Порядок использования земель промышленности и иного специального назначения, а также их состав, определены ЗК РФ и другими нормативно-правовыми актами в области земельного законодательства.

□ Земли особо охраняемых территорий и объектов. Классификации и составу этой категории земель посвящены статьи 94-100 главы XVII ЗК РФ. В состав таких земель законодательство причисляет земли, имеющие особое значение. При этом их значимость определяется по содержательным и формальным признакам в соответствии с действующим земельным законодательством, в разных сферах: научная, природоохранная, историко-культурная. Также ценность этих земель определяют с учетом их эстетического, лечебно-оздоровительного, рекреационного или иного назначения. Земли, занятые объектами культурного наследия РФ, а также законодательно относящиеся к особо охраняемым природным территориям, запрещено использовать для целей, отличных от соответствующих их предназначению. Федеральные законы РФ устанавливают порядок отнесения земель к особо охраняемым территориям федерального значения, а также порядок их использования и охраны.

□ Земли лесного фонда. Принадлежность земель к данной целевой категории определена статьей 101 главы XVIII ЗК РФ. Земли лесного фонда по своей категорийной принадлежности могут быть как покрытыми лесной растительностью (лесные плантации, питомники), так и не покрытые ею. Однако последний вид лесных земель должен быть предназначен для ее восстановления. К этому виду относятся различные вырубki, естественные прогалины, пустыри, редины и гари, т.е. земли, непригодные для выращивания деревьев или кустарников без проведения рекультивации или мелиорации. В составе земель лесного фонда выделяют также нелесные, которые предназначены для ведения лесного хозяйства. К таким землям относятся болота, дороги и просеки. Порядок использования и охраны земель лесного фонда определен ЗК РФ, а также лесным законодательством.

□ Земли водного фонда. Определение этой категории земель дано в статье 102 главы XVIII ЗК РФ. Земли водного фонда – это земли, на которых находятся водные объекты (площади, покрытые поверхностными водами), или на которых расположены гидротехнические или иные сооружения, расположенные на водных объектах. К водным объектам законодательство относит водотоки (реки, каналы, ручьи), болота, различные водоемы (пруды, озера, водохранилища, обводные карьеры), ледники и снежники, природные выходы подземных вод (родники, гейзеры), моря (либо их отдельные части в виде проливов, заливов, лиманов, бухт). К этой же категории относятся и земли, зарезервированные под возведение искусственных водных объектов. Регламентируется порядок использования и охраны земель водного фонда нормативно-правовыми актами земельного и водного законодательств.

□ Земли запаса. Статья 103 главы XVIII ЗК РФ определяет принципы отнесения земли к землям запаса. В эту категорию причислены земли, которые определены в государственную или муниципальную собственность и не выделены юридическим лицам и гражданам. Исключение составляют лишь временно неиспользуемые до момента их отвода земли фонда перераспределения земель, который формируется из земель сельскохозяйственного назначения при выполнении условий, оговоренных ЗК РФ. Земли запаса учитываются местными органами. Отнесение земель к той или иной категории, а также порядок их перевода из одной категории в другую регламентируются нормативно-правовыми актами земельного законодательства РФ.

Диапазоны значений фактора "Категория земель" представлены в рамках разделов с описанием используемых подходов, при описании поправочного коэффициента "Категория земель", настоящего Отчета.

3. Влияние фактора «*имущественные права*» отражает зависимость стоимости земельного участка от вида имущественных прав оформленных на момент продажи. В соответствии с действующим законодательством выделяют следующие формы владения или пользования землей: собственность; пожизненное наследование; постоянное пользование землей; аренда; право сервитута (для одного, для многих – обременение).

Диапазоны значений фактора "Имущественные права" представлены в рамках разделов с описанием используемых подходов, при описании поправочного коэффициента "Имущественные права", настоящего Отчета.

4.3. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит объект оценки.

К оценке представлено имущество принадлежащее ООО «Строй Сити» и расположенное по адресу: Свердловская область, город Заречный, улица Мира, 38

В состав объекта оценки входит следующее имущество, которое фактически существует на дату оценки:

№ п/п	Наименование объекта
1	Объект незавершенного строительства, площадь: 7 453,1 кв.м., степень готовности 4%
2	Земельный участок, площадь: 3 145 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: под объект жилой застройки (жилые дома многоэтажной застройки), для строительства третьей очереди двух многоэтажных домов

Рассмотрим назначение каждого из объектов представленных к оценке:

№ п/п	Наименование объекта	Местоположение объекта	Первоначальное назначение (в соответствии с данными правоустанавливающих документов и тех. информации)	Текущее использование	Сегмент рынка
1	Объект незавершенного строительства, площадь: 7 453,1 кв.м., степень готовности 4%	Свердловская область, город Заречный, улица Мира, 38	многоэтажный жилой дом	объект не используется, т.к. является объектом незавершенного строительства	Объект не имеет рынка, т.к. является объектом незавершенного строительства
2	Земельный участок, площадь: 3 145 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: под объект жилой застройки (жилые дома многоэтажной застройки), для строительства третьей очереди двух многоэтажных домов	установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир административное здание ГОВД. Участок находится примерно в 25 м. от ориентира по направлению на юго-восток. Почтовый адрес ориентира: Свердловская область, город Заречный, улица Мира, дом 38.	под объект жилой застройки (жилые дома многоэтажной застройки), для строительства третьей очереди двух многоэтажных домов	в соответствии с первоначальным назначением	Рынок земельных участков предназначенных под многоэтажную жилую застройку

4.4. ОТРАСЛЕВОЙ ОБЗОР.

К оценке представлен земельный участок с категорией: земли населенных пунктов и разрешенным использованием: под объект жилой застройки (жилые дома многоэтажной застройки), для строительства третьей очереди двух многоэтажных домов.

По итогам 2020 года спрос на земельные участки в Свердловской области увеличился на 36%, в сравнении с показателями 2019 года, следует из исследования сервиса «Авито Недвижимость». Объем предложения в регионе вырос на 5%.

Средняя стоимость участка под индивидуальное жилищное строительство (ИЖС) в Свердловской области снизилась на 6% и составила 26,7 тыс. руб./сот. Стоимость сотки земли участка в садовых некоммерческих товариществах (СНТ) снизилась на 4% и составила 27,2 тыс. руб. В дачных некоммерческих партнерствах (ДНП) средняя стоимость участка составляет 62,3 тыс. руб./сот.

В целом по России спрос на земельные участки в 2020 году превысил аналогичный показатель прошлого года на 37%. Наибольший прирост обеспечили земли категорий СНТ и ДНП, интерес покупателей к которым увеличился на 48%. Востребованность участков ИЖС выросла на 36%.

Средняя стоимость сотки земли ИЖС составила 39,2 руб., а СНТ и ДНП — 28,7 тыс. руб. Земля промышленного назначения была значительно дороже — в среднем 87,2 руб. за сотку, что на 9% больше по сравнению с 2019 годом.

Эксперты «Авито Недвижимость» связывают рост спроса с нестабильной экономической ситуацией в стране и сложной эпидемиологической обстановкой. «В условиях вынужденной самоизоляции многие пересмотрели привычные требования к жилью. Теперь городские условия перестали полностью удовлетворять потребности всех членов семьи, когда они круглосуточно находились дома», — отметили в пресс-службе сервиса.

Другой причиной роста интереса к земельным участкам называют колебания курсов валют, в связи с чем многие россияне начали искать подходящие способы сохранения сбережений. Например, вкладывая их в недвижимость.

«Кроме того, на рынок земли оказала влияние сельская ипотека — запущенная в 2020 году программа, призванная сделать приобретение жилья и участков в сельской местности более доступным. Она позволяет получить по ипотечному кредиту льготную ставку от 0,1% до 3% почти во всех населенных пунктах с населением не более 30 тыс. за исключением городских округов и муниципальных образований Москвы, Санкт-Петербурга и Московской области», — добавили в «Авито Недвижимость».

Информационный источник: <https://www.kommersant.ru/doc/4984461>

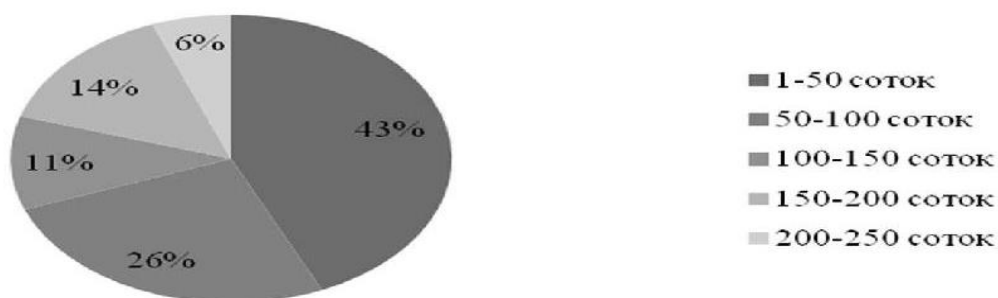
Также Оценщиком были проанализированы текущее состояние, конъюнктура и перспективы развития рынка земель населенных пунктов. Также была собрана информация о ценах сделок с земельными участками, аналогичными оцениваемому (цены предложения). В качестве источников информации при проведении данного анализа рынка, явились информационные портал РГА "УПН", Авито, Екатеринбург Он-лайн.

На дату оценки по данным представленным на сайте УПН на рынке коммерческой недвижимости по Свердловской области представлено достаточное количество предложений о продаже коммерческих земельных участков. Для более достоверного анализа рынка области из данной выборки было решено исключить город Екатеринбург, т.к. количество предложений и цены на земельные участки в областном центре значительно превышают показатели области. Также, было выявлено несоответствие

указанных площадей их действительным значениям. Учитывая, что не целесообразно анализировать каждое предложение на его достоверность, было решено рассмотреть выборку земельных участков площадью от 1 до 250 соток.

Количество предложений по данной выборке составляет 107 земельных участков. Из них 71 предложений - земли населенных пунктов, 11 предложений - земли сельскохозяйственного назначения и 22 предложения о продаже земель промышленного назначения, у 3 предложений не указана категория земель. Ниже представлена диаграмма количества предложений по площади.

Количество предложений по разным диапазонам площади



Что касается площадей, самыми популярными предложениями среди выбранного диапазона являются участки площадью до 50 соток, количество предложений составляет - 45 земельных участков. Наименьшее количество предложений представлено в диапазоне 200 - 250 соток.

Для расчета средней стоимости одной сотки была проанализирована база УПН по Свердловской области. Расчет средней стоимости произведен как средневзвешенное значение, с учетом количества предложений по диапазонам. То есть, все объекты, выставленные на продажу, были разбиты на несколько диапазонов, а именно 1 диапазон до 20 соток, 2 диапазон до 50 соток, 3 диапазон до 100, 4 диапазон до 150 и так далее до 250 соток. Для каждого диапазона была рассчитана доля от общего числа предложений. Итоговое значение средней стоимости определено как сумма значений по диапазонам с учетом их весовой доли. Средняя стоимость 1-ой сотки земельного участка коммерческого назначения в Свердловской области на дату оценки составляет 182 922 руб.

Расчет средней стоимости земельных участков под коммерческую застройку, расположенных в области.

№ п/п	Диапазон площадей, сот	Количество предложений	категория земель				Средняя стоимость 1 сотки по диапазонам, руб.	Средняя стоимость 1 кв.м., по диапазонам, руб.	Весовые коэффициенты	Средняя стоимость 1 сотки с учетом весовых коэффициентов, руб.
			населенных пунктов	с/х	промышленности	Не указано				
1	от 1 до 20	25	19	3	3	1	367 425	3 674	0,24	88 323
2	20-50	20	14	0	6	0	145 661	1 457	0,19	28 012
3	50-100	27	16	5	5	1	136 186	1 362	0,26	35 356
4	100-150	11	6	4	1	0	71 172	712	0,11	7 528
5	150-200	15	10	1	2	0	111 569	1 116	0,14	16 092
6	200-250	6	2	0	4	0	131 925	1 319	0,06	7 611
		104	67	13	21	2			1	182 922

Наиболее высокой стоимостью обладают земли населенных пунктов, средняя стоимость 1 сотки составляет 231 883руб., средняя стоимость 1 сотки земель сельскохозяйственного назначения составляет 29 389 руб., промышленного назначения - 136 803 руб.

Расчет средней стоимости земельных участков под коммерческую застройку, в Свердловской области по категориям земель с учетом расчетных диапазонов по площади.

Диапазон площадей, сотки	Земли населенных пунктов		Земли с/х назначения		Земли промышленности	
	Количество предложений	Средняя стоимость 1 сотки, с применением фильтра по категориям земель по каждому диапазону, руб.	Количество предложений	Средняя стоимость 1 сотки, с применением фильтра по категориям земель по каждому диапазону, руб.	Количество предложений	Средняя стоимость 1 сотки, с применением фильтра по категориям земель по каждому диапазону, руб.
от 1 до 20	19	437 870	3	60 000	3	228 291
20-50	14	145 391	0	0	6	146 291
50-100	16	179 217	5	18 717	5	121 193
100-150	6	56 639	4	14 611	1	384 615
150-200	10	137 648	1	50 000	2	62 685
200-250	2	298 701	0	0	4	48 573
Итого:	67		13		21	

Расчет средней стоимости земельных участков в Свердловской области по категориям земель.

Диапазон площадей, сот	Весовые коэф-ты			Ср.ст-ть 1 сотки (земли населенных пунктов)	Ср.ст-ть 1 сотки (земли с/х)	Ср.ст-ть 1 сотки (земли промышленности)	Средняя стоимость 1 сотки/ руб. с учетом весовых коэффициентов.		
	Земли н/п	Земли с/х	Земли пром				Категория земель: населенных пунктов	Категория земель: сельскохозяйственная	Категория земель: промышленности
от 1 до 20	0,28	0,23	0,14	437 870	60 000	228 291	124 172	13 846	32 613
20-50	0,21	0,00	0,29	145 391	0	146 291	30 380	0	41 797
50-100	0,24	0,38	0,24	179 217	18 717	121 193	42 798	7 199	28 855
100-150	0,09	0,31	0,05	56 639	14 611	384 615	5 072	4 496	18 315
150-200	0,15	0,08	0,10	137 648	50 000	62 685	20 544	3 846	5 970
200-250	0,03	0,00	0,19	298 701	0	48 573	8 916	0	9 252
Итого среднее:							231 883	29 387	136 803

Также можно отметить что, большая часть предложений (65%) предлагает приобретение прав собственности на земельный участок - 75 предложений, по приобретению прав аренды представлено 21 предложение (18%). Не указан тип передаваемых прав в 17% случаев. То есть, в основном к продаже предложено право собственности.

Проведенный анализ рынка земельных участков Свердловской области показал отсутствие на рынке предложений о продаже земельных участков с разрешенным использованием: под многоэтажную жилую застройку. Ввиду чего, для дальнейших расчетов принимались предложения о продаже земельных участков с разрешенным использованием: под индивидуальную жилую застройку с использованием переводного коэффициента.

Также объектом оценки является объект незавершенного строительства - многоэтажный многоквартирный жилой дом, имеющий степень готовности 4%. На дату оценки рынок многоквартирных жилых домов Свердловской области представляющих собой объект незавершенного строительства не развит, на рынке отсутствуют предложения о продаже аналогичных объектов.

5. Описание объекта оценки.

5.1. Описание месторасположения объекта оценки.

Оцениваемое имущество расположено по адресу: Свердловская область, город Заречный, улица Мира, 38

Ниже представлено описание местоположения объектов оценки установленное на основании данных сайта "Народная энциклопедия "Википедия" (ссылка на сайт: <https://ru.wikipedia.org/>).

Свердловская область — субъект Российской Федерации, входит в состав Уральского федерального округа. Административный центр — г. Екатеринбург. Граничит на западе с Пермским краем, на севере с Республикой Коми и Ханты-Мансийским автономным округом, на востоке с Тюменской областью, на юге с Курганской, Челябинской областями и Республикой Башкортостан. Датой основания административного центра области считается 1723 год, когда начал работу Казенный металлургический завод на реке Исеть. В своё время область входила в состав Сибирской губернии, а затем Зауральской области Пермской губернии Российской империи. Образована как область РСФСР 17 января 1934 года при разделении Уральской области, в нынешних границах с 1938 года — после выделения из её состава Пермской области.

Административный центр	Екатеринбург
Площадь	17-я
- Всего	194 307 км²
- % водн. пов.	
Население	5-я
- Всего	4 327 472 ^[1] (2015)
- Плотность	22,27 чел./км²
ВРП	6-я
- Всего, в текущих ценах	1 033,7 ^[2] млрд. руб. (2010)
- На душу населения	214,9 тыс. руб.
Федеральный округ	Уральский
Экономический район	Уральский
Губернатор	Евгений Куйвашев
Председатель Законодательного собрания	Людмила Бабушкина
Код субъекта РФ	66
Код по ISO 3166-2	RU-SVE
Код ОКАТО	65 ^[3]
Часовой пояс	MSK+2 (UTC+5)
Награды:	

Расположение Свердловской области на карте Российской Федерации и расположение населенного пункта на территории Свердловской области, представлено на рисунках ниже:



Рисунок 1 . Расположение Свердловской области на фрагменте карты Российской Федерации относительно ее столицы, в формате картографического изображения (на основании данных "Яндекс-Карты" сайт: <http://maps.yandex.ru/>)

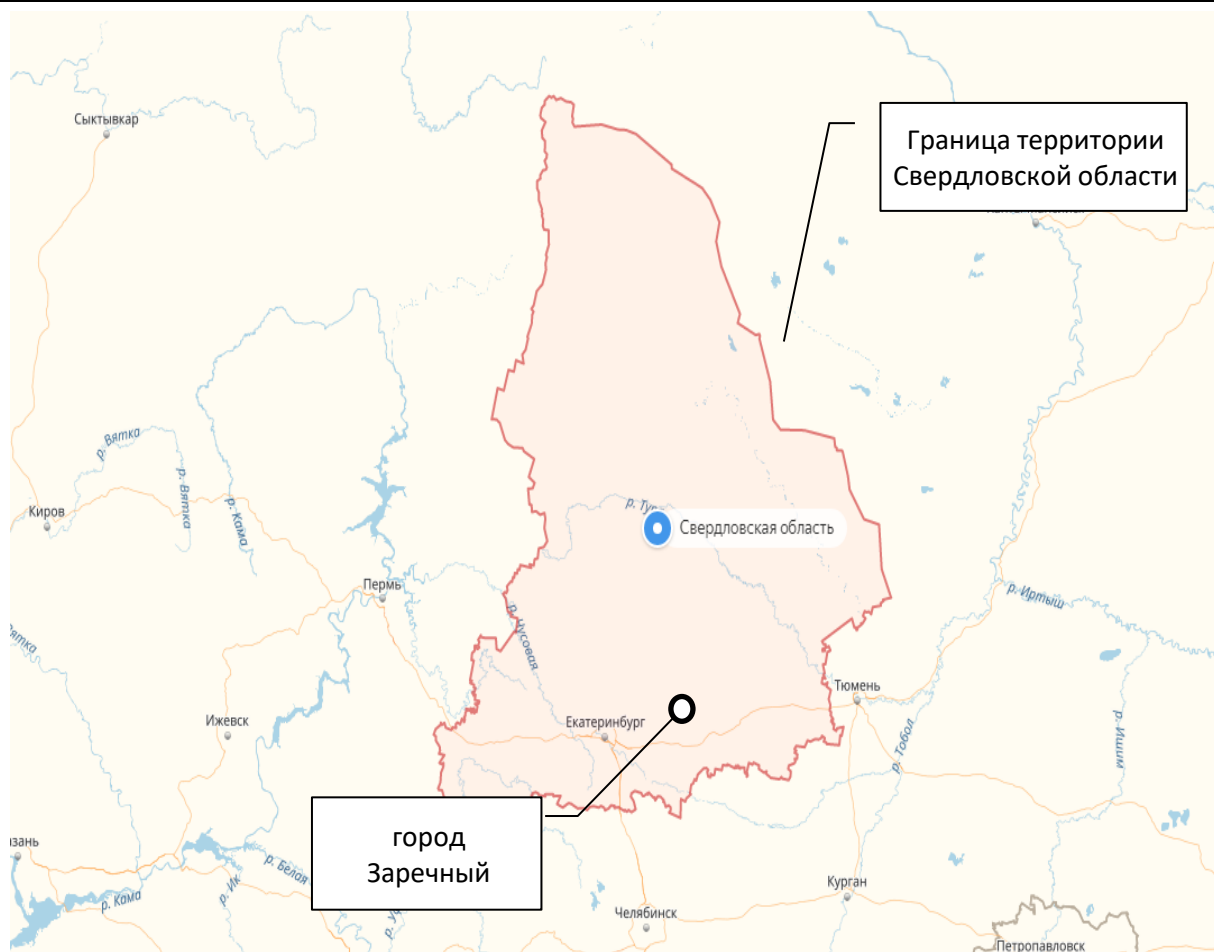


Рисунок 2 . Расположение города Заречный на карте Свердловской области, в формате картографического изображения (на основании данных "Яндекс-Карты" *сайт: <http://maps.yandex.ru/>*)

Заречный — город (с 1992) областного подчинения в Свердловской области России, административный центр городского округа Заречный.

Город расположен на реке Пышма, в 40 км к востоку от Екатеринбурга. Городской округ Заречный объединяет: город Заречный, село Мезенское, деревни Гагарка, Боярка и Курманка; находится на Среднем Урале, в южной части Свердловской обл. и занимает площадь 29927 гектаров. Старейшим населённым пунктом округа является с. Мезенское, основанное в 1612 г. По городскому округу Заречный проходит: автодорога Федерального значения: г. Екатеринбург — г. Тюмень; автодорога областного значения: г. Екатеринбург — г. Тюмень- п. Студенческий — д. Большие Брусяны; автодороги местного значения: с. Мезенское — д. Курманка — д. Боярка; с. Мезенское — д. Курманка — д. Боярка — санаторий «Баженово»; с. Мезенское — г. Заречный; д. Боярка — гидроузел Белоярского водохранилища; с. Мезенское — станция «Баженово»; железные дороги: г. Екатеринбург — г. Тюмень; ст. Баженово — г. Асбест; разъезд Мезенский — д. Курманка.

Основным предприятием города является Белоярская АЭС. В настоящее время исследовательский институт работает под названием институт Реакторных материалов (ИРМ). Институт производит более 10 видов изотопов, используемых в промышленности и медицине. 18 июля 2015 г. начато строительство 4 энергоблока Белоярской атомной станции, который 10 декабря 2015 года был подключен к энергосети, коммерческий запуск состоялся 31 октября 2016 года.

Оцениваемые объекты расположены на территории города Заречный в окружении многоквартирных жилых домов и объектов социального значения.

Таблица №1. Описание местоположения

Местонахождение объекта:	Свердловская область, город Заречный, улица Мира, 38
Наличие поблизости остановок общественного транспорта:	имеются
Расстояние до города Екатеринбурга:	40 км.
Экологическая обстановка:	Относительно благополучная
Типичное использование окружения:	Многоквартирные жилые дома и объекты социального значения
Основной тип зданий:	Капитальные
Полнота застройки:	Средняя
Этажность застройки:	Многоэтажная
Объекты повышенной опасности:	Не установлены
Благоустройство территории:	Отсутствует
Подъезд к объекту:	Хороший, имеются парковочные места
Факторы риска:	Промышленные предприятия города, Белоярская АЭС

Ниже представлено расположение объектов оценки в масштабах населенного пункта, а также ближайшее окружение объектов:

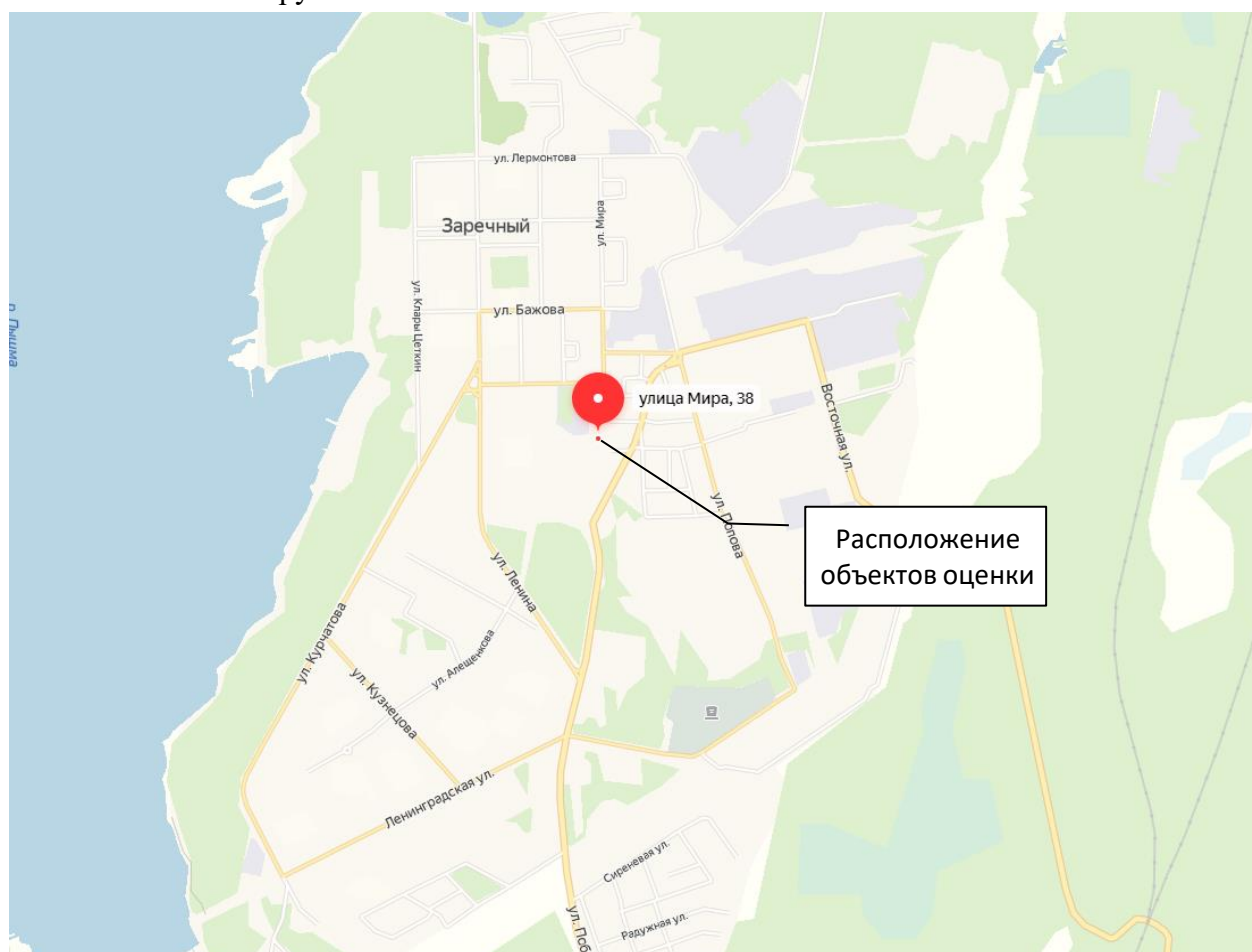


Рисунок 3. Расположение объектов оценки в масштабе города Заречный в формате картографического изображения (на основании данных "Яндекс-Карты" сайт: <http://maps.yandex.ru/>)

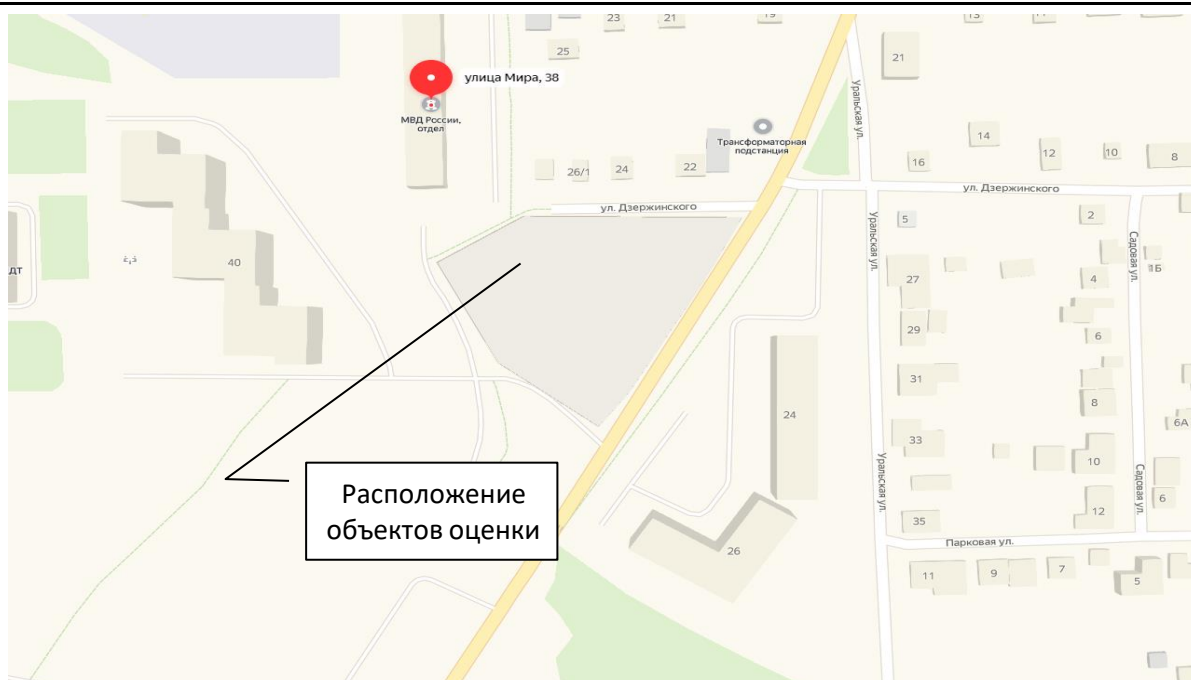


Рисунок 4. Ближайшее окружение объектов оценки на фрагменте карты города Заречный в формате картографического изображения (на основании данных "Яндекс-Карты" сайт: <http://maps.yandex.ru/>)



Рисунок 5. Расположение объектов оценки на фрагменте карты города Заречный и их ближайшее окружение в формате спутникового изображения (на основании данных "Яндекс-Карты" сайт: <http://maps.yandex.ru/>)

5.2. Количественные и качественные характеристики объекта оценки.

К оценке представлено имущество принадлежащее ООО "Строй Сити" и расположенное по адресу: Свердловская область, город Заречный, улица Мира, 38

Ниже, в таблицах №2, 3, 4, 5 представлено подробное описание имущества, установленное на основании документов предоставленных Заказчиком для проведения оценки (перечень документов представлен в таблице №6 настоящего Отчета и в приложениях к настоящему Отчету), а также данных Заказчика.

Таблица №2. Описание правового положения оцениваемого имущества

№ п/п	Объект права	Местоположение объекта	Субъект права	Вид права	Документы основания	Кадастровый или инвентарный номер	Существующие ограничения (обременения) права в соответствии с правоустанавливающим документом	Балансовая стоимость (первоначальная), руб.	Остаточная стоимость, руб.	Инвентарный номер
1	Объект незавершенного строительства, площадь: 7 453,1 кв.м., степень готовности 4%	Свердловская область, город Заречный, улица Мира, 38	ООО "Строй Сити"	собственность	Выписка из ЕГРН №66/001/041/2018-47106 от 31.10.2018г.	66:42:0101017:208	66:42:0101017:208	сведения отсутствуют	сведения отсутствуют	сведения отсутствуют
2	Земельный участок, площадь: 3 145 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: под объект жилой застройки (жилые дома многоэтажной застройки), для строительства третьей очереди двух многоэтажных домов	установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир административное здание ГОВД. Участок находится примерно в 25 м. от ориентира по направлению на юго-восток. Почтовый адрес ориентира: Свердловская область, город Заречный, улица Мира, дом 38.	ООО "Строй Сити"	краткосрочная аренда	Договор аренды земельного участка №148 от 16.03.2017г.	66:42:0101017:68	66:42:0101017:68	сведения отсутствуют	сведения отсутствуют	сведения отсутствуют

Таблица №3. Описание земельных участков входящих в состав оцениваемого имущества.

№ п/п	Наименование объекта	Местоположение объекта	Кадастровый номер	Предыдущие кадастровые номера	Площадь объекта, кв.м.	Кадастровая стоимость (на основании данных кадастрового паспорта), руб.	Удельный показатель кадастровой стоимости (на основании данных кадастрового паспорта), руб./кв.м.	Кадастровая стоимость (на основании данных Публичной кадастровой карты), руб.:	Удельный показатель кадастровой стоимости (на основании данных Публичной кадастровой карты), руб./кв.м.	Категория земель	Разрешенное использование	Наличие коммуникаций	Рельеф участка	Форма участка
1	Земельный участок, площадь: 3 145 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: под объект жилой застройки (жилые дома многоквартирной застройки), для строительства третьей очереди двух многоквартирных домов	установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир административное здание ГОВД. Участок находится примерно в 25 м. от ориентира по направлению на юго-восток. Почтовый адрес ориентира: Свердловская область, город Заречный, улица Мира, дом 38.	66:42:0101017:68	сведения отсутствуют	3 145,0	кадастровый паспорт не предоставлен	кадастровый паспорт не предоставлен	15 230 890,0	4 842,9	земли населенных пунктов	Разрешенное использование: Для многоквартирной застройки по документу: под объект жилой застройки (жилые дома многоквартирной застройки), для строительства третьей очереди двух многоквартирных домов	сведения отсутствуют	относительно ровный, пригодный для капитального строительства	многоугольная

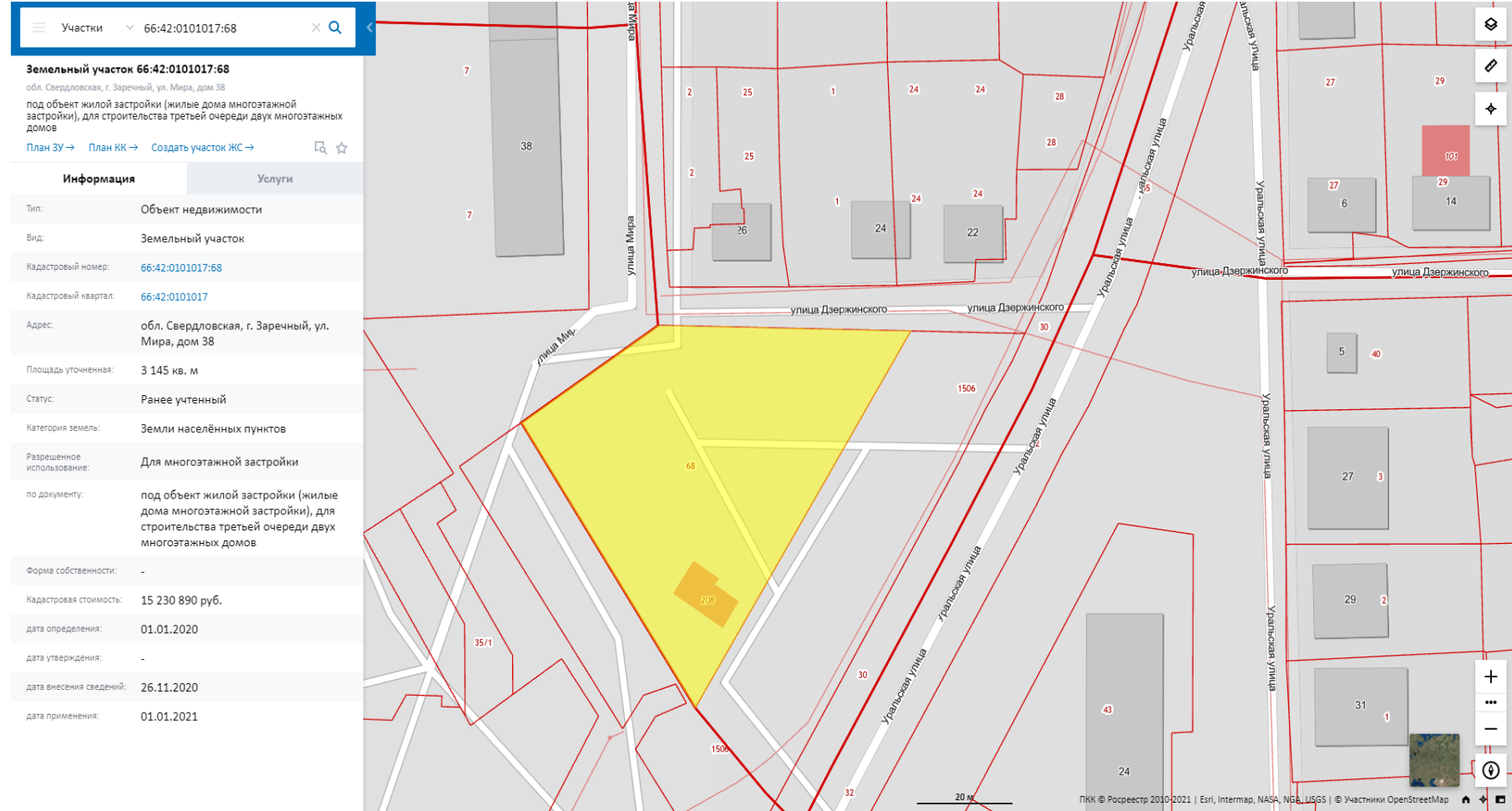


Таблица №4. Описание объекта незавершенного строительства входящего в состав оцениваемого имущества.

№ п/п	Наименование объекта	Местоположение объекта	Первоначальное назначение	Текущее использование	Сегмент рынка	Тип объекта	Количество наземных этажей	Количество подземных этажей	Отделка	Коммуникации	Год постройки/ дата ввода в эксплуатацию	Год последнего капитального ремонта	Общая площадь, кв.м.	Площадь застройки, кв.м.	Высота, м.	Строительный объем, куб.м.	Класс конструктивной системы	Техническое состояние
1	Объект незавершенного строительства, площадь: 7 453,1 кв.м., степень готовности 4%	Свердловская область, город Заречный, улица Мира, 38	многоэтажный жилой дом	объект не эксплуатируется, т.к. является объектом незавершенного строительства	объект не имеет рынка, т.к. является объектом незавершенного строительства	отдельно-стоящее строение	-	сведения отсутствуют	объект не имеет рынка, т.к. является объектом незавершенного строительства	сведения отсутствуют	объект незавершенного строительства	-	7 453,10	сведения отсутствуют	сведения отсутствуют	сведения отсутствуют	сведения отсутствуют	сведения отсутствуют

Таблица №5. Описание объекта незавершенного строительства входящего в состав оцениваемого имущества.

№ п/п	Наименование объекта	Материал конструктивных элементов										
		Фундамент	Наружные стены	Перегородки	Перекрытия	Крыша	Полы	Проемы оконные	Проемы дверные	Коммуникации	Величина физического износа	Дата по состоянию на которую установлена величина физического износа
1	Объект незавершенного строительства, площадь: 7 453,1 кв.м., степень готовности 4%	сведения отсутствуют	сведения отсутствуют	сведения отсутствуют	сведения отсутствуют	сведения отсутствуют	сведения отсутствуют	сведения отсутствуют	сведения отсутствуют	сведения отсутствуют	сведения отсутствуют	-

Копии документов, предоставленные Заказчиком для проведения оценки, представлены в Таблице №6.

Таблица №6. Перечень документов представленных для проведения оценки

№ п/п	Наименование документа
1	Договор аренды земельного участка №148 от 16.03.2017г.
2	Выписка из ЕГРН №66/001/041/2018-47106 от 31.10.2018г.
3	Выписка из ЕГРН №66/001/041/2018-47104 от 31.10.2018г.
4	Выписка из ЕГРН №99/2017/33446677 от 01.11.2017г.

Из вышеуказанных источников Оценщиком установлены количественные и качественные характеристики оцениваемого имущества.

Осмотр имущества по состоянию на дату оценки не проводился.

6. Анализ наиболее эффективного использования

Недвижимость — это имущество, которое может использоваться несколькими различными способами. Поскольку каждому способу использования объекта недвижимости соответствует определенная величина его стоимости, то перед проведением оценки выбирается один способ использования, называемый наиболее эффективным.

Анализ наиболее эффективного использования позволяет определить наиболее доходное и конкурентное использование объекта недвижимости — то использование, которому соответствует максимальная стоимость объекта.

Наиболее эффективное использование (НЭИ) — это разумное, вероятное и разрешенное использование незанятой земли или улучшенного объекта недвижимости, которое является физически возможным, юридически допустимым, целесообразным с финансовой точки зрения и обеспечивает наибольший экономический эффект.

Вариант наиболее эффективного использования конкретного участка земли определяется взаимодействием ряда факторов. Данные факторы представлены в следующей схеме.



При определении вариантов наиболее эффективного использования объекта используются четыре критерия анализа:

Доступность с точки зрения законодательства — характер предполагаемого использования не противоречит законодательству, ограничивающему действия собственника участка и положениям зонирования.

Физическая возможность — физическая возможность строительства и эксплуатации объекта с целью наиболее эффективного использования на рассматриваемом участке.

Финансовая целесообразность — допустимый с точки зрения закона порядок использования объекта, способный обеспечить чистый доход собственнику.

Максимальная продуктивность — кроме получения чистого дохода как такового, наиболее эффективное использование подразумевает либо максимизацию чистого дохода собственника, либо достижение максимальной стоимости самого объекта.

При этом, как следует из определения рыночной стоимости, способ использования участка (как и мотивация продавцов и покупателей на рынке) должен быть типичен для района, в котором расположен участок.

Понятие наиболее эффективного использования подразумевает, наряду с выгодами для собственника недвижимости, особую общественную пользу. Подразумевается, что определение наиболее эффективного использования является результатом суждений оценщика, сделанных на основе его аналитических навыков и, тем самым, выражает лишь мнение, а не безусловный факт. В практике оценки понятие наиболее эффективного использования представляет собой посылку для дальнейшей стоимостной оценки объекта.

Процесс анализа вариантов использования объекта можно разбить на следующие этапы:

1. Составление списка анализируемых функций, которые могут быть реализованы. При этом никаких ограничений на перечень функций не накладывается, не учитываются реальные возможности уже существующего здания. Критерием занесения функции в список служит только наличие полезности (хоть какого-то потенциального спроса).
2. На втором этапе из уже имеющегося списка функций удаляются те, которые являются юридически недопустимыми. В качестве юридических ограничений могут выступать: различные законодательные акты, правила зонирования, градостроительные ограничения, требования СНиП и т.д. Необходимо также учитывать возможность возникновения социальной напряженности.
3. На третьем этапе рассматривают физическую осуществимость оставшихся на втором этапе функций. К факторам физической осуществимости относят: физические размеры, требования СНиП, наличие склонов, водоемов, возможность подвода и отвода ресурсов.
4. На четвертом этапе рассчитывают экономическую целесообразность физически осуществимых и юридически допустимых функций. Экономически целесообразной считается та функция, которая обеспечивает безусловный возврат капитала и доход на капитал, не меньший, чем для ближайшего проекта. Критерием экономической целесообразности является выполнение неравенства: чистая текущая стоимость (NPV) > 0.
5. Следующим этапом является отбор финансово-осуществимых функций из экономически целесообразных. Критерием финансовой осуществимости является возможность получения кредита или иного источника финансирования.
6. На последнем этапе осуществляется выбор функции, обладающей максимальной продуктивностью.

Анализ наиболее эффективного использования земельного участка как незастроенного

Анализ НЭИ свободного земельного участка базируется на предпосылке о сносе и разборке существующих зданий и сооружений и строительстве новых улучшений. Учитывая разрешенное использование в соответствии с предоставленными документами, рассмотрение вариантов альтернативного использования оцениваемого земельного участка не представляется возможным. Изменение использования участка сопряжено с правовыми ограничениями. Поэтому единственно возможное использование земельного участка на дату проведения оценки – разрешенное использование: Разрешенное использование:

Для многоэтажной застройки

по документу:

Анализ наиболее эффективного использования земельных участков с существующими улучшениями

Учитывая, что наиболее эффективным использованием участка как незастроенного является его текущее использование, и лучшим вариантом использования участка при существующих улучшениях является текущее использование, можно сделать общий вывод о том, что вариантом наиболее эффективного использования рассматриваемого имущества является его текущее использование: в качестве земельного участка с разрешенным использованием - Разрешенное использование:

Для многоэтажной застройки

по документу:

7. Определение рыночной стоимости объектов оценки.

В соответствии с действующим законодательством Оценщик при проведении оценки обязан использовать *затратный, сравнительный и доходный подходы* к оценке или обосновать отказ от использования того или иного подхода. Оценщик вправе самостоятельно определять конкретные методы оценки в рамках применения каждого из подходов.

Каждый подход подчеркивает определенные характеристики объекта. Сведение результатов оценки, полученных тремя подходами, позволяет приблизить полученную стоимость к рыночной.

Затратный подход

Затратный подход основан на сравнении затрат по созданию объекта недвижимости, эквивалентному по своей полезности оцениваемому или сопоставимому с оцениваемым.

В основе затратного подхода лежит принцип замещения, согласно которому инвестор не заплатит за объект недвижимости сумму большую, чем та, в которую обойдется получение соответствующего участка под застройку и возведение аналогичного по назначению и качеству объекта без чрезмерной задержки. В затратном подходе стоимость недвижимости равна восстановительной стоимости за вычетом накопленного износа, к результату добавляется стоимость земельного участка.

В стоимость затрат входят прибыль строительной организации и инвестора.

Износ понимается как общая потеря стоимости объектом недвижимости на момент оценки под действием физических, функциональных и внешних факторов.

Процедура оценки включает следующие последовательные шаги:

1. Расчет суммы затрат на возведение новых аналогичных объектов для определения восстановительной стоимости.
2. Определение величины накопленного износа строения.
3. Уменьшение восстановительной стоимости на сумму износа для получения остаточной стоимости строения.

Расчет стоимости затратным подходом рассматривается как стоимость воспроизводства в современных условиях точно такого же объекта или стоимость замещения нового аналогичного объекта, максимально близкого к рассматриваемому по своим характеристикам и функциональному назначению.

Доходный подход

Оценка недвижимости по ее доходности представляет собой процедуру оценки стоимости исходя из ожидания покупателя-инвестора, ориентирующегося на будущие блага от использования объектов недвижимости и их текущее выражение в определенной денежной сумме.

Таким образом, настоящий подход подразумевает, что стоимость объектов недвижимости на дату оценки - есть текущая стоимость чистых доходов, которые могут быть получены владельцем в течение будущих лет. Исходя из принципа замещения, принято считать, что доход, приносимый недвижимостью в случае размещения в ней доходного бизнеса, равен экономии на аренде (т.е. аналогичен доходу, полученному от сдачи здания в аренду).

Сравнительный подход

Сравнительный подход к оценке недвижимости базируется на информации о недавних сделках с аналогичными объектами на рынке и сравнении оцениваемой недвижимости с аналогами.

Исходной предпосылкой применения сравнительного подхода к оценке недвижимости является наличие развитого рынка недвижимости.

Подход к оценке с точки зрения сравнения продаж основывается на прямом сравнении оцениваемых объектов с аналогичными объектами недвижимости, которые были проданы или выставлены на продажу.

В сопоставимую величину стоимости помещений вносятся поправки, отражающие существенные различия между ними.

При оценке недвижимости сравнительным подходом необходимо сформировать информационную базу о сделках по объектам, близким по назначению и техническим характеристикам к объекту оценки.

При использовании подхода к оценке стоимости объекта недвижимости с точки зрения сравнения продаж были предприняты следующие шаги:

- изучение рынка предложений по продаже объектов недвижимости, сопоставимых с оцениваемым объектом;
- сбор и проверка информации по каждому отобранному объекту по величине стоимости, форме оплаты сделки, физическим характеристикам, местоположению и другим условиям сделки;
- согласование скорректированных цен сопоставимых объектов недвижимости и расчет величины стоимости оцениваемого объекта.

В оценочной практике, как отечественной, так и зарубежной, принято использовать девять основных элементов сравнения, которые должны быть проанализированы в процессе оценки:

1. Права собственности на недвижимость.
2. Условия финансирования.
3. Условия продажи, сдачи в аренду.
4. Состояние рынка.
5. Местоположение.
6. Физические характеристики.
7. Экономические характеристики.
8. Использование.
9. Компоненты стоимости, не связанные с недвижимостью.

Выбор подходов и методов оценки

В большинстве случаев оценка проводится с использованием всех трех подходов. Это позволяет определить стоимость объекта оценки тремя различными путями, каждый из которых имеет свои ограничения в конкретном использовании.

При выборе учитываются следующие факторы: цель оценки, вид оцениваемой стоимости, надежность, полнота и достаточность исходной аналитической информации, как уникальной для объекта оценки, так и общего характера.

После проведения анализа возможности использования подходов и методов был сделан следующий вывод:

Затратный подход

В отношении объекта незавершенного строительства, входящего в состав оцениваемого имущества, к оценке не представлена проектная документация. Вследствие чего достоверно установить характеристик данного объекта не представляется возможным. Вследствие чего, для расчета стоимости объекта в рамках затратного подхода был подобран аналогичный объект, сопоставимый по назначению.

Помимо этого, в рамках затратного подхода рассчитаем рыночную стоимость прав на земельный участок под оцениваемым объектом незавершенного строительства.

Сравнительный подход

К оценке представлен объект незавершенного строительства. На дату оценки, на рынке недвижимости Свердловской области отсутствуют в продаже объекты незавершенного строительства жилого назначения. Вследствие чего, для расчета стоимости данного объекта сравнительный подход не применяется.

Доходный подход

Подход с точки зрения доходности объекта оценки представляет собой процедуру определения стоимости, исходя из принципа, что стоимость объекта оценки непосредственно связана с текущей стоимостью всех будущих чистых доходов, которые принесёт данный объект. Другими словами, инвестор приобретает приносящую доход собственность на сегодняшние деньги в обмен на право получать в будущем доход от её коммерческой эксплуатации и от последующей продажи.

К оценке представлен объект незавершенного строительства, т.е. данный объект не может эксплуатироваться "здесь и сейчас". Рассчитать величину затрат необходимых для завершения строительства объекта недвижимости и доведения его до работоспособного состояния не представляется возможным, т.к. к оценке рыночной стоимости данного объекта проектная документация не представлена, а Оценщик не обладает специальными знаниями и навыками для расчета подобных затрат. Вследствие чего, для расчета стоимости данного объекта доходный подход не применяется.

7.1. Затратный подход.

7.1.1. Расчет стоимости земельного участка.

Оценщик при проведении оценки обязан использовать (или обосновать отказ от использования) затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке. Оценщик вправе самостоятельно определять в рамках каждого из подходов к оценке конкретные методы оценки. При выборе методов учитывается достаточность и достоверность общедоступной для использования того или иного метода информации.

Как правило, при оценке рыночной стоимости земельного участка используются метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения, метод капитализации дохода, метод остатка, метод предполагаемого использования.

На сравнительном подходе основаны: метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения. На доходном подходе основаны: метод капитализации дохода, метод остатка, метод предполагаемого использования. Элементы затратного подхода в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка используются в методе остатка, методе выделения.

В данном отчете, для оценки применялся метод сравнения продаж.

Метод сравнения продаж.

Для оценки по этому методу необходимо собрать данные о рынке продаж и предложений по объектам, сходным с Объектом оценки (объектам – аналогам). Цены на объекты – аналоги затем корректируются с учетом параметров, по которым объекты отличаются друг от друга. После корректировки цен их можно использовать для определения рыночной стоимости права собственности или права аренды на земельный участок.

Характер и степень отличий аналога от оцениваемого земельного участка устанавливаются в разрезе элементов сравнения путем прямого сопоставления каждого аналога с объектом оценки. При этом предполагается, что сделка с объектом оценки будет совершена исходя из сложившихся на рынке характеристик сделок с участками.

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

Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

прямым попарным сопоставлением цен аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определением на базе полученной таким образом информации корректировки по данному элементу сравнения;

прямым попарным сопоставлением дохода двух аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определения путем капитализации разницы в доходах корректировки по данному элементу сравнения;

корреляционно-регрессионным анализом связи между изменением элемента сравнения и изменением цен аналогов (цен единиц измерения аналогов) и определением уравнения связи между значением элемента сравнения и величиной рыночной стоимости участка;

определением затрат, связанных с изменением характеристики элемента сравнения, по которому аналог отличается от объекта оценки;

экспертным обоснованием корректировок цен аналогов.

В результате определения и внесения корректировок цены сопоставимых объектов (единицы измерения аналогов), как правило, должны быть близки друг к другу. В случае значительных различий скорректированных цен аналогов целесообразно выбрать другие аналоги; элементы, по которым проводится сравнение; значения корректировок.

При выборе объектов-аналогов, Оценщик учитывал следующие основные критерии, по которым в дальнейшем производилось сравнение аналогов с объектом оценки:

№ п/п	Наименование основного критерия	Описание основного критерия
1	<i>Местоположение</i>	В качестве объектов - аналогов учитывая местоположение оцениваемого имущества, а именно: Свердловская область, г. Заречный, Оценщиком рассматривались предложения по продаже земельных участков сопоставимых по местоположению.
2	<i>Разрешенное использование</i>	Ввиду отсутствия на открытом рынке продажи недвижимости Свердловской области земельных участков с разрешенным использованием: под многоэтажную застройку, в качестве объектов - аналогов подбираются земельные участки, имеющие разрешенное использование: под индивидуальную жилую застройку, с использованием поправочного коэффициента.
3	<i>Категория земель</i>	В качестве аналогов рассматривались земельные участки имеющие категорию земель: земли населенных пунктов, сопоставимую с оцениваемым объектом.
4	<i>Площадь объекта</i>	В качестве объектов - аналогов подбираются земельные участки, имеющие различную площадь позволяющую размещать отдельно-стоящие объекты недвижимости
5	<i>Имущественные права</i>	В рамках настоящего расчета рассматриваются предложения, предметом оферты в которых является как право собственности, так и право аренды, без ограничений. Ввиду того, что Оценщику достоверно не представляется возможным установить право которое является предметом оферты, данная характеристика объектов устанавливается на основании данных продавцов.

В качестве источника информации о земельных участках, выставленных на продажу, была использована информация следующих источников:

1. Информационный портал "Авито" (www.avito.ru).

В результате исследования рынка с использованием указанных информационных источников были получены данные (цены предложений) по объектам-аналогам, выставленным на продажу, сопоставимым с объектами оценки. Данные представлены в *Таблице №7*.

Таблица №7. Расчет стоимости 1 кв. м. земельного участка

№ пп	Характеристики (элементы сравнения)	Объект оценки	Объекты-аналоги			
			Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
1	Тип объекта	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок
2	Источник информации		https://www.avito.ru/sverdlovskaya_oblast_zarechnyy/emelnye_uchastki/uchastok_12_sot.izhs_2159944654	https://www.avito.ru/sverdlovskaya_oblast_zarechnyy/emelnye_uchastki/uchastok_16.7_sot.izhs_1526302998	https://www.avito.ru/sverdlovskaya_oblast_zarechnyy/emelnye_uchastki/uchastok_15_sot.izhs_2195072127	https://ekb.cian.ru/sale/suburban/236495896/
3	Адрес	установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир административное здание ГОВД. Участок находится примерно в 25 м. от ориентира по направлению на юго-восток. Почтовый адрес ориентира: Свердловская область, город Заречный, улица Мира, дом 38.	Свердловская область, город Заречный, район Муранитный, улица Молодёжная	Свердловская область, город Заречный, район Муранитный, улица Янтарная, 25	Свердловская область, город Заречный, район Муранитный	Свердловская область, город Заречный, ул. Ольховая
4	Кадастровый номер		сведения отсутствуют	сведения отсутствуют	сведения отсутствуют	сведения отсутствуют
5	Стоимость объекта, руб.		350 000	400 000	250 000	210 000
6	Площадь земельного участка, кв.м.	3 145,00	1 200	1 670	1 500	1 000
7	Стоимость 1 кв.м, руб.		292	240	167	210
8	Дата действия цены		"09" сентября 2021 года	"09" сентября 2021 года	"09" сентября 2021 года	"09" сентября 2021 года
9	1. Поправка на дату действия цены		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
10	Скорректированная стоимость, руб./ 1 кв.м.		292	240	167	210
11	Характер финансовых расчетов		Оплата немедленно и в полном объеме	Оплата немедленно и в полном объеме	Оплата немедленно и в полном объеме	Оплата немедленно и в полном объеме
12	2. Поправка на характер финансовых расчетов		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
13	Скорректированная стоимость, руб./ 1 кв.м.		292	240	167	210
14	3. Поправка на местоположение		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
15	Скорректированная стоимость, руб./ 1 кв.м.		292	240	167	210
16	Категория / разрешенное использование участка	Земельный участок, площадь: 3 145 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: под объект жилой застройки (жилые дома многоквартирной застройки), для строительства третьей очереди двух многоквартирных домов	Категория - земли населенных пунктов Разрешенное использование: индивидуальное жилищное строительство	Категория - земли населенных пунктов Разрешенное использование: индивидуальное жилищное строительство	Категория - земли населенных пунктов Разрешенное использование: индивидуальное жилищное строительство	Категория - земли населенных пунктов Разрешенное использование: индивидуальное жилищное строительство
17	4. Поправка на категорию участка		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
18	Скорректированная стоимость, руб./ 1 кв.м.		292	240	167	210
19	5. Поправка на разрешенное использование участка		50,00%	50,00%	50,00%	50,00%
20	Скорректированная стоимость, руб./ 1 кв.м.		438	360	251	315
21	Объем передаваемых прав	краткосрочная аренда	собственность	собственность	собственность	собственность
22	6. Поправка на объем передаваемых прав		-21,0%	-21,0%	-21,0%	-21,0%
23	Скорректированная стоимость, руб./ 1 кв.м.		346	284	198	249
24	7. Поправка на площадь		-28%	-12%	-12%	-28%
25	Скорректированная стоимость, руб./ 1 кв.м.		249	250	174	179
26	Физические характеристики участка	Пригоден для строительства	Пригоден для строительства	Пригоден для строительства	Пригоден для строительства	Пригоден для строительства
27	8. Поправка на физические характеристики участка		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
28	Скорректированная стоимость, руб./ 1 кв.м.		249	250	174	179
29	Тип цены		Цена объекта, выставленного на продажу	Цена объекта, выставленного на продажу	Цена объекта, выставленного на продажу	Цена объекта, выставленного на продажу
30	9. Поправка на тип цены (уторгование)		-22,7%	-22,7%	-22,7%	-22,7%
31	Скорректированная стоимость, руб./ 1 кв.м.		192,5	193,3	134,5	138,4
32	Стоимость земельного участка сравнительным подходом, рублей/кв.м.	517 918,6	164,68			

Разъяснения по применяемым поправкам:

- 1. Дата действия цены.** Данной корректировки не требует ни один аналог, так как предложения по аналогам представлены к продаже в небольшом временном интервале.
- 2. Характер финансовых расчетов.** Учитывает порядок внесения платежей, в данном случае предполагается, что во всех случаях оплата будет произведена немедленно и в полном объеме. Поправочный коэффициент не применяется.
- 3. Поправка на местоположение.** Данная поправка учитывает различие в стоимости объектов, расположенных в условиях с различной экономической средой, различной интенсивностью деловой активности, транспортной доступностью. Оцениваемые объекты и все объекты-аналоги расположены на территории города Заречный, вследствие чего сопоставимы по анализируемому критерию. Поправочный коэффициент не применяется.
- 4. Поправка на категорию.** Оцениваемые земельные участки имеют категорию земель: земли населенных пунктов. Все объекты-аналоги также имеют подобную категорию. В отношении аналогов анализируемый параметр принимается на основании данных продавцов, либо данных официальных источников. Таким образом, поправочный коэффициент не вводим и принимаем равным 0.
- 5. Поправка на разрешенное использование.** Отражает зависимость стоимости оцениваемых земельных участков от предполагаемого использования. Оцениваемый земельный участок имеет разрешенное использование: под объект жилой застройки (жилые дома многоэтажной застройки), для строительства третьей очереди двух многоэтажных домов. По состоянию на дату оценки на рынке земельных участков города Заречный и близлежащих населенных пунктов предложения о продаже земельных участков подобного назначения не представлены, ввиду чего для расчета рыночной стоимости подбирались предложения о продаже земельных участков с разрешенным использованием: под ИЖС. Учитывая то, что достоверно установить разрешенное использование объектов-аналогов Оценщику не представляется возможным, данный параметр принимается на основании данных продавцов, либо на основании данных официальных источников. Вследствие чего, к земельным участкам имеющим разрешенное использование отличающееся от оцениваемого объекта необходимо применить поправочные. Размер поправки определяется на основании сборника "Справочник оценщика недвижимости - 2018. Земельные участки. Часть 2." под редакцией Лейфера Л.А., 2018 г., Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки". В указанном справочнике определены размеры поправочных коэффициентов для земельных участков в зависимости от разрешенного использования:

Таблица 82

цены офисно-торговых объектов		аналог			
		под офисно-торговую застройку	под ИЖС	под МЖС	под индустриальную застройку
объект оценки	под офисно-торговую застройку	1,00	1,49	0,99	1,61
	под ИЖС	0,67	1,00	0,66	1,08
	под МЖС	1,01	1,50	1,00	1,62
	под индустриальную застройку	0,62	0,93	0,62	1,00

На основании данных представленной таблицы, вводим следующие поправочные коэффициенты:

№ п/п	Наименование объекта	Разрешенное использование	Величина поправочного коэффициента
1	Объект оценки	под объект жилой застройки (жилые дома многоэтажной застройки), для строительства третьей очереди двух многоэтажных домов	-
2	Аналог №1	индивидуальное жилищное строительство	1,50 или 50%
3	Аналог №2	для индивидуальной жилой застройки	1,50 или 50%
4	Аналог №3	индивидуальное жилищное строительство	1,50 или 50%
5	Аналог №4	индивидуальное жилищное строительство	1,50 или 50%

6. Поправка на объем передаваемых прав. На оцениваемый земельный участок оформлено право краткосрочной аренды. На основании данных продавцов установлено, что в отношении аналогов предметом оферты является право собственности. Ввиду чего необходимо произвести расчет поправки на объем передаваемых прав, для аналогов имущественные права на которые отличаются от имущественных прав на исследуемый земельный участок. Размер поправки определяется на основании сборника "Справочник оценщика недвижимости - 2018. Земельные участки. Часть 2." под редакцией Лейфера Л.А., 2018 г., Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки". В указанном справочнике определены размеры поправочных коэффициентов для земельных участков в зависимости от передаваемых имущественных прав:

Таблица 16

цены земельных участков под МЖС		аналог		
		собственность	долгосрочная аренда	краткосрочная аренда
объект оценки	собственность	1,00	1,16	1,27
	долгосрочная аренда	0,86	1,00	1,09
	краткосрочная аренда	0,79	0,92	1,00

На основании данных представленной таблицы, вводим следующие поправочные коэффициенты:

№ п/п	Наименование объекта	Вид имущественного права	Величина поправочного коэффициента
1	Объекты оценки	краткосрочная аренда	-
2	Аналог №1	собственность	0,79 или -21%
3	Аналог №2	собственность	0,79 или -21%

4	Аналог №3	собственность	0,79 или -21%
5	Аналог №4	собственность	0,79 или -21%

7. Поправка на площадь. Данная поправка учитывает тот факт, что большие по величине объекты продаются на рынке недвижимости по меньшей цене в расчете на 1 кв. м. Площадь объекта недвижимости влияет на его ликвидность на открытом рынке. Необходимость внесения поправки на масштаб обусловлена объективной закономерностью, отражающей снижение величины стоимости объекта при увеличении его общей площади. Корректировка на общую площадь вносится, если площадь объекта оценки отклоняется от площади аналога. Анализ информации рынка позволяет сделать вывод о том, что важным ценообразующим фактором при определении стоимости объекта недвижимости, является масштаб объекта. Связано это с тем, что значительная площадь объекта делает его менее привлекательным по сравнению с меньшими объектами с точки зрения потенциального платежеспособного покупателя (при рассмотрении объекта целиком), т.е. круг платежеспособных покупателей объекта оценки значительно сужается по сравнению со спросом на аналоги.

Размер поправочного коэффициента на площадь определяется на основании сборника "Справочник оценщика недвижимости - 2018. Земельные участки. Часть 2." под редакцией Лейфера Л.А., 2018 г., Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки". В соответствии с указанными данными масштабный фактор представляет собой коэффициент уменьшения/увеличения удельной стоимости земельных участков в зависимости от диапазонов, к которым принадлежит объект оценки и объект-аналог. Средние значения масштабного фактора составляют:

Таблица 39

Земельные участки в городах с численностью населения до 500 тыс. чел.						
Площадь, кв.м		аналог				
		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	>10000
объект оценки	<1500	1,00	1,22	1,39	1,54	1,60
	1500-3000	0,82	1,00	1,13	1,26	1,31
	3000-6000	0,72	0,88	1,00	1,11	1,16
	6000-10000	0,65	0,79	0,90	1,00	1,04
	>10000	0,62	0,76	0,86	0,96	1,00

В соответствии с данными представленной таблицы вводим следующие поправочные коэффициенты:

№ п/п	Наименование объекта	Диапазон площадей, к которому относится объект, кв.м.	Величина поправочного коэффициента
1	Объекты оценки	от 3000 до 6000	-
2	Аналог №1	менее 1500	0,72 или -28%
3	Аналог №2	от 1500 до 3000	0,88 или -12%
4	Аналог №3	от 1500 до 3000	0,88 или -12%
5	Аналог №4	менее 1500	0,72 или -28%

8. Поправка на физические характеристики участка. Оцениваемый земельный участок как и все объекты-аналоги пригоден для строительства. Учитывая то, что достоверно установить анализируемый критерий у объектов-аналогов Оценщику не представляется возможным, данный параметр принимается на основании данных продавцов. Таким образом, поправочный коэффициент не применяется.

9. Поправка на тип цены (уторгование). При заключении сделок по купле-продаже обычно имеет место уступка в цене, то есть "уторговывание". Размер поправки на торг определяется на основании сборника "Справочник оценщика недвижимости - 2018. Земельные участки. Часть 2." под редакцией Лейфера Л.А., 2018 г., Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки". Таким образом, размер поправочного коэффициента для оцениваемого земельного участка определяется на основании данных следующей таблицы:

Таблица №8. Усредненные значения скидок на торг для неактивного рынка

Границы расширенного интервала значений скидки на торг			
Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	19,8%	11,9%	27,7%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	17,4%	10,1%	24,6%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	23,9%	14,7%	33,1%
4.1. Земельные участки под МЖС	16,1%	9,5%	22,7%
4.2. Земельные участки под ИЖС	15,1%	8,5%	21,8%
5. Земельные участки под объекты рекреации	20,3%	12,9%	27,8%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	19,3%	11,6%	27,1%

В соответствии с таблицей, рекомендуемый диапазон значений скидки на торг для земельных участков под МЖС составляет от 9,5% до 22,7%. Оцениваемый земельный участок расположен на значительном удалении от областного центра, в городе с небольшой численностью населения и низкой деловой активностью. Как следствие при продаже данного участка собственник будет готов пойти на максимальный торг, ввиду чего поправочные коэффициент применяем на максимальном уровне 22,7%.

Расчет итоговой рыночной стоимости земельных участков представлен в таблице 9.

Таблица 9. Расчет итоговой рыночной стоимости земельных участков

№ п/п	Наименование объекта	Местоположение объекта	Площадь объекта, кв.м.	Рыночная стоимость земельного участка, руб./кв.м.	Рыночная стоимость земельного участка, руб.
1	Земельный участок, площадь: 3 145 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: под объект жилой застройки (жилые дома многоэтажной застройки), для строительства третьей очереди двух многоэтажных домов	установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир административное здание ГОВД. Участок находится примерно в 25 м. от ориентира по направлению на юго-восток. Почтовый адрес ориентира: Свердловская область, город Заречный, улица Мира, дом 38.	3 145,00	164,68	517 919

7.1.2. Расчет рыночной стоимости затратным подходом объекта незавершенного строительства входящего в состав объекта оценки.

Стоимость по возведению новых объектов при данном подходе может быть определена или методом воспроизводства, или методом замещения.

Расчет стоимости затратным подходом рассматривается как стоимость воспроизводства в современных условиях точно такого же объекта или стоимость замещения аналогичного нового объекта, максимально близкого к рассматриваемому по всем характеристикам.

В данном случае при определении рыночной стоимости объектов корректно рассматривать стоимость затрат на воспроизводство аналогичных объектов или близких по своим характеристикам или функциональному назначению объектов.

Для определения стоимости оцениваемого имущества затратным подходом, применен метод воспроизводства с использованием следующих сборников Ко-Инвест "Жилые дома", 2016г.

Индексы изменения сметной стоимости строительства на дату оценки приняты на основании:

1. Приложения 1 к письму Минстроя России 19.06.2021 № 25360-ИФ/09 "Индексы изменения сметной стоимости строительно-монтажных и пусконаладочных работ по объектам строительства, определяемых с применением федеральных и территориальных единичных расценок, на **II квартал 2021 года**", в соответствии с которым индекс для прочих объектов расположенных в Свердловской области составляет: **8,41** (Индекс на СМР к ТЕР-2001).
2. Приложения 1 к письму Федерального агентства по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству от 19 февраля 2016 г. №4688-ХМ/05 "Об индексах изменения сметной стоимости на **I квартал 2016 года**", в соответствии с которым индекс для прочих объектов, расположенных в Свердловской области, составляет: **6,08** (Индекс на СМР к ТЕР-2001).

Расчет восстановительной стоимости ведется по формуле:

$$\text{Ст д.о.} = \text{Ст д.с.} \times V/S/L \times K_{\text{корр}} \times K_{\text{р}} \times K_{\text{инфл.}} \times K_{\text{ндс}}, \text{ где}$$

Ст д.о. - стоимость строительства на дату оценки в реальных ценах;

Ст д.с. - стоимость единицы указанного в таблице измерителя объекта в масштабе цен используемого сборника.

V/S/L – объем/площадь/протяженность оцениваемого объекта, м3/м2/м;

K_{корр} - дополнительный корректирующий коэффициент, учитывающий различия между аналогом и оцениваемым объектом;

K_р - регионально-климатический коэффициент по классам конструктивных систем;

K_{инфл.} - индекс изменения стоимости строительства к текущей дате.

K_{ндс} – учет НДС.

Подробное описание и технические характеристики оцениваемого объекта отражены в таблице №10 настоящего отчета.

Таблица 10. Перечень объектов с указанием их расчетных характеристик

№ п/п	Наименование объекта	Общая площадь, кв.м.	Площадь застройки, кв.м.	Строительный объем, куб.м.
1	Объект незавершенного строительства, площадь: 7 453,1 кв.м., степень готовности 4%	7 453,10	сведения отсутствуют	сведения отсутствуют

Расчет восстановительной стоимости оцениваемых объектов, представлен в **таблице 11**.

Таблица 11. Расчет восстановительной стоимости объектов

Объект оценки	Объект незавершенного строительства, площадь: 7 453,1 кв.м., степень готовности 4%
Назначение	жилой многоэтажный многоквартирный дом
Год ввода в эксплуатацию	объект незавершенного строительства
Количество этажей по проекту	сведения отсутствуют
Класс конструктивной системы	КС-3
Вид отделки	отделка отсутствует, т.к. объект является объектом незавершенного строительства со степенью готовности 4%
Строительный объем, куб.м.	сведения отсутствуют
Расчет восстановительной стоимости в ценах года используемого сборника	
Номер сборника УПСС Ко-Инвест "Жилые дома" 2016г.	гнЖЗ.03.001.1634, стр. 349
Общая площадь, кв.м.	7 453,10
Стоимость единицы измерителя, руб./кв.м. (Ст2016)	31 291,00
Регионально-климатический коэффициент (для Свердловской области)* (Кр)	0,934
Коэффициент на разницу в объеме**	1,00
Итоговый коэффициент (Ккорр)	0,93 x 1,00 = 0,93
Восстановительная стоимость единицы, руб.	31 291,0 x 0,93 = 29 100,63
ВС с учетом поправочных коэффициентов, руб.	7 453,1 x 29100,63 = 216 889 905,45

* Данный коэффициент рассчитывается на основании Сборника УПСС Ко-Инвест "Жилые дома" 2016 год, согласно которому регионально-климатический коэффициент для Зданий с классом конструктивной системы КС-3, расположенных в Свердловской области, равен 0,934.

** Коэффициент на разницу в объеме (V м³) или площади (S м²), между оцениваемым зданием (V_o/S_o соответственно) и ближайшим параметром из справочника ($V_{спр}$, $S_{спр}$ соответственно) определяется с помощью коэффициентов таблицы Сборника УПСС Ко-Инвест "Жилые дома" 2016 г. В настоящем расчете данный коэффициент не вводится, т.к. общая площадь аналога соответствует общей площади объекта оценки.

на разницу в объеме		на разницу в площади	
$V_o/V_{спр}$	K_o	$S_o/S_{спр}$	K_o
< 0,10	1,24	< 0,25	1,25
0,29 – 0,10	1,22	0,49 - 0,25	1,2
0,49 – 0,30	1,2	0,86 – 0,50	1,1
0,71 – 0,50	1,16	0,85 – 1,15	1
0,70 – 1,30	1	1,16 – 1,50	0,95
1,31 – 2,00	0,87	> 1,50	0,93
> 2,00	0,86		

Величина поправочного коэффициента на изменение цен в строительстве рассчитывается по формуле:

$$K_{инфл} = I_{дата оценки} / I_{дата сборника}$$

Таким образом, индекс для перехода из цен используемого сборника на дату оценки составит:

Наименование сборника используемого для расчетов	Наименование документа в соответствии с которым устанавливается индекс изменения стоимости строительства	Ид.о. на СМР к ТЕР-2001	Ид.с. на СМР к ТЕР-2001	Кинфл.
Жилые дома, 2016г.	Приложение 1 к письму Минстроя России 19.06.2021 № 25360-ИФ/09 "Индексы изменения сметной стоимости строительно-монтажных и пусконаладочных работ по объектам строительства, определяемых с применением федеральных и территориальных единичных расценок, на II квартал 2021 года" Приложение 1 к письму Федерального агентства по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству от 19 февраля 2016 г. №4688-ХМ/05 "Об индексах изменения сметной стоимости на I квартал 2016 года"	8,41	6,08	1,38

Восстановительная стоимость объекта оценки представлена в Таблице №12.

Таблица №12. Расчет полной восстановительной стоимости

Наименование объекта	ПВС на дату сборника, руб.	К инфл.	Кндс, 20%	Полная восстановительная стоимость, руб. (Ст д.о.)
Объект незавершенного строительства, площадь: 7 453,1 кв.м., степень готовности 4%	216 889 905	1,38	1,20	359 169 683

Учитывая то, что к оценке представлен объект незавершенного строительства, восстановительную стоимость объекта необходимо скорректировать на его процент готовности.

Таблица №13. Расчет полной восстановительной стоимости с учетом процента готовности

Наименование объекта	Полная восстановительная стоимость, руб. (Ст д.о.)	Процент готовности объекта	Полная восстановительная стоимость, руб. (Ст д.о.)
Объект незавершенного строительства, площадь: 7 453,1 кв.м., степень готовности 4%	359 169 683	4,0%	14 366 787

Расчет величины накопленного износа

При расчете рыночной стоимости объектов следует сделать поправку на величину совокупного износа, состоящего из физического, функционального и внешнего износов.

Совокупный износ определяется по формуле:

$$СИ = 1 - (1 - И_{физ.}) \times (1 - И_{функц.}) \times (1 - И_{вн.}),$$

СИ – совокупный износ, в долях;

И_{физ} – физический износ в долях;

И_{функц} – функциональный износ в долях;

И_{вн} – внешний износ в долях.

В рамках настоящего отчета величина физического износа объекта оценки не рассчитывается, т.к. к оценке представлен объект незавершенного строительства.

Таким образом, итоговая восстановительная стоимость оцениваемого имущества, определенная затратным подходом, составляет:

Таблица 14.

№ п/п	Наименование объекта	Рыночная стоимость объекта определенная затратным подходом, руб.
1	Объект незавершенного строительства, площадь: 7 453,1 кв.м., степень готовности 4%	14 366 787
№ п/п	Наименование объекта	Рыночная стоимость земельного участка определенная в рамках затратного подхода, руб.
2	Земельный участок, площадь: 3 145 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: под объект жилой застройки (жилые дома многоэтажной застройки), для строительства третьей очереди двух многоэтажных домов	517 919

7.2. Согласование (обобщение) результатов примененных подходов оценки

Итоговая стоимость определяется как сумма стоимостей, полученных соответствующими подходами, умноженная на весовые коэффициенты. Одним из методов для определения весов различных подходов является применение шести критериев оценки преимуществ или недостатков каждого подхода. К ним относятся: достоверность информации; полнота информации; способность учитывать действительные намерения покупателя и продавца; способность учитывать конъюнктуру рынка; способность учитывать размер, местоположение, доходность объекта; допущения, принятые в расчетах.

Стоимость объекта оценки (V) определяется по формуле:

$$V = V_1 \times Q_1 + V_2 \times Q_2 + V_3 \times Q_3$$

где: V_1 , V_2 , V_3 – стоимость объекта, определенная соответственно затратным, сравнительным и доходным подходами, руб.

Q_1 , Q_2 , Q_3 – средневзвешенное значение достоверности подходов соответственно.

В настоящем отчете для определения рыночной стоимости объекта незавершенного строительства использовался затратный подход. При проведении визуального осмотра по состоянию на 27.05.2019г. было установлено, что объект незавершенного строительства представляет собой железобетонные плиты установленные на земельном участке. У объекта отсутствуют признаки объекта незавершенного строительства, т.е. не проведены работы "нулевого цикла" - отсутствует котлован, фундамент и пр. Вследствие чего, стоимости объекта, рассчитанной затратным подходом, было принято решение присвоить нулевое значение.

Для определения рыночной стоимости оцениваемого земельного участка использовался метод сравнения продаж в рамках затратного подхода (удельный вес 100%). Вследствие чего, итоговый результат, при согласовании в таблице, отражается как результат полученный сравнительным подходом.

Ниже, в таблице определен удельный вес используемых подходов.

Таблица №15. Расчет удельных весов

Показатели	Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход
Достоверность информации	не применялся	100,0%	не применялся
Полнота информации	не применялся	100,0%	не применялся
Способность учитывать действительные намерения покупателя и продавца	не применялся	100,0%	не применялся
Способность учитывать конъюнктуру рынка	не применялся	100,0%	не применялся
Способность учитывать размер, местоположение, доходность объекта	не применялся	100,0%	не применялся
Допущения, принятые в расчетах	не применялся	100,0%	не применялся
Весовые показатели достоверности метода	0,0%	100,0%	0,0%

Расчёты по определению рыночной стоимости объекта оценки, отражены в Таблице 16:

Таблица №16. Расчет итоговой рыночной стоимости объекта оценки

Наименование объекта	Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход	Результат с учетом веса, руб.
Весовая доля	100,00%	0,00%	0,0%	1,000
Объект незавершенного строительства, площадь: 7 453,1 кв.м., степень готовности 4%	14 366 787	не применялся	не применялся	0

Весовая доля	0,00%	100,00%	0,0%	1,000
Земельный участок, площадь: 3 145 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: под объект жилой застройки (жилые дома многоэтажной застройки), для строительства третьей очереди двух многоэтажных домов	не применялся	517 919	не применялся	517 919

7.3. Обоснование границ интервала стоимости

Статьей 3 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ установлено, что рыночная стоимость является наиболее вероятной ценой, по которой объект оценки может быть отчужден на открытом рынке.

Для каждого объекта, оборачивающегося на рынке, существует некоторый диапазон цен, по которым может быть совершена сделка, а Оценщик определяет наиболее вероятную величину из указанного диапазона.

Суждение Оценщика о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость, приводится на основании таблицы №2 и рисунка №4 «Практических рекомендаций по определению возможных границ интервала итоговой стоимости» Ильина М.О. и Лебединского В.И. :

1. Оцениваемое имущество находится на территории Белоярского района Свердловской области. На дату оценки, в указанной местности представлены к продаже единичные предложения о продаже нежилой недвижимости и земельных участков нежилого назначения. Таким образом, Оценщиком было установлено, что исследуемый населенный пункт имеет невысокий уровень деловой активности, в соответствии с таблицей №2 вышеуказанных рекомендаций, развитость рынка принимаем на уровне - низкая.
2. Оцениваемое имущество представлено объектом незавершенного строительства и земельным участком. Учитывая специализированное назначение оцениваемых объектов, частоту сделок с объектами принимаем на уровне - низкая оборачиваемость объектов.
3. В соответствии с таблицей №2, границы интервала, в которых может находиться стоимость объектов, определяются следующим диапазоном:

Наименование объекта	Развитость рынка	Оборачиваемость объектов (частота сделок)	Диапазоны рыночной стоимости объекта (i 1,2), %
1. Объект незавершенного строительства, площадь: 7453,1 кв.м., степень готовности 4%	низкая	низкая	30,0
2. Земельный участок, площадь: 3 145 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: под объект жилой застройки (жилые дома многоэтажной застройки), для строительства третьей очереди двух многоэтажных домов	низкая	низкая	30,0

4. В рамках настоящего Отчета, при расчете рыночной стоимости земельного участка использовано несколько аналогов в применяемом подходе, при этом они отличаются с оцениваемым имуществом по ряду качественных и количественных характеристик. В отношении объекта незавершенного строительства использован аналог характеристики которого сопоставимы с объектом оценки. Поэтому качество исходной информации можно оценить как среднее, в связи с этим, согласно рис. 4 рекомендаций, значение данного критерия принимается в размере 1,0.

5. Итоговый интервал определяется в соответствии с формулой (2) указанных рекомендаций:

$$i = i_{1,2} \times k_3,$$

где:

i – итоговый интервал стоимости;

$i_{1,2}$ – интервал стоимости по критерию 1 и 2 (развитость рынка, оборачиваемость объектов);

k_3 – значение критерия 3 (0,8; 1,0 или 1,2).

Таким образом, возможные границы интервала, в котором, по мнению Оценщика, находится рыночная стоимость объекта оценки, составляет $\pm 30\%$.

Наименование объекта	Диапазоны рыночной стоимости объекта ($i_{1,2}$), %	Значение качества исходной информации (k_3)	Итоговый интервал стоимости (i)	Ценовой минимум рыночной стоимости объекта, руб.	Ценовой максимум рыночной стоимости объекта, руб.
1. Объект незавершенного строительства, площадь: 7453,1 кв.м., степень готовности 4%	30,0	1,0	30,0	0	0
2. Земельный участок, площадь: 3 145 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: под объект жилой застройки (жилые дома многоэтажной застройки), для строительства третьей очереди двух многоэтажных домов	30,0	1,0	30,0	362 543	673 295

8. Расчет ликвидационной стоимости оцениваемого имущества

Для расчета ликвидационной стоимости оцениваемого имущества предварительно была определена рыночная стоимость (C_p) указанного имущества. Однако стоимость при вынужденной продаже в случае, если должник не сможет обслуживать долг и залог перейдет к банку, представляет собой денежную сумму, которая может быть реально получена от продажи собственности в сроки, слишком короткие для проведения адекватного маркетинга в соответствии с определением рыночной стоимости. Вынужденная продажа предполагает цену, обусловленную реализацией имущества в нетипичных условиях и отражающую, как правило, недостаточный период маркетинга, без должной открытости и рекламы, а иногда свидетельствующую о не добровольности продавца и (или) реализации при вынуждающих обстоятельствах, как то продажа имущества срочно в том виде, как оно есть, и в том месте, где оно находится. Осуществить сделку купли продажи в таких условиях можно лишь существенно снизив цену предложения. Это учитывает поправочный коэффициент K_l .

Стоимость объекта оценки в условиях вынужденной продажи и сокращенного срока экспозиции (C_l) определена по формуле:

$$C_l = C_p * K_l$$

Значение коэффициента K_l дифференцировано в зависимости от степени ликвидности вида имущества, под которой в данном случае понимается длительность нормального для такого имущества срока рыночной экспозиции. То есть чем дольше такой срок, тем менее ликвиден тот или иной вид имущества.

Предполагаемый срок продажи оцениваемого имущества принят оценщиком равным 3 месяцам с учетом требований, предъявляемых к оценке объектов недвижимости. За этот период необходимо подготовить продажу имущества: привести в порядок правоустанавливающие и сопроводительные документы, которые позволят зарегистрировать затем право новому собственнику. Типичный срок рыночной экспозиции при продаже коммерческих земельных участков расположенных за границами областного центра, на основании данных "Аналитической справки о средних сроках экспозиции недвижимости и земельных участков, расположенных в нестоличных городах Свердловской области, составляет 152 дня или 5,07 месяцев. Далее при сравнении среднего срока рыночной экспозиции и остающегося на продажу имущества срока получаем дефицит времени для нормальной продажи имущества по рыночным ценам, который представлен в таблице 17:

Таблица 17.

Вид актива	Предполагаемый срок продажи имущества, мес.	Средний срок продажи имущества, мес.	Дефицит времени, мес.
Объект недвижимости	3	5,07	2,07

Дальнейшие рассуждения о том, на сколько может повлиять на стоимость объекта сокращение его срока нормальной экспозиции на рынке, основаны на представлениях рыночного спекулянта. То есть гипотетический спекулянт покупает имущество на этапе до окончания среднего срока рыночной экспозиции такого имущества с расчетом продолжения срока продажи такого имущества и дальнейшей реализации его по рыночным ценам. В действительности покупателем имущества выступит, скорее всего, его конечный потребитель - тот предприниматель, который будет использовать имущество для извлечения прибыли. Однако поскольку решение о покупке будет им приниматься в условиях недостаточного периода маркетинга, рассуждения такого инвестора можно сравнить с поведением рыночного спекулянта.

Скидку от рыночной цены покупатель (инвестор) захочет обязательно получить из-за недостаточного периода времени для исследования имущества (получения представления о его качественном состоянии, экономике возможного производства, периоде, необходимом для начала производства, точной величине дополнительных инвестиций и других параметрах), то есть принятие решения о такой покупке для инвестора связано с повышенным уровнем риска.

Исходя из вышесказанного величина скидки за сокращенный срок продажи имущества получена, как коэффициент текущей стоимости тех денежных средств (рыночной цены объекта), которые были бы получены по истечении нормального периода рыночной выдержки с учетом риска их получения, рассматриваемого на дату принятия решения о покупке по формуле:

$$Kл = \frac{1}{(1 + r)^n}$$

где:

Кл – коэффициент текущей стоимости (поправочный коэффициент для расчета стоимости в условиях вынужденной продажи и сокращенного срока экспозиции);

r - ставка дисконта годовая;

n - число периодов (лет).

Ставка дисконтирования для исчисления коэффициента текущей стоимости получена кумулятивно и включает в себя безрисковую составляющую и поправки на риск вложения в данный вид имущества.

В качестве безрисковой ставки принята ставка процента в высоколиквидные активы, т.е. это ставка, которая отражает "фактические рыночные возможности вложения денежных средств фирм и частных лиц без какого бы то ни было риска невозврата". В качестве безрисковой ставки могут быть приняты индексы государственных облигаций.

В качестве ставок рынка государственных краткосрочных облигаций (ГКО) - облигаций федерального займа (ОФЗ) Центральный банк Российской Федерации рекомендует использовать ставки бескупонной доходности, которые публикуются на сайте Банка России по адресу: www.cbr.ru/GCurve/Curve.asp.

Ставка бескупонной доходности представляет собой общепринятый способ описания временной структуры процентных ставок для однородных финансовых инструментов (долговых ценных бумаг) с одинаковыми качественными характеристиками, в том числе сходного кредитного качества. Кривая бескупонной доходности по государственным ценным бумагам (G-кривая) является одним из главных индикаторов состояния финансового рынка и базовым эталоном для оценки различных облигаций и иных финансовых инструментов.

Таким образом, проанализируем ставку бескупонной доходности по состоянию на дату оценки.

Таблица №18. Ставки бескупонной доходности по состоянию на дату оценки

Дата оценки	Дата, по состоянию на которую установлено значение кривой бескупонной доходности государственных облигаций	Срок до погашения, лет	Значение кривой бескупонной доходности государственных облигаций (% годовых)
"09" сентября 2021 года	"09" сентября 2021 года	30	7,72

Поправка на риски исполнительного производства определена экспертно в размере 5% и учитывает риск инвестора, который возникает при возможной отмене судебного акта или оспаривании действий банка и возвращение сторон в то состояние, в котором они находились до совершения сделки.

Поправка на имущественные риски связана с риском как физической утраты имущества (неисправимое повреждение объектов), так и подтверждающих документов. Данная поправка принимается равной среднему тарифу по страхованию подобных объектов по полному пакету (от всех видов рисков, в том числе удар молнии, взрыв, падение летательного аппарата, кража со взломом, грабеж, разбой, наезд транспортных средств, не принадлежащих страхователю) и составляет - 0,2546% (Источник информации: Журнал «Эксперт», http://expert.ru/ratings/table_29805/).

Таблица №19. Расчёт значения страховой премии

Компания	Пожар	Залив	Противоправные действия третьих лиц	Стихийные бедствия	Размер страхового взноса, в % от страховой суммы по полному пакету	Среднее значение страхового взноса, в % от страховой суммы
"АльфаСтрахование"	0,08-0,15	0,08-0,15	0,03-0,1	0,01-0,1	0,15-0,45	0,3
Страховой дом ВСК	0,08	0,1	0,12	0,1	0,10-0,15	0,125
"Гута-Страхование"	0,12-0,14	0,06-0,09	0,02-0,03	0,01-0,02	0,21-0,27	0,24
"Ингосстрах"	--	--	--	--	0,085-0,175	0,13
"Капиталь Страхование"	0,08-0,4	0,05-0,1	0,04-0,1	0,03-0,07	0,008-0,5	0,254
"Мегарусс-Д"	0,1	0,08	0,06	0,04	0,18-0,35	0,265
Московская страховая компания	0,08	0,02	0,005	0,005	от 0,011	0,011
"Прогресс-Нева"	0,075-0,2	0,08-0,3	0,02-0,2***	0,008-0,02	0,11-0,72	0,415
"Росгосстрах"	0,25	0,2	0,1	0,05	0,35-0,6	0,475
РОСНО	0,03-0,135	0,03-0,045	0,01	0,04-0,06	0,07-0,25**	0,16
"УралСиб"	0,05-0,15	0,07-0,2	0,05-0,3	0,02-0,1	0,06-0,3	0,18
"Энергогарант"	0,45	0,1	0,3	0,1	0,5	0,5
ИТОГО:						0,2546

Еще одной составляющей ставки дисконтирования является **поправка на риск воспрепятствования получению банком имущества в результате недобросовестных действий со стороны заемщика или третьих лиц.**

Анализ риска воспрепятствования продаже приведен в таблице 20.

Таблица 20.

Вид риска	Уровень риска					Определение максимального риска (уровень риска 25)
	5	10	15	20	25	
Умышленная порча имущества (разборка)		1				Имущество разобрано на запчасти и восстановлению не подлежит
Укрытие объекта залога			1			Нет доступа к имуществу

Непредставление документации				1		Документы на имущество утеряны
Количество наблюдений	3	1	1	1	0	
Взвешенная сумма	45	10	15	20	0	
Сумма взвешенных	45					
Количество факторов	3					
Средневзвешенная величина	15,00					

Результаты расчетов ставки дисконтирования и коэффициента для расчета ликвидационной стоимости с учетом дефицита времени для нормальной продажи имущества сведены в таблице 21:

Таблица 21.

Вид актива	Объекты недвижимости
Дефицит времени, месяцев	2,07
Безрисковая ставка, %	7,72
Надбавка за риски исполнительного производства, %	5,0
Надбавка за имущественные риски, %	0,2546
Надбавка за риск воспрепятствования продаже, %	15,00
Ставка дисконта, % годовых	27,97
Ставка дисконта, % в месяц	2,33
Кл	0,953

Также при определении стоимости имущества необходимо учитывать стоимость затрат на обеспечение сохранности объектов оценки.

Стоимость хранения имущества определена как стоимость услуги ответхранения материального имущества (1,0% от рыночной стоимости имущества в месяц).

Расчет ликвидационной стоимости оцениваемого имущества приведена в таблице 22:

Таблица 22.

№ п/п	Наименование объекта	Итоговая рыночная стоимость объекта оценки с округлением, руб.	Кл	Стоимость в условиях вынужденной продажи, руб.	Ответхранение, (2 месяца), руб.	Ликвидационная стоимость, с округлением, руб.
1	Объект незавершенного строительства, площадь: 7 453,1 кв.м., степень готовности 4%	0	0,953	0	0,0	0,0
2	Земельный участок, площадь: 3 145 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: под объект жилой застройки (жилые дома многоэтажной застройки), для строительства третьей очереди двух многоэтажных домов	518 000	0,953	493 654	10 360,0	483 000,0
ИТОГО:						483 000

Таким образом, ликвидационная стоимость объектов оценки, по состоянию на дату оценки - "09" сентября 2021 года, составляет (с округлением):

483 000

(Четыреста восемьдесят четыре тысячи) рублей

9. Итоговое заключение о рыночной стоимости оцениваемого имущества

Основываясь на фактах, предположениях и примененных в настоящем отчете подходах к оценке, рыночная стоимость имущества принадлежащего ООО "Строй Сити" и расположенного по адресу: Свердловская область, город Заречный, улица Мира, 38, по состоянию на дату оценки - "09" сентября 2021 года, составляет (с округлением):

518 000

(Пятьсот восемнадцать тысяч) рублей

в том числе:

№ п/п	Наименование объекта	Рыночная стоимость, руб.
1	Объект незавершенного строительства, площадь: 7 453,1 кв.м., степень готовности 4%	0,00
2	Земельный участок, площадь: 3 145 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: под объект жилой застройки (жилые дома многоэтажной застройки), для строительства третьей очереди двух многоэтажных домов	518 000

**Возможные границы интервала, в котором, по мнению Оценщика, находится рыночная стоимость оцениваемых объектов недвижимости, составляет $\pm 30\%$ (см. Раздел 7.3. настоящего Отчета).*

Ликвидационная стоимость объектов оценки, по состоянию на дату оценки - "09" сентября 2021 года, составляет (с округлением):

483 000

(Четыреста восемьдесят четыре тысячи) рублей

Специалист – оценщик _____ Черкасов Дмитрий Сергеевич

На основании статьи 12 ФЗ №135 от 29 июля 1998 года "Об оценочной деятельности в РФ" (в действующей редакции) итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены ФЗ, признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством РФ, 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 РФ.

Утверждаю:

Коммерческий директор

ООО "Эксперт-Ком"

"09" сентября 2021 года

Д. С. Черкасов

10. Список источников информации и литературы

1	А. Н. Асаул, С. Н. Иванов, М. К. Старовойтов Экономика недвижимости Учебник для вузов. - 3-е изд., исправл. - СПб.: АНО «ИПЭВ», 2009. -304 с.
2	Грязнова А.Г., Федотова М.А."Оценка недвижимости". М.: "Финансы и статистика" 2007.
3	Иванова Е.Н. "Оценка недвижимости". М.: "КноРус", 2008.
4	Абдулаева Н.А., Колайко Н.А. М.: "Экмос" "Оценка стоимости предприятия (бизнеса)", 2000 г.
5	Стоимость компаний: оценка и управление. Коупленд Т., Коллер Т., Муррин Дж.– 1999г.
6	Оценка стоимости компании.- М.: Издательский дом «Вильямс», 2003 год.
7	Публикация в рамках реализации Концепции развития оценочной деятельности на 2013-2017 годы «Практические рекомендации по определению возможных границ интервала итоговой стоимости» Ильин М.О., Лебединский В.И.
8	Интернет источники: Сайт Федеральной службы государственной статистики http://www.gks.ru/ Сайт Министерства экономики Свердловской области Сайт бесплатных объявлений "Авито" (www.avito.ru). Сайт РГА "УПН" www.upn.ru Сайт "Яндекс-Карты" http://maps.yandex.ru/ Интернет-портал "Екатеринбург Онлайн" (www.e1.ru) Сайт "Росреестр. Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии" (www.rosreestr.ru) Сайт Свободной энциклопедии "Википедия" http://ru.wikipedia.org/

Нормативные документы:

1	Федеральный закон от 29.07.98 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» (в действующей редакции)
2	Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации №297 от 20.05.15 г.
3	Федеральный стандарт оценки "Цель оценки и виды стоимости" (ФСО №2), утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации №298 от 20.05.15 г.
4	Федеральный стандарт оценки "Требования к отчету об оценке" (ФСО №3), утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации №299 от 20.05.15 г.
5	Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости" (ФСО №7) утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации №611 от 25.09.2014г.
6	Федеральный стандарт оценки "Определение ликвидационной стоимости" (ФСО №12) утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации №721 от 17 ноября 2016 года

7	Стандарты и правила оценочной деятельности «СМАО» "Оценка недвижимости" утвержденные 15.08.2008г. Протокол № 78 от 15.08.2008г. (с актуальными изменениями и дополнениями).
---	---

ПРИЛОЖЕНИЯ

1	Договор аренды земельного участка №148 от 16.03.2017г.
2	Выписка из ЕГРН №66/001/041/2018-47106 от 31.10.2018г.
3	Выписка из ЕГРН №66/001/041/2018-47104 от 31.10.2018г.
4	Выписка из ЕГРН №99/2017/33446677 от 01.11.2017г.
5	Фотографии оцениваемого имущества
6	Информация о объектах-аналогах
7	Копия Свидетельства №763 от 07.09.2007 г. (Черкасов Д.С.) действительного члена «Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков».
8	Копия страхового полиса (Черкасов Д.С.) №700-0002348-05514 от 15.06.2021г., период страхования с 13.07.2021г. по 12.07.2022г., страховая сумма 10 млн. руб.).
9	Копия квалификационного аттестата в области оценочной деятельности № 021445-1 от 11.06.2021г. по направлению оценочной деятельности "Оценка недвижимости"
10	Копия полиса страхования ответственности (ООО "Эксперт-Ком") Страховой компании "Гелиос", Полис №700-0002350-05514 от 15.06.2021г., период страхования с 13.07.2021г. по 12.07.2022г., страховая сумма 100 млн. руб.).

ПРИЛОЖЕНИЯ К ОТЧЕТУ

ДОГОВОР № 148
АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

г. Заречный Свердловской области

"16" марта 2017 г.

Администрация городского округа Заречный, именуемая в дальнейшем «Арендодатель», в лице Главы городского округа Заречный, Захарцева Андрея Владимировича, действующего на основании Устава, в соответствии с п. 2 ст. 3.3 Федерального закона от 25.10.2001 №137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса РФ», с одной стороны, и **Общество с ограниченной ответственностью «Строй Сити»** (ИНН 6609011063, КПП 660901001 Свидетельство о государственной регистрации юридического лица от 20.10.2004 г. серии 66 № 004350664, адрес: Свердловская область, г. Заречный, ул. Комсомольская, д. 12, оф. 207), в лице директора Цуренкова Евгения Дмитриевича, именуемое в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, руководствуясь статьями 16, 22, 39.1, 39.2, ст. 39.7, пп. 6 ч. 8 ст. 39.8, 42, 46 Земельного кодекса Российской Федерации, п. 21 ст. 3 Федерального закона от 25.10.2001 №137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса РФ», заключили настоящий договор о следующем:

1. ОБЩИЕ УСЛОВИЯ

1.1. Арендодатель передает, а Арендатор принимает в аренду (во временное пользование за плату) земельный участок площадью **3145,00 кв.м.**, местоположение: установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир административное здание ГОВД. Участок находится примерно в 25 м от ориентира по направлению на юго-восток. Почтовый адрес ориентира: обл. Свердловская, г. Заречный, ул. Мира, дом 38, именуемый в дальнейшем "Участок".

На участке имеются:

а) объект незавершенного строительства с кадастровым (условным) номером 66:42:0101017:208-66/026/2017-2

(здания, сооружения и т.д. с их характеристикой)

б) нет

(природные и историко-культурные памятники)

в) нет

(зеленые насаждения и древесная растительность)

Границы Участка обозначены в кадастровом паспорте земельного участка.

1.2. Кадастровый номер земельного участка 66:42:0101017:68

1.3. Категория земель: земли населенных пунктов

1.4. Участок предоставляется с разрешенным использованием «под объект жилой застройки (жилые дома многоэтажной застройки), для строительства третьей очереди двух многоэтажных домов».

1.5. Срок аренды устанавливается на три года (с 16.03.2014 по 15.03.2017). Участок предоставляется в аренду однократно для завершения строительства объекта незавершенного строительства.

1.6. В соответствии с п. 15 ст. 39.8 Земельного кодекса РФ Арендатор земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, не имеет преимущественного права на заключение на новый срок договора аренды такого земельного участка без проведения торгов.

1.7. Договор подлежит государственной регистрации в соответствии с действующим законодательством.

1.8. В силу ст. 425 Гражданского кодекса РФ стороны пришли к соглашению, что условия настоящего договора в части внесения арендной платы применяется с даты подписания настоящего договора сторонами.

1.9. Передача Участка Арендодателем и принятие его Арендатором состоялось до подписания настоящего Договора, в связи с чем настоящий Договор является и документом о передаче Участка от Арендодателя к Арендатору. Арендатор до заключения настоящего Договора осмотрел Участок и претензий к нему не имеет.

2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. Арендатор имеет право:

2.1.1. использовать Участок в соответствии с целью и условиями его предоставления;

2.1.2. сдавать Участок в субаренду в пределах срока настоящего договора, передать свои права и обязанности по договору аренды Участка третьему лицу, в том числе отдать арендные права Участка в залог и внести их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственного товарищества или общества либо паевого взноса в производственный кооператив в пределах срока настоящего договора при условии уведомления Арендодателя.

2.2. Арендатор обязан:

2.2.1. использовать земельный участок в соответствии с видом разрешенного использования земельного участка – под объект жилой застройки (жилые дома многоэтажной застройки), для строительства третьей очереди двух многоэтажных домов;

2.2.2. использовать Участок в соответствии с целевым назначением, а также иными условиями, установленными Договором, способами, не наносящими вред окружающей среде и Участку как природному объекту и с соблюдением предельных параметров разрешенного строительства, градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил и нормативов;

2.2.3. своевременно вносить арендную плату за Участок;

2.2.4. обеспечить Арендодателю (его уполномоченным представителям), представителям уполномоченных органов государственной власти доступ на Участок по их требованию для осуществления ими контроля за использованием и охраной земель и надзора за выполнением Арендатором условий Договора;

2.2.5. соблюдать специальные режимы использования земель, установленные ограничения в использовании Участка (при наличии);

2.2.6. не нарушать права других землепользователей и природопользователей;

2.2.7. выполнять в соответствии с требованиями эксплуатационных служб условия эксплуатации подземных и наземных коммуникаций, сооружений, дорог, проездов и т. п. (при наличии) и не препятствовать их ремонту и обслуживанию, обеспечивать допуск представителей собственника линейного объекта на участок в целях обеспечения безопасности такого объекта (при наличии);

2.2.8. в случае изменения своего адреса или иных реквизитов в недельный срок направлять Арендодателю уведомление об этом;

2.2.9. письменно сообщить Арендодателю не позднее чем за 3 (три) месяца о предстоящем освобождении Участка при досрочном его освобождении;

2.2.10. в последний день действия договора передать Участок Арендодателю по акту приема-передачи или иному документу о передаче, в состоянии, пригодном для использования в соответствии с разрешенным использованием участка;

2.2.11. после подписания Договора и (или) изменений (дополнений) к нему произвести за свой счет его (их) государственную регистрацию в установленном порядке в течение тридцати дней с момента подписания настоящего договора;

2.2.12. письменно в пятидневный срок уведомить Арендодателя о государственной регистрации настоящего Договора, а также изменений (дополнений) к нему;

2.2.13. в письменной форме уведомить Арендодателя о передаче Участка в субаренду, передаче прав и обязанностей по настоящему договору третьему лицу, в том числе в залог или в качестве вклада в уставный капитал хозяйственного товарищества или общества либо паевого взноса в производственный кооператив не позднее 10 дней с момента передачи прав и обязанностей по настоящему договору и направить Арендодателю один экземпляр соответствующего договора;

2.2.14. выполнять иные требования, предусмотренные Земельным кодексом РФ, федеральными законами.

2.3. Арендодатель имеет право:

2.3.1. осуществлять контроль за использованием Участка и охраной земель Арендатором, на беспрепятственный доступ на Участок с целью его осмотра;

2.3.2. на возмещение в полном объеме убытков, причиненных в результате хозяйственной деятельности Арендатора, неисполнением или ненадлежащим исполнением Арендатором

обязательств по Договору, а также по иным основаниям, предусмотренным законодательством Российской Федерации;

2.3.3. требовать у Арендатора предоставления платежных документов подтверждающих своевременность внесения арендной платы;

2.3.4. на беспрепятственный доступ на территорию арендуемого Участка с целью осуществления надзора за соблюдением Арендатором условий Договора;

2.3.5. требовать досрочного расторжения Договора в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

2.4. Арендодатель обязан:

2.4.1. письменно уведомлять Арендатора об изменении фактического размера и (или) реквизитов для перечисления арендной платы;

2.4.2. в случае прекращения настоящего договора принять Участок от Арендатора.

2.5. Арендодатель и Арендатор имеют иные права и несут иные обязанности, установленные законодательством.

3. ПЛАТЕЖИ И РАСЧЕТЫ ПО ДОГОВОРУ

3.1. В силу п. 3 ст. 39.7 ЗК РФ порядок определения размера арендной платы за Участок устанавливается уполномоченным органом.

3.2. Порядок исчисления Арендной платы за переданный по настоящему Договору земельный участок устанавливается за соответствующий платежный период согласно расчету, являющемуся неотъемлемой частью Договора.

3.3. Фактическое изменение размера арендной платы, в связи с изменениями правовых актов уполномоченного органа, является обязательными для сторон (без перезаключения Договора или подписания дополнительного соглашения к Договору).

3.4. Арендная плата вносится Арендатором ежемесячно с оплатой до десятого числа текущего месяца на расчетный счет Арендодателя, либо авансом за весь период или часть периода платежа. При изменении размера арендной платы в соответствии с п. 3.3. настоящего Договора Арендатор обязан оплатить арендную плату в новом размере с даты указанной в уведомлении об изменении фактического размера арендной платы в течение десяти дней с момента отправки или вручения уведомления Арендатору. Уведомление об изменении фактического размера арендной платы направляется Арендатору по адресу, указанному в настоящем Договоре.

3.5. Поступившие по настоящему Договору платежи при наличии долга по арендной плате за предшествующие платежные периоды засчитываются, прежде всего, в счет погашения долга.

3.6. В случае не внесения Арендатором платежей в сроки, установленные настоящим договором, начисляются пени в размере 1/130 ключевой ставки Банка России в день с просроченной суммы за каждый день просрочки.

3.7. В случае несвоевременного возврата Участка после прекращения действия настоящего договора Арендатор уплачивает Арендодателю пени за каждый день просрочки в размере 0,5 % от суммы годовой арендной платы.

4. ИЗМЕНЕНИЕ, ПРОДЛЕНИЕ ИЛИ РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

4.1. Все изменения и (или) дополнения к Договору оформляются Сторонами в письменной форме и подлежат государственной регистрации в установленном законом порядке.

4.2. Действие Договора может быть прекращено в случаях:

4.2.1. в любое время по письменному соглашению Сторон;

4.2.2. в случаях и порядке, предусмотренных законодательством, а также установленных настоящим Договором.

4.3. Арендодатель вправе требовать досрочного расторжения настоящего договора в случае нарушения Арендатором существенных условий настоящего Договора, а именно:

1) невнесения Арендатором арендной платы за два и более месяца подряд;

2) использование земельного участка с существенным нарушением условий настоящего договора или разрешенного использования земельного участка либо с неоднократными нарушениями;

3) при использовании земельного участка с нарушением требований законодательства Российской Федерации, а именно при:

а) использовании земельного участка не по целевому назначению или если его использование приводит к причинению вреда окружающей среде;

б) порче земель;

в) невыполнении обязанностей по рекультивации земель, обязательных мероприятий по улучшению земель и охране почв;

г) невыполнении обязанностей по приведению земель в состояние, пригодное для использования по целевому назначению.

Арендодатель обязан в письменной форме направить Арендатору предупреждение о необходимости исполнения им обязательства в разумный срок.

4.4. Все споры и разногласия, связанные с исполнением Договора, Стороны разрешают путем переговоров на основе действующего законодательства Российской Федерации. При не достижении согласия споры разрешаются в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации. Споры, связанные с заключением, толкованием, исполнением, изменением и расторжением настоящего Договора, рассматриваются судом, по месту нахождения Арендодателя (в Арбитражном суде Свердловской области).

5. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

5.1. Взаимоотношения сторон, не урегулированные настоящим договором, регламентируются действующим законодательством.

5.2. Настоящий договор составлен в трех экземплярах равной юридической силы. Один экземпляр хранится в отделе земельных ресурсов Администрации городского округа Заречный, другой – у Арендатора, третий – в уполномоченном органе государственной регистрации прав.

Приложения (являются неотъемлемой частью настоящего договора):

1. Расчет арендной платы земельного участка.

6. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

АРЕНДОДАТЕЛЬ: Администрация городского округа Заречный

Адрес: 624250, Свердловская обл., г. Заречный, ул. Невского, д.3



АРЕНДАТОР: ООО «Строй Сити»

Адрес: Свердловская область, г. Заречный, ул. Комсомольская, 12-207



Арендатор: ООО «Строй Сити»

Местоположение земельного участка: установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир административное здание ГОВД. Участок находится примерно в 25 м от ориентира по направлению на юго-восток. Почтовый адрес ориентира: обл. Свердловская, г. Заречный, ул. Мира, дом 38.

Расчет выполнен на основании постановления Правительства Свердловской области от 30.12.2011 г. № 1855-ПП (в действующей редакции)

Исходные данные для расчета:

Размер арендной платы за земельный участок определяется по формуле:

$РАП = (КС \times СтаП \times Ку \times ПК \times КД) / (100\% \times КГ)$, где

РАП – размер арендной платы

КС – кадастровая стоимость арендуемого земельного участка (рублей), утвержденная приказом Министерства по управлению государственным имуществом Свердловской области от 29.09.2015 г. № 2588

11053951,65

СтаП - ставка арендной платы, утвержденная постановлением Правительства Свердловской области от 30.12.2011 г. № 1855-ПП (в действующей редакции)

0,2

Ку – коэффициент увеличения, ежегодно устанавливаемый Правительством Свердловской области, с учетом показателей инфляции (сводного индекса потребительских цен), предусматриваемых прогнозом социально-экономического развития Свердловской области на очередной год № 928-ПП от 29.12.2016 г. (2017 г.)

1,04

ПК – понижающий коэффициент для отдельных категорий лиц, установленный постановлением Правительства Свердловской области

1

КД – количество дней в соответствии с договором аренды земельного участка

365

КГ - количество дней в году

365

Итого размер арендной платы (руб.) с 01.01.2017 г. по 31.12.2017:

$$22992,22 = (11053951,65 \times 0,2 \% \times 1,04 \times 365) / (100\% \times 365)$$

Расчет является неотъемлемой частью договора аренды земельного участка.

Примечание:

1. При перечислении арендной платы ссылка на № договора обязательна.
2. Арендная плата за 2017 год вносится пропорционально периоду фактического пользования земельным участком (с даты подписания договора аренды земельного участка)

ПОДПИСИ СТОРОН:

От Арендодателя:


(А.В.Захарцев)

От Арендатора:


(Е.Д.Цуренков)

Реквизиты для перечисления арендной платы:

ИНН 6609001932/КПП 668301001 Управление федерального казначейства (УФК) по Свердловской области (Администрация городского округа Заречный),

банк: Уральское ГУ Банка России г. Екатеринбург,

номер счета 40101810500000010010, БИК 046577001, ОКТМО 65737000

код и вид налога 901 1 11 05012 04 0001 120 Арендная плата за земли до разграничения государственной собственности на земли, расположенные в границах городских округов.

Прошнуровано, пронумеровано
и скреплено печатью 3
(три) листа

Глава городского округа Заречный
действующий на основании Устава
Захарцев А.В.



*Директор
ООО "Свердловский
Кадастр"*



Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и
картографии по Свердловской области
Номер регистрационного округа 66

Произведена государственная регистрация

Договора аренды

Дата регистрации: 29 марта 2017г.

Номер регистрации: 66:42:0101017:68-66/026/2017-5
66:42:0101017:68-66/026/2017-6

Регистратор: Тимохина О.А.

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

На основании запроса от 25.10.2018, поступившего на рассмотрение 30.01.2018, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Объект незавершенного строительства			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ____ Раздела 1		Всего листов раздела 1 : ____	
		Всего разделов: ____	
		Всего листов выписки: ____	
31.10.2018 № 66/001/041/2018-47106			
Кадастровый номер:		66:42:0101017:208	
Номер кадастрового квартала:		66:42:0101017	
Дата присвоения кадастрового номера:		09.02.2017	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		данные отсутствуют	
Адрес:		Свердловская обл., г. Заречный, примерно в 25 м по направлению на юго-восток от ориентира - административное здание ГОВД, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Свердловская обл., г. Заречный, ул. Мира, 38	
Степень готовности объекта незавершенного строительства, %:		4	
Основная характеристика объекта незавершенного строительства и её проектируемое значение:		Площадь: 7453.1 кв.м	
Проектируемое назначение:		данные отсутствуют	
Кадастровая стоимость, руб.:		данные отсутствуют	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:		66:42:0101017:68	
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"	
Особые отметки:		данные отсутствуют	
Получатель выписки:		Крошкин Сергей	

Инженер		Ю.В.Ефимова
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

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

Объект незавершенного строительства			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ____ Раздела 2	Всего листов раздела 2 : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
31.10.2018 № 66/001/041/2018-47106			
Кадастровый номер:		66:42:0101017:208	

1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1.	Общество с ограниченной ответственностью "Строй Сити", ИНН 6609011063
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	собственность: 1 (целая), 66:42:0101017:208-66/026/2017-1, 09.02.2017 г.
3.	Документы-основания:	3.1.	сведения не предоставляются
4.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	вид:	Ипотека в силу закона	
	дата государственной регистрации:	09.02.2017	
	номер государственной регистрации:	66:42:0101017:208-66/026/2017-2	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 09.02.2017 г. по 30.08.2018 г.	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Участники долевого строительства по договорам участия в долевом строительстве	
	основание государственной регистрации:	Договор долевого участия в строительстве многоквартирного дома №1-2/3 от 27.12.2016 г. Дата регистрации: 16.01.2017 г. Номер регистрации: 66:42:0101017:68-66/026/2017-1.	
5.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
6.	Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	

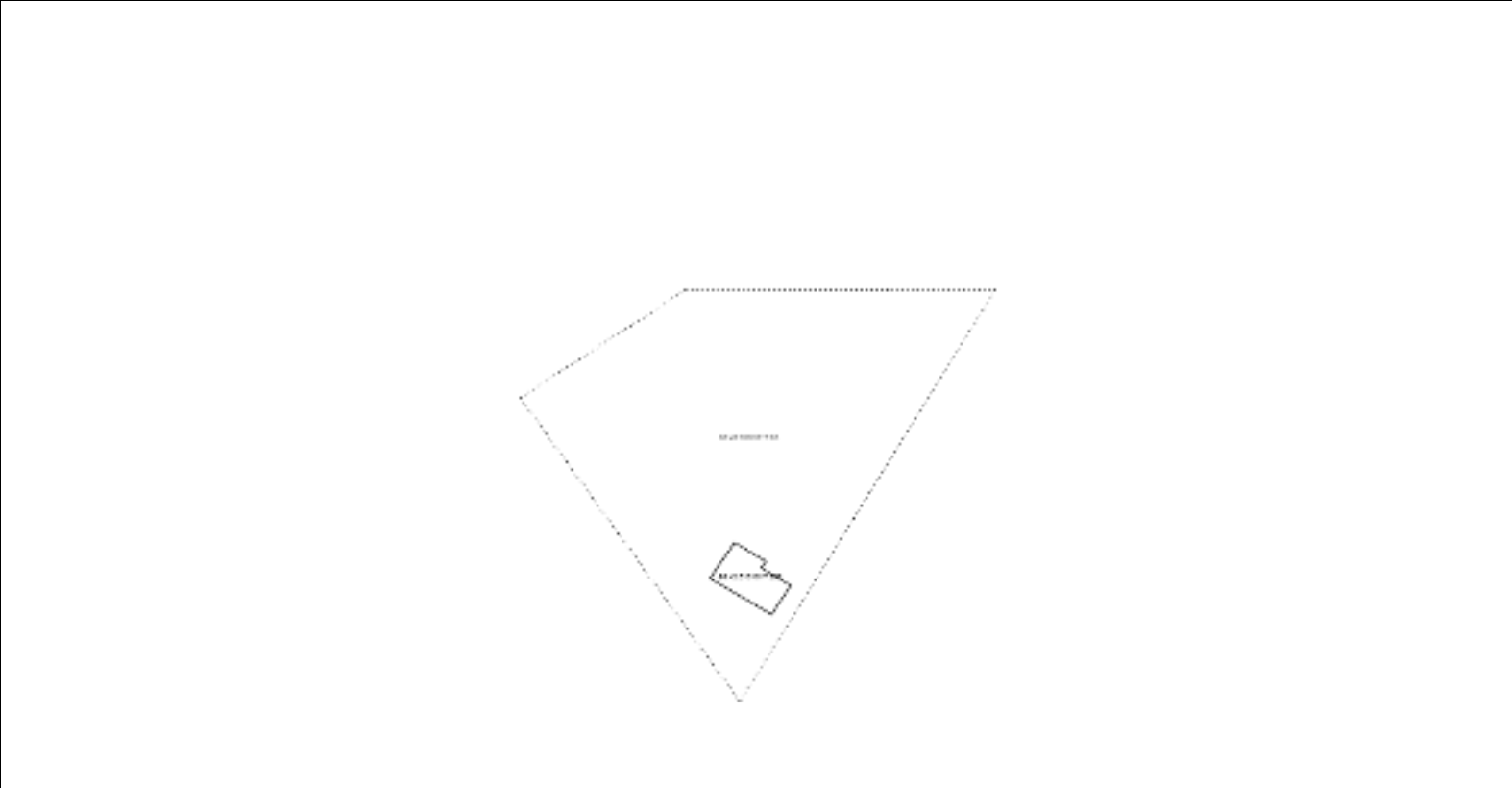
Инженер		Ю.В.Ефимова
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

Описание местоположения объекта недвижимости

Объект незавершенного строительства			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ____ Раздела 4	Всего листов раздела 4 : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
31.10.2018 № 66/001/041/2018-47106			
Кадастровый номер:		66:42:0101017:208	

Схема расположения объекта недвижимости на земельном(ых) участке(ах):



Масштаб 1:	данные отсутствуют
------------	--------------------

Инженер		Ю.В.Ефимова
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 25.10.2018, поступившего на рассмотрение 30.10.2018, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ____ Раздела <u>1</u>		Всего листов раздела <u>1</u> : ____	
		Всего разделов: ____	
		Всего листов выписки: ____	
31.10.2018 № 66/001/041/2018-47104			
Кадастровый номер:		66:42:0101017:68	
Номер кадастрового квартала:		66:42:0101017	
Дата присвоения кадастрового номера:		14.09.2006	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		данные отсутствуют	
Адрес:		установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир административное здание ГОВД. Участок находится примерно в 25м от ориентира по направлению на юго-восток. Почтовый адрес ориентира: обл. Свердловская, г. Заречный, ул. Мира, дом 38	
Площадь:		3145 +/- 19.60кв. м	
Кадастровая стоимость, руб.:		11053951.65	
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:		66:42:0101017:208	
Категория земель:		Земли населённых пунктов	
Виды разрешенного использования:		под объект жилой застройки (жилые дома многоэтажной застройки), для строительства третьей очереди двух многоэтажных домов	
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"	
Особые отметки:		данные отсутствуют	
Получатель выписки:		Крошкин Сергей	

Инженер		Ю.В.Ефимова
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

Сведения о зарегистрированных правах на объект недвижимости

Земельный участок		
(вид объекта недвижимости)		
Лист № ____ Раздела 2	Всего листов раздела 2 : ____	Всего разделов: ____
31.10.2018 № 66/001/041/2018-47104		
Кадастровый номер:		66:42:0101017:68
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1.	данные о правообладателе отсутствуют
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	не зарегистрировано
3. Документы-основания:	3.1.	сведения не предоставляются
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1.1.	вид:	Аренда
	дата государственной регистрации:	09.04.2007
	номер государственной регистрации:	66-66-26/015/2007-093
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:	с 16.02.2007 г. по 12.02.2012 г.
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:	Общество с ограниченной ответственностью "Строй Сити", ИНН 6609011063
	основание государственной регистрации:	Договор аренды земельного участка для строительства №10 от 16.02.2007 г. Дата регистрации: 09.04.2007 г. Номер регистрации: 66-66-26/015/2007-093.
4.1.2.	вид:	Ипотека в силу закона
	дата государственной регистрации:	28.07.2011
	номер государственной регистрации:	66-66-26/011/2011-443
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:	с 28.07.2011 г. по 30.11.2012 г.
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:	Общество с ограниченной ответственностью "Строй Сити", ИНН 6609011063
	основание государственной регистрации:	Государственный контракт долевого участия в строительстве 20 однокомнатных, 40 двухкомнатных в жилом доме по адресу: город Заречный, ул. Уральская, 24 №0362100019311000014-0017050-01 от 17.06.2011 г. Дата регистрации: 28.07.2011 г. Номер регистрации: 66-66-26/011/2011-443.

Инженер		Ю.В.Ефимова
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ____ Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
31.10.2018 № 66/001/041/2018-47104			
Кадастровый номер:		66:42:0101017:68	

	4.1.3.	вид:	Ипотека в силу закона
		дата государственной регистрации:	18.11.2011
		номер государственной регистрации:	66-66-26/022/2011-397
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:	с 18.11.2011 г. по 31.12.2011 г.
		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:	Участники долевого строительства по договорам участия в долевом строительстве
		основание государственной регистрации:	Договор долевого участия в строительстве многоквартирного дома №44/10-2011 год-2С3 от 17.10.2011 г. Дата регистрации: 18.11.2011 г. Номер регистрации: 66-66-26/022/2011-397.
	4.1.4.	вид:	Ипотека в силу закона
		дата государственной регистрации:	16.01.2017
		номер государственной регистрации:	66:42:0101017:68-66/026/2017-2
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:	с 16.01.2017 г. по 30.08.2018 г.
		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:	Участники долевого строительства по договорам участия в долевом строительстве
		основание государственной регистрации:	Договор долевого участия в строительстве многоквартирного дома №1-2/3 от 27.12.2016 г. Дата регистрации: 16.01.2017 г. Номер регистрации: 66:42:0101017:68-66/026/2017-1.
	4.1.5.	вид:	Аренда
		дата государственной регистрации:	29.03.2017
		номер государственной регистрации:	66:42:0101017:68-66/026/2017-6
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:	с 29.03.2017 г. по 15.03.2020 г.
		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:	Общество с ограниченной ответственностью "Строй Сити", ИНН 6609011063
		основание государственной регистрации:	Договор аренды земельного участка №148 от 16.03.2017 г. Дата регистрации: 29.03.2017 г. Номер регистрации: 66:42:0101017:68-66/026/2017-5.
	5.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
	6.	Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют

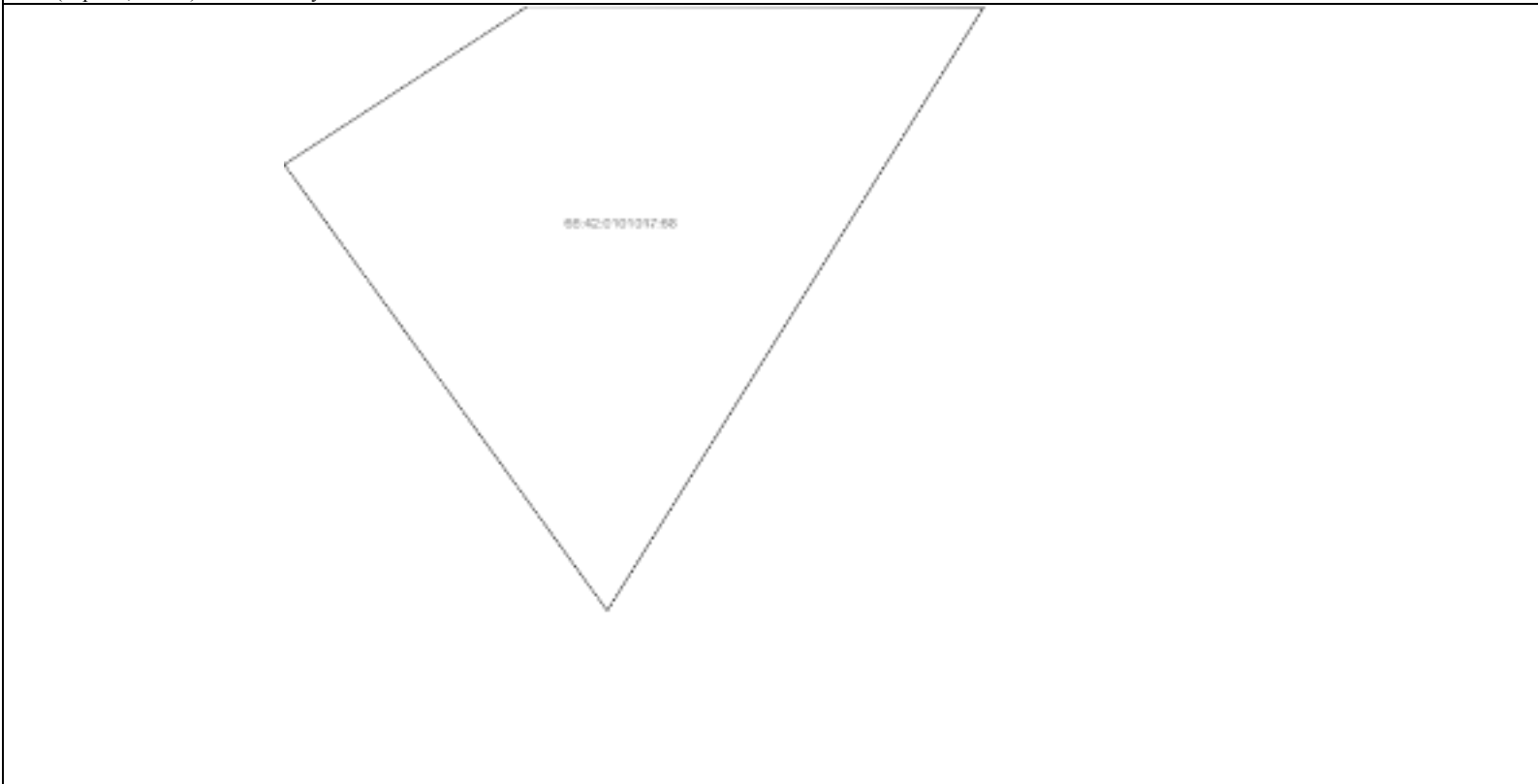
Инженер		Ю.В.Ефимова
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ____	Раздела 3	Всего листов раздела 3 : ____	Всего разделов: ____
31.10.2018		№ 66/001/041/2018-47104	
Кадастровый номер:		66:42:0101017:68	

План (чертеж, схема) земельного участка:



Масштаб 1:	Условные обозначения:		
------------	-----------------------	--	--

Инженер		Ю.В.Ефимова
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 01.11.2017 г., поступившего на рассмотрение 01.11.2017 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок		
(вид объекта недвижимости)		
Лист № _____	Раздела 1	Всего листов раздела 1: _____
01.11.2017 № 99/2017/33446677		Всего разделов: _____
Кадастровый номер:		66:42:0101017:68

Номер кадастрового квартала:	66:42:0101017
Дата присвоения кадастрового номера:	14.09.2006
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир административное здание ГОВД. Участок находится примерно в 25м от ориентира по направлению на юго-восток. Почтовый адрес ориентира: обл. Свердловская, г. Заречный, ул. Мира, дом 38
Площадь:	3145 +/- 19,6 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	11053951.65
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	66:42:0101017:208
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:	

Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Земельный участок		
(вид объекта недвижимости)		
Лист № <u> </u> Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : <u> </u>	Всего листов выписки: <u> </u>
01.11.2017 № 99/2017/33446677		
Кадастровый номер:		66:42:0101017:68

Категория земель:	Земли населённых пунктов
Виды разрешенного использования:	под объект жилой застройки (жилые дома многоквартирной застройки), для строительства третьей очереди двух многоквартирных домов
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют
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

Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия

М.П.

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Земельный участок		
(вид объекта недвижимости)		
Лист № ____	Раздела 1	Всего листов выписки: ____
01.11.2017 № 99/2017/33446677		
Кадастровый номер:		66:42:0101017:68

Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о принятии акта и (или) заключения 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, ранее учтенные"
Особые отметки:	Сведения необходимые для заполнения раздела 3.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4 отсутствуют.
Получатель выписки:	Удачина Ольга Андреевна

Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № 2	Раздела 2	Всего листов раздела 2: _____	Всего листов выписки: _____
01.11.2017 № 99/2017/33446677			
Кадастровый номер:		66:42:0101017:68	
1. Правообладатель (правообладатели):			
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:		1.1. данные о правообладателе отсутствуют	
		2.1. не зарегистрировано	
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
вид:		аренда. Земельный участок. Площадь: 3145 кв.м.	
дата государственной регистрации:		09.04.2007	
номер государственной регистрации:		66-66-26/015/2007-093	
3.1.1. срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		с 16.02.2007 по 12.02.2012	
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "Строй Сити", ИНН: 6609011063	
основание государственной регистрации:		Договор аренды земельного участка для строительства №10 от 16.02.2007 г.	
вид:		в силу закона, Весь объект	
дата государственной регистрации:		18.11.2011	
номер государственной регистрации:		66-66-26/022/2011-397	
3.1.2. срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		с 18.11.2011 по 31.12.2011	
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Участники долевого строительства по договорам участия в долевом строительстве	
основание государственной регистрации:		Договор долевого участия в строительстве многоквартирного дома №44/10-2011 год-2СЗ от 17.10.2011 г.	

Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись
М.П.	
инициалы, фамилия	

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № 2	Раздела 2	Всего листов раздела 2: _____	Всего листов выписки: _____
01.11.2017 № 99/2017/33446677			
Кадастровый номер:		66:42:0101017:68	

3.1.3.	вид:	аренда, Весь объект
	дата государственной регистрации:	29.03.2017
	номер государственной регистрации:	66:42:0101017:68-66/026/2017-6
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 29.03.2017 по 15.03.2020
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Строй Сити", ИНН: 6609011063
3.1.4.	основание государственной регистрации:	Договор аренды земельного участка №148 от 16.03.2017 г.
	вид:	в силу закона, Весь объект
	дата государственной регистрации:	16.01.2017
	номер государственной регистрации:	66:42:0101017:68-66/026/2017-2
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 16.01.2017 по 30.08.2018
3.1.5.	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Участники долевого строительства по договорам участия в долевом строительстве
	основание государственной регистрации:	Договор долевого участия в строительстве многоквартирного дома №1-2/3 от 27.12.2016 г.
	вид:	в силу закона, Весь объект
	дата государственной регистрации:	28.07.2011
	номер государственной регистрации:	66-66-26/011/2011-443
3.1.5.	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 28.07.2011 по 30.11.2012
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Строй Сити", ИНН: 6609011063
	основание государственной регистрации:	Государственный контракт долевого участия в строительстве 20 однокомнатных, 40 двухкомнатных в жилом доме по адресу: город Заречный, ул. Уральская, 24 №0362100019311000014-0017050-01 от 17.06.2011 г.
	Договоры участия в долевом строительстве:	данные отсутствуют
	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
4.	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
5.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
6.	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют
7.	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
8.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения	данные отсутствуют
9.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения	данные отсутствуют
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения	данные отсутствуют

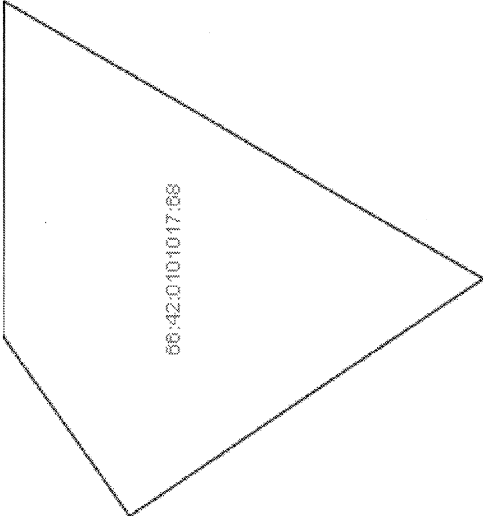
	права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	
11.	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ____	Раздела 3	Всего листов раздела 3: ____	Всего листов выписки: ____
01.11.2017 № 99/2017/33446677			
Кадастровый номер:		66:42:0101017:68	

План (чертеж, схема) земельного участка	
	
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:

Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ____	Раздела <u>3.2</u>	Всего листов раздела <u>3.2</u> : ____	Всего листов выписки: ____
01.11.2017 № 99/2017/33446677			
Кадастровый номер:		66:42:0101017:68	

Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат				
Зона №				
Номер точки	Координаты		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	388196.18	1578125.37	данные отсутствуют	0.1
2	388271.28	1578169.08	данные отсутствуют	0.1
3	388271.41	1578116.16	данные отсутствуют	0.1
4	388251.69	1578087.88	данные отсутствуют	0.1

Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия

М.П.

ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ

Заречный · Недвижимость · Земельные участки · Купить · Показан (19%)

Участок 12 сот. (ИЖС)

Добавить в избранное · Добавить заметку · 13 августа в 20:27



350 000 ₽

Кредит наличными · Оформить в Тинькофф · Подробнее

8 950 639-55-66

Написать сообщение · Отвечает в течение дня

Денисова Юлия Васильевна
Частное лицо
На Avito с мая 2021

3 объявления пользователя

Подписаться на продавца

№ 2159944654 · 497 (+6)

Площадь: 12 сот

Свердловская область, Заречный

Скрыть карту

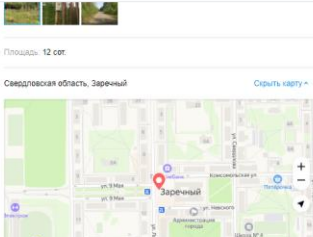


Участок 12 соток под ИЖС в городе Заречном, район Мурашневый, оборудована новая улица Молодёжная, дорога асфальт, зимой чистят трактор, к участку подведено электричество, счётчик 2х тарифный, в перспективе газ, участок без построек, рядом активное строительство, соседи проживают постоянно. Не далеко находится развязка на федеральную трассу

Заречный · Недвижимость · Земельные участки · Купить · Показан (19%)

Участок 12 сот. (ИЖС)

Добавить в избранное · Добавить заметку · 13 августа в 20:27



350 000 ₽

Кредит наличными · Оформить в Тинькофф · Подробнее

8 950 639-55-66

Написать сообщение · Отвечает в течение дня

Денисова Юлия Васильевна
Частное лицо
На Avito с мая 2021

3 объявления пользователя

Подписаться на продавца

№ 2159944654 · 497 (+6)

Площадь: 12 сот

Свердловская область, Заречный

Скрыть карту



Участок 12 соток под ИЖС в городе Заречном, район Мурашневый, оборудована новая улица Молодёжная, дорога асфальт, зимой чистят трактор, к участку подведено электричество, счётчик 2х тарифный, в перспективе газ, участок без построек, рядом активное строительство, соседи проживают постоянно. Не далеко находится развязка на федеральную трассу

Поделиться

Похожие объявления



Участок 10 сот (ИЖС, 2018)
260 000 ₽
Заречный
11 октября 15:13



Участок 16 сот (ИЖС)
165 000 ₽
Заречный
15 августа 16:25



Участок 5,2 сот (ИЖС, 2018)
290 000 ₽
ИЖС Восток
27 августа 12:08







Заречный · Недвижимость · Земельные участки · Купить · Поселковый (ИЖС)

Участок 16.7 сот. (ИЖС)

Добавить в избранное · Добавить заметку · 31 августа в 22:21



Площадь: 16.7 сот

Свердловская область, Заречный



Обработка запроса...

400 000 ₽

Кредит наличными. Оформить в Тинькофф · Подробнее

8 982 723-28-42

Написать сообщение

Ирина
Частное лицо
На Авто с сентября 2017
Завершено 3 объявления

Подписаться на продавца

№ 1526302998, (i) 5352 (+2)

Заречный · Недвижимость · Земельные участки · Купить · Поселковый (ИЖС)

Участок 16.7 сот. (ИЖС)

Добавить в избранное · Добавить заметку · 31 августа в 22:21



Площадь: 16.7 сот

Свердловская область, Заречный



Обработка запроса...

400 000 ₽

Кредит наличными. Оформить в Тинькофф · Подробнее

8 982 723-28-42

Написать сообщение

Ирина
Частное лицо
На Авто с сентября 2017
Завершено 3 объявления

Подписаться на продавца

№ 1526302998, (i) 5352 (+2)

Продам земельный участок на территории микр. Муравинский. разрешение на строительство выдается, дома в муравинском регистрируют -проблемы с ограничениями ошты. участок находится на улице Яитарная, 25. К участку отсыпана дорога, проведена трансформаторная подстанция, осяевание 50 метров. на участке выполнена планировка, убран лес, выкорчеваны корни, оставлены около десяти молодые сосны в конце участка. с одной стороны имеется забор. На улице проживают соседи. КН 66.42.0102011.380

Показывать

Похожие объявления

 Участок 19 сот. (ИЖС) 190 000 ₽ д. Голырки 1 сентября 09:40	 Участок 15 сот. (ИЖС) 105 000 ₽ Заречный 15 августа 16:25	 Участок 12.2 сот. (ИЖС) 690 000 ₽ д. Елорка 19 августа 09:24
 Участок 7 сот. (ИЖС) 1 450 000 ₽ Заречный, коттеджный пос. Солнечный 1 сентября 17:05	 Участок 15 сот. (ИЖС) 250 000 ₽ Заречный 7 сентября 14:23	 Участок 12 сот. (ИЖС) 510 000 ₽ д. Елорка 2 сентября 17:05

Обработка запроса...

avito.ru/sverdlovskaya_oblast_zarechnyy/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot_izhs_2195072127

Заречный - Недвижимость - Земельные участки - Купить - Поселенный (ИЖС)

Участок 15 сот. (ИЖС)

Добавить в избранное Добавить заметку 7 сентября в 14:23

250 000 Р

Кредит наличными. Оформить в Тинькофф Подобрать

8 902 873-64-43

Написать сообщение

Евгения
Частное лицо
На сайте с августа 2017
Завершено 6 объявлений

Подписаться на продавца

№ 2195072127, (0) 801 (+7)

Площадь: 15 сот

Свердловская область, Заречный

Скрыть карту

п. Муравинский
Земля под ИЖС

ekb.cian.ru/sale/suburban/236495896/

Недвижимость в Екатеринбурге > Продажа > Продажа земельных участков в Свердловской области > Заречный

10 июл, 13:36 197 просмотров, 0 за сегодня

Участок, 10 сот.

Свердловская область, Заречный, ул. Ольховая На карте

В избранное

Пожаловаться

Вы ищете ипотеку? Средняя ставка за прошлый месяц - 7,12% Ипотека онлайн

210 000 Р 21 000 Р/сот.

Следить за изменением цены

+7 994 500-14-19

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните. В объявлении показан временный номер.

Пожалуйста, оцените, что вышло из объявления на Циан. И оставьте отзыв после звонка.

Написать сообщение

ЦИАН. ИПОТЕКА

Один запрос в 7 банков
10 минут на предварительное решение по ипотеке
Ставки от 5,72%

ID 14170914

10 сот. Площадь

Индивидуальное жилищное строительство
Статус земли

Продан земельный участок 10 соток под ИЖС

Вы ищете ипотеку? Средняя ставка за прошлый месяц - 7,12% Ипотека онлайн

210 000 Р 21 000 Р/сот.

Следить за изменением цены

+7 994 500-14-19

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните. В объявлении показан временный номер.

Пожалуйста, оцените, что вышло из объявления на Циан. И оставьте отзыв после звонка.

Написать сообщение

ЦИАН. ИПОТЕКА

Один запрос в 7 банков
10 минут на предварительное решение по ипотеке
Ставки от 5,72%

ID 14170914

10 сот. Площадь

Индивидуальное жилищное строительство
Статус земли

Продан земельный участок 10 соток под ИЖС

Реклама

Свердловский квартал. Рядом с метро Пд. Комсомольск
3 мин до метро «Пролетар Комсомолец»
Квартиры от 3,1 млн руб. Срок сдачи 2 кв. 2022 года. Квартиры от застройщика

Застройщик ООО «Брусника». Проектная декларация на сайтах nashdom.ru и bruskina.ru

Лоферы на платформе SNEIN. 1 470 Р

4 фото

10 сот.

Площадь

Индивидуальное жилищное строительство

Статус земли

Продам земельный участок 10 соток под ИЖС

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

Показать телефон

Помощь надёжных риелторов

Риелтор-партнёр Циан поможет купить или продать любую недвижимость

Оставить заявку риелтору

Проверка недвижимости

Юристы проверят недвижимость, чтобы её покупка завершилась новосельем, а не судом

Узнать подробности

Общая информация

Статус участка

Индивидуальное жилищное строительство

Площадь участка

10 сот.

Похожие объявления

Мы подобрали варианты, которые могут вам понравиться

Смотреть

210 000 Р

21 000 Р/сот.

Следить за изменением цены

+7 994 500-14-19

СМС и сообщения в мессенджерах доставляются не будут. Закажите в объявлении показав временный номер

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на Циан. И оставьте отзыв после звонка

Написать сообщение

Циан. ипотека

Один запрос в 7 банков

10 минут на предварительное решение по ипотеке

Ставки от 5,72%

ID 14170914

РЕКЛАМА

Северный квартал. Рядом с метро Пр. Космонавтов

5 лет до метро «Простор Космонавтов»

Квартиры от 3,1 млн руб. Срок сдачи 2 кв. 2022 года. Квартиры от застройщика

Застройщик: ООО «Брусника». Проектная декларация на сайтах nashdom.ru и brusnika.ru

Лоферы на платформе SNEIN.

1 470 Р

Купить за 1 470 Р. Чёрный. Танкетка и плоская подошва, size features are...

Отзыв о сайте

96



Некоммерческое партнерство
«Саморегулируемая межрегиональная
ассоциация специалистов-оценщиков»
№ 0001 от «28» июня 2007 г. в едином государственном
реестре саморегулируемых организаций оценщиков

СВИДЕТЕЛЬСТВО

07 сентября 2007 года
дата включения в реестр

763
№ согласно реестра

Черкасов Дмитрий Сергеевич

паспорт 6599 275008, выдан Отделом милиции Кировского РУВД
г. Екатеринбурга 16.02.2000 г., код подразделения 663-002,
зарегистрирован: г. Екатеринбург, ул. В. Высоцкого д. 6, кв. 199

**является членом
Некоммерческого партнерства
«Саморегулируемая межрегиональная ассоциация специалистов-
оценщиков»**

**Генеральный директор
НП «СМАОс»**



Н.Н.Бабичева

ПОЛИС №700-0002348-05514
страхования ответственности оценщика

г. Екатеринбург

«15» июня 2021г.

Настоящий Полис удостоверяет факт заключения договора страхования между Обществом с ограниченной ответственностью Страховая компания "Гелиос", действующее на основании Лицензии СИ № 0397, далее Страховщик и указанным ниже Страхователем на условиях, содержащихся в настоящем Полисе, Приложениях к нему, в соответствии с действующими на дату заключения договора «Правилами страхования ответственности оценщиков», которые являются неотъемлемой частью договора страхования.

1. Страхователь	Оценщик Черкасов Дмитрий Сергеевич Адрес: серия 6599 номер 275008 выдан 15.02.2000г. ОМ Кировского РУВД г. Екатеринбург. Адрес: г. Екатеринбург, ул. В.Высоцкого, д. 6-199 Член Ассоциация СРОО «СМАО»			
2. Выгодоприобретатель	Заказчики, заключившие договор на проведение оценки со Страхователем и понесшие убытки, и (или) третьи лица, которым причинен имущественный вред при осуществлении Страхователем оценочной деятельности.			
3. Объект страхования	Имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и/или третьим лицам.			
4. Страховой случай	Установленный вступившим в законную силу решением суда или письменно признанным Страховщиком на основании документально обоснованной претензии факта причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности.			
5. Страховая сумма (Лимит ответственности)	10 000 000 (Десять миллионов) рублей 00 копеек			
6. Страховая премия	4 000 (Четыре тысячи) рублей 00 копеек			
7. Франшиза	Не применяется			
8. Порядок оплаты страховой премии:				
Страховые взносы	1-й взнос	2-й взнос	3-й взнос	4-й взнос
Дата внесения, до	15.06.2021	До 30.07.2021	---	---
Сумма	2 000,00 по п/п 69	2 000,00	---	---
9. Срок действия Полиса (срок страхования)	с «13» июля 2021г. по «12» июля 2022г.			
Дополнительные условия Во всем, что не урегулировано настоящим Полисом, действуют Правила. С Правилами страхования, условиями настоящего Полиса, налогообложением выплат Страховщика, правом на информацию о вознаграждении страховому посреднику ознакомлен, Правила страхования получил. Правила размещены на официальном сайте Страховщика в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» по адресу http://skgelios.ru/company/information . Подписывая настоящий Полис, Страхователь – физическое лицо подтверждает свое согласие на обработку (сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение (в том числе передачу), обезличивание, блокирование и уничтожение), в том числе автоматизированную, своих персональных данных в соответствии с требованиями Федерального закона от 27.07.2006 №152-ФЗ «О персональных данных» с целью включения их в клиентскую базу данных Страховщика, для информационных рассылок маркетинговых и рекламных акций и телефонных опросов. Подписывая настоящий Полис, Страхователь выражает свое согласие на получение рекламы о новых продуктах и акциях Страховщика по телефону и /или электронной почте. Настоящее согласие на указанные выше действия дано на срок действия Полиса и период хранения данных по Полисам в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации. Настоящее согласие может быть отозвано Страхователем по его письменному заявлению.				
СТРАХОВЩИК: ООО Страховая Компания «Гелиос» 109544, г. Москва, Бульвар Энтузиастов, д.2 ИНН 7705513090, КПП 720343001 Р/с 40701810400000000181 к/с 301018102000000000322 В «Газпромбанк» (АО) г. Москва БИК 044523823		СТРАХОВАТЕЛЬ: Оценщик Черкасов Дмитрий Сергеевич Паспорт гражданина РФ: серия 6599 номер 275008 выдан 15.02.2000г. ОМ Кировского РУВД г. Екатеринбург. Адрес: г. Екатеринбург, ул. В.Высоцкого, д. 6-199		
 подпись О.Ю. Гилева/		 подпись БП /Д.С. Черкасов/		

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 021445-1

« 11 » июня 2021 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

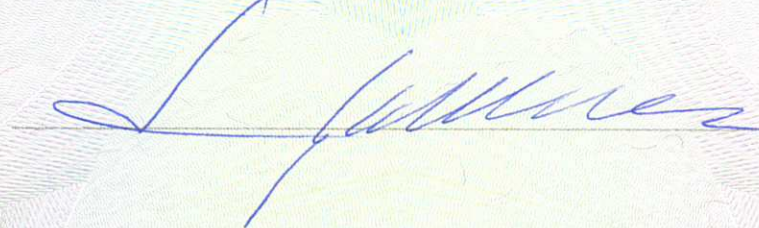
выдан

Черкасову Дмитрию Сергеевичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 11 » июня 2021 г. № 203

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 11 » июня 2024 г.

ПОЛИС № 700-0002350-05514
страхования ответственности при осуществлении оценочной деятельности

г. Екатеринбург

«15» июня 2021г.

Настоящий Полис удостоверяет факт заключения договора страхования между Обществом с ограниченной ответственностью Страховая компания "Гелиос", действующее на основании Лицензии СИ № 0397, далее Страховщик и указанным ниже Страхователем на условиях, содержащихся в настоящем Полисе, Договоре, Приложениях к нему, в соответствии с действующими на дату заключения договора «Правилами страхования ответственности оценщиков», которые являются неотъемлемой частью договора страхования.

1. Страхователь – юридическое лицо	Общество с ограниченной ответственностью «Эксперт-Ком» Адрес: РФ, 620137, г. Екатеринбург, ул. Студенческая, 1 литер 18, офис 99 ИНН6670186263, ОГРН 1076670028137
2. Выгодоприобретатель	Третьи лица, которым может быть причинен имущественный вред при осуществлении сотрудниками Страхователя оценочной деятельности и заказчики, заключившие договор на проведение оценки объекта оценки со Страхователем и понесшие убытки.
3. Объект страхования	Имущественные интересы Страхователя, связанные с риском ответственности за причинение ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.
4. Страховой случай	Возникновение на основании вступившего в законную силу решения суда гражданской ответственности Страхователя за ущерб, причиненный имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.
5. Страховая сумма (Лимит ответственности)	100 000 000 (Сто миллионов) рублей 00 коп.
6. Франшиза	не применяется
7. Страховая премия	23 000 (Двадцать три тысячи) рублей 00 коп.
8. Порядок оплаты страховой премии:	
Страховая премия	безналичным путем на расчетный счет Страховщика
Дата оплаты	В соответствии с п. 5.1 договора
9. Период страхования	с «13» июля 2021 года по «12» июля 2022 года.

Дополнительные условия

Во всем, что не урегулировано настоящим Полисом, действуют Правила. С Правилами страхования, условиями настоящего Полиса, налогообложением выплат Страховщика, правом на информацию о вознаграждении страховому посреднику ознакомлен, Правила страхования получил. Правила размещены на официальном сайте Страховщика в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» по адресу <http://skgelios.ru/company/information>.

СТРАХОВЩИК

ООО Страховая Компания «Гелиос»

109544, г. Москва, Бульвар Энтузиастов, д.2
 ИНН 7705513090, КПП 720343001
 Р/с 40701810400000000181
 к/с 30101810200000000823
 В «Газпромбанк» (АО) Москва
 БИК 044525823

Директор агентства в г. Екатеринбург

О.Ю. Гилева/

СТРАХОВАТЕЛЬ:

ООО «Эксперт-Ком»

Адрес: РФ, 620137, г. Екатеринбург,
 ул. Студенческая, 1 литер 18, офис 99
 ИНН6670186263, ОГРН 1076670028137

подпись

МП

В.И. Бурлаков/

