

**УТВЕРЖДАЮ**

**Ген. Директор Общества с ограниченной  
ответственностью  
«ПРАЙМ  
КОНСАЛТИНГ»**

\_\_\_\_\_ Кашкина А.С.

**Муниципальный контракт №  
0813500000122008916 от 06.07.2022 г.**

## **ОТЧЕТ № 1924/01/01**

### **об определении рыночной стоимости ежегодного размера платы**

за размещение нестационарного торгового объекта, площадь места размещения 80,0 кв.м, адресный ориентир места размещения нестационарного торгового объекта: Удмуртская Республика, д. Новая Крестьянка, на расстоянии 3 м от северной границы земельного участка с кадастровым номером: 18:08:113001:205

**ДАТА ОЦЕНКИ:** 29 декабря 2022 г.

**ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА:** 29 декабря 2022 г.

**ЗАКАЗЧИК:** Администрация муниципального образования «Муниципальный округ Завьяловский район Удмуртской республики»

**ИСПОЛНИТЕЛЬ:** ООО «ПРАЙМ КОНСАЛТИНГ»

Пермь, 2022 г.

**Уважаемый Константин Николаевич!**

Согласно муниципальному контракту № 0813500000122008916 от 06.07.2022 года, ООО «ПРАЙМ КОНСАЛТИНГ» произвело оценку рыночной стоимости ежегодного размера платы за размещение нестационарного торгового объекта, площадь 80,0 кв.м, адресный ориентир места размещения нестационарного торгового объекта: Удмуртская Республика, д. Новая Крестьянка, на расстоянии 3 м от северной границы земельного участка с кадастровым номером: 18:08:113001:205.

Оценка проведена по состоянию на **29 декабря 2022 года** (дата оценки).

Представленное письмо не является отчетом, а лишь предваряет его. Развернутый анализ и расчеты стоимости оцениваемого объекта представлены в отчете об оценке. Отдельные части оценки, приведенные в отчете, не могут трактоваться отдельно, а только в совокупности, принимая во внимание все содержащиеся там допущения и ограничения. Проведенные исследования и анализ позволяют сделать следующий вывод:

| № | Наименование объекта оценки   | Рыночная стоимость, руб. (без НДС)  |
|---|---|---|
| 1 | Определение рыночной стоимости ежегодного размера платы за размещение нестационарного торгового объекта, площадь места размещения 80,0 кв.м, адресный ориентир места размещения нестационарного торгового объекта: Удмуртская Республика, д. Новая Крестьянка, на расстоянии 3 м от северной границы земельного участка с кадастровым номером: 18:08:113001:205 | <b>63 226,00 (шестьдесят три тысячи двести двадцать шесть) рублей 00 копеек</b> |

Предлагаемый Вашему вниманию Отчет об оценке содержит описание оцениваемых объектов, собранную информацию, этапы проведенного исследования и сделанные на их основе выводы. Кроме того, в состав отчета включены гарантии объективности и независимости, а также ограничивающие условия и сделанные допущения.

Все расчеты проведены в соответствии с Федеральным законом № 135-ФЗ от 29 июля 1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации (в действующей редакции) и Федеральными стандартами оценки.

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по оценке или по методике ее проведения, пожалуйста, обращайтесь непосредственно к нам.

С уважением, Ген. Директор  
ООО «ПРАЙМ КОНСАЛТИНГ»

\_\_\_\_\_ А.С. Кашкина

29.12.2022 г.

## Содержание

|   |    |
|---|----|
| 1. Основные факты и выводы .....  | 4  |
| 2. Задание на оценку .....  | 5  |
| 3. Сведения о заказчике оценки, исполнителе, оценщике, привлекаемых к проведению оценки организациях и специалистах ..... | 7  |
| 4. Допущения и ограничительные условия, использованные при проведении оценки .....  | 9  |
| 5. Применяемые стандарты и правила оценки .....   | 10 |
| 6. Этапы проведения оценки .....  | 11 |
| 7. Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения .....          | 12 |
| 8. Основные понятия и определения .....   | 13 |
| 9. Описание объектов оценки .....   | 15 |
| 10. Анализ рынка объектов оценки и других факторов, не относящихся к объекту оценки, но влияющих на его стоимость .....   | 17 |
| 11. Подходы и методы оценки рыночной стоимости объектов недвижимого имущества .....                                       | 26 |
| 12. Согласование результатов .....  | 38 |
| 13. Выводы .....  | 39 |
| 14. Приложение .....  | 40 |

## 1. Основные факты и выводы

### Общая информация, идентифицирующая объект оценки

|   |   |
|---|---|
| Объект оценки                             | Величина рыночной стоимости ежегодного размера платы за размещение нестационарного торгового объекта  |
| Объекты                                   | Определение рыночной стоимости ежегодного размера платы за размещение нестационарного торгового объекта, площадь места размещения 80,0 кв.м, адресный ориентир места размещения нестационарного торгового объекта: Удмуртская Республика, д. Новая Крестьянка, на расстоянии 3 м от северной границы земельного участка с кадастровым номером: 18:08:113001:205 |
| Заказчик                                  | Администрация муниципального образования «Муниципальный округ Завьяловский район Удмуртской республики»   |
| Правообладатель                           | Данных нет  |
| Основания для проведения оценки           | Муниципальный контракт № 0813500000122008916 от 06.07.2022 г.   |
| Вид определяемой стоимости объекта оценки | Рыночная стоимость  |
| Дата определения стоимости                | 29 декабря 2022 г.  |

### Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

| № | Объекты   | Результат оценки при затратном подходе, руб. | Результат оценки при сравнительном подходе, руб. | Результат оценки при доходном подходе, руб. |
|---|---|--|--|---|
| 1 | Определение рыночной стоимости ежегодного размера платы за размещение нестационарного торгового объекта, площадь места размещения 80,0 кв.м | Не применялся                                | <b>63 226,00</b>                                 | Не применялся                               |

#### Итоговая величина стоимости объекта оценки

Величина рыночной стоимости ежегодного размера платы за размещение нестационарного торгового объекта, площадь места размещения 80,0 кв.м, адресный ориентир места размещения нестационарного торгового объекта: Удмуртская Республика, д. Новая Крестьянка, на расстоянии 3 м от северной границы земельного участка с кадастровым номером: 18:08:113001:205, определенная по состоянию 29 декабря 2022 года, составляет (округленно):

| № | Наименование объекта оценки   | Рыночная стоимость, руб. (без НДС)  |
|---|---|---|
| 1 | Определение рыночной стоимости ежегодного размера платы за размещение нестационарного торгового объекта, площадь места размещения 80,0 кв.м, адресный ориентир места размещения нестационарного торгового объекта: Удмуртская Республика, д. Новая Крестьянка, на расстоянии 3 м от северной границы земельного участка с кадастровым номером: 18:08:113001:205 | <b>63 226,00 (шестьдесят три тысячи двести двадцать шесть) рублей 00 копеек</b> |

#### Пределы использования оценки

Результаты оценки могут быть использованы для заключения договора на размещение нестационарного торгового объекта. Использование отчета для других целей может привести к неверным выводам.

## 2. Задание на оценку

### **Объект оценки**

Определение рыночной стоимости ежегодного размера платы за размещение нестационарного торгового объекта.

### **Состав объектов**

- Определение рыночной стоимости ежегодного размера платы за размещение нестационарного торгового объекта, площадь места размещения 80,0 кв.м, адресный ориентир места размещения нестационарного торгового объекта: Удмуртская Республика, д. Новая Крестьянка, на расстоянии 3 м от северной границы земельного участка с кадастровым номером: 18:08:113001:205.

### **Вид определяемой стоимости – рыночная стоимость**

Согласно Федеральному закону от 29.07.1998 N 135-ФЗ: «...Для целей настоящего Федерального закона 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 оценки;

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

платеж за объект оценки выражен в денежной форме».

Характеристики объекта и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики.

Согласно заданию на оценку, рыночная стоимость определяется без учета ограничений и обременений.

### **Цель оценки**

Целью оценки является определение величины рыночной стоимости ежегодного размера платы за размещение нестационарного торгового объекта.

### **Предполагаемое использование результатов оценки**

Предполагаемое использование результатов оценки – размещение нестационарного торгового объекта.

**Дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости):** 29 декабря 2022 г.

**Дата обследования объекта:** 29 декабря 2022 г.

**Срок проведения оценки:** 04 октября 2022 г. – 29 декабря 2022 г.

**Дата составления отчета:** 29 декабря 2022 г.

**Тип выпускаемого отчета:** Полный отчет. Письменная форма.

**Основание для проведения оценки:** Муниципальный контракт № 0813500000122008916 от 06.07.2022 г.

**Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых для проведения оценки материалов и информации:**

Информация, предоставлена Заказчиком 04 октября 2022 г., подписана уполномоченным лицом и заверена в установленном порядке.

**Сведения о привлекаемых к проведению оценки отраслевых специалистах и организациях:**

Не привлекались

**Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка:**

Оценщик исходил из того, что на объект оценки имеются все подлежащие оценке права в соответствии с действующим законодательством. Однако анализ правоустанавливающих документов и имущественных прав на объект оценки выходит за пределы профессиональной компетенции Оценщика, и он не несет ответственности за связанные с этим вопросы.

Согласно Задания на оценку, по согласованию сторон, после проведения процедуры согласования, Оценщик не приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки.

Отчет достоверен лишь в полном объеме и для указанных в нем целей. Использование отчета для других целей может привести к неверным выводам.

Оценщик исходил из того, что на объект оценки имеются все подлежащие оценке права в соответствии с действующим законодательством. Право оцениваемой собственности считается достоверным и достаточным для рыночного оборота оцениваемого объекта.

**Оценка объектов оценки произведена без учета ограничений и обременений.**

**Ликвидность объекта оценки**

Степень ликвидности объекта оценивается как ниже среднего, срок экспозиции аналогичных объектов коммерческой недвижимости составляет от 4-6 месяцев.

### 3. Сведения о заказчике оценки, исполнителе, оценщике, привлекаемых к проведению оценки организациях и специалистах

| <b>О Заказчике</b>   |   |
|--|---|
| <b>Наименование</b>  | <p>Администрация муниципального образования «Муниципальный округ Завьяловский район Удмуртской республики»<br/>           427000, Удмуртская Республика, с. Завьялово, ул. Калинина, д. 68<br/> <a href="mailto:zavzakaz@mail.ru">zavzakaz@mail.ru</a><br/>           +7 (3412) 222-501, 8(34165)2-12-70<br/>           1841101626<br/>           184101001<br/>           ОТДЕЛЕНИЕ-НБ УДМУРТСКАЯ РЕСПУБЛИКА БАНКА РОССИИ/УФК по Удмуртской Республике г.Ижевск<br/>           Управление финансов Администрации Завьяловского района (Администрация МО "Муниципальный округ Завьяловский район УР" л/с 03280D09761)<br/>           к/с 03231643945160001300<br/>           р/с 40102810545370000081<br/>           019401100<br/>           7540484.11.</p> |
| <b>Сведения об оценщике, работающем на основании трудового договора</b>  |   |
| <b>Фамилия, имя, отчество оценщика</b>   | Тимофеева Наталья Дмитриевна  |
| <b>Местонахождение оценщика (фактический адрес)</b>  | 614000, г. Пермь, ул. Балхашская 207, кв.53   |
| <b>Информация о членстве в СРО оценщиков</b>   | Оценщик является членом Ассоциации «Русское общество оценщиков» № 010518 от 30.04.2021 г.   |
| <b>Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности</b> | <p>Диплом о профессиональной переподготовке по курсу "Оценка стоимости предприятия (бизнеса)" № 1436 № 592411916215 от 17 июня 2020 г.<br/>           - Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 018808-1 от 05.04.2021 г. по направлению «Оценка недвижимости»</p>   |
| <b>Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика</b>   | Страховой полис № 433-121121/21/0325R/776/0000001/21-010518 от 10.12.2021 г. обязательного страхования ответственности оценщика. Страховая компания СПАО «Ингосстрах». Срок действия полиса с 01 января 2022 по 30 июня 2023 г. Страховая сумма: 300 000,00 (триста тысяч) рублей 00 копеек.  |
| <b>Сведения о квалификационном аттестате</b>   | Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 018808-1 от 05.04.2021 г. по направлению «Оценка недвижимости»   |
| <b>Контактный телефон оценщика</b>   | 89082406893   |
| <b>Электронный почтовый адрес</b>  | tatatimof@yandex.ru   |
| <b>Стаж работы в оценочной деятельности</b>  | 4 года  |
| <b>Сведения о независимости оценщика, в соответствии с требованиями статьи 16 Закона об оценке</b>                       | Требование о независимости выполнено  |
| <b>Фамилия, имя, отчество оценщика</b>   | Гурьянова Елена Владимировна  |
| <b>Местонахождение оценщика (фактический адрес)</b>  | 614026, г. Пермь, ул. Александра Щербакова д.82А кв.4   |
| <b>Информация о членстве в СРО оценщиков</b>   | Оценщик является членом Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный Совет». № 2323 от 30.12.2016г.   |
| <b>Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности</b> | <p>Оценщик имеет высшее профессиональное образование по специальности «Антикризисное управление», что подтверждается следующими документами:<br/>           - государственный диплом государственного образовательного учреждения высшего профессионального образования «Российский государственный профессионально-педагогический университет» ВСГ 3780741, выдан 03 июля 2010 г.</p>  |

|   |  |
|---|--|
|   | - диплом о профессиональной переподготовке по специальности «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)», № 592401723687, выдан ГОУ ДПО «Институт повышения квалификации – РМЦПК» 04 июня 2015 г.  |
| <b>Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика</b>  | Полис №2000SB-4001499 страхования ответственности оценщика, дата выдачи 31.05.2020г., срок действия с 01.06.2020 г. по 31.05.2023 г., выдан САО «ВСК». Страховая сумма 300 000,00 (триста тысяч) рублей 00 копеек.   |
| <b>Сведения о квалификационном аттестате</b>  | Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №022615-1 от 25.06.2021 г. по направлению «Оценка недвижимости»   |
| <b>Контактный телефон оценщика</b>  | +7 (922) 33-58-505   |
| <b>Электронный почтовый адрес</b>   | 3398505@mail.ru  |
| <b>Стаж работы в оценочной деятельности</b>   | 6 лет  |
| <b>Сведения о независимости оценщика, в соответствии с требованиями статьи 16 Закона об оценке</b>  | Требование о независимости выполнено   |
| <b>Организационно-правовая форма юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор</b>   | Общество с ограниченной ответственностью   |
| <b>Полное наименование юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор</b>   | Общество с ограниченной ответственностью «ПРАЙМ КОНСАЛТИНГ»  |
| <b>ОГРН, дата присвоения ОГРН юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор</b>  | 1195958042532, дата присвоения 24.12.2019 г.   |
| <b>ИНН</b>  | 5905062813   |
| <b>Местонахождение юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор (Юридический адрес)</b>   | 614095, г. Пермь, ул. Карпинского д.17 кв.143  |
| <b>Директор</b>   | Кашкина Анна Станиславовна   |
| <b>Контактный телефон</b>   | 8 (342)279-64-65,<br>e-mail: <a href="mailto:pk.prm@yandex.ru">pk.prm@yandex.ru</a>  |
| <b>Сведения о страховании ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор</b>  | Договор № 433-743-122784//21 от 02.12.2021 г. обязательного страхования ответственности при осуществлении оценочной деятельности. Страховая компания «Ингосстрах». Срок действия договора с 27 декабря 2021 г. по 26 декабря 2022 г. Страховая сумма 10 000 000 (десять миллионов) рублей. |
| <b>Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор в соответствии с требованиями статьи 16 Закона об оценке</b> | Требование о независимости выполнено   |
| <b>Список работников оценочной компании – дипломированных оценщиков, членов саморегулируемых организаций оценщиков</b>                                  | 1. Тимофеева Наталья Дмитриевна<br>2. Гурьянова Елена Владимировна   |
| <b>Степень участия оценщика в проведении оценки Объекта оценки</b>  | Осмотр Объекта оценки – не производился<br>Проведение расчетов – Н.Д. Тимофеева<br>Составление отчета – Н.Д. Тимофеева   |
| <b>Сведения о дополнительно привлекаемых специалистах</b>   | Сторонние специалисты не привлекались  |



#### **4. Допущения и ограничительные условия, использованные при проведении оценки**

Следующие допущения и ограничивающие условия являются неотъемлемой частью данного Отчета:

1. Настоящий Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях.

2. Мнение Оценщика относительно рыночной или иного вида стоимости прав на Объект оценки действительно только на дату определения стоимости. Оценщик не принимает на себя ответственности за изменение самого объекта оценки, а также экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на определяемую стоимость Объекта оценки.

3. Оценщики не несут ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо обременений.

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

5. Оценщики, полагаясь на достоверность исходной информации, предоставленной Заказчиком, не проводили инвентаризацию с целью подтверждения соответствия представленных к оценке сведений.

6. Исходные данные, использованные Оценщиками при подготовке Отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщики не могут гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где это возможно, делаются ссылки на источник информации.

7. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено Договором на оценку. Оценщик обязуется сохранять конфиденциальность в отношении информации, полученной от Заказчика, или полученной и рассчитанной в ходе исследования в соответствии с задачами оценки, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством.

8. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщиков относительно стоимости объекта и не является гарантией того, что он перейдет из рук в руки по стоимости, указанной в Отчете.

9. Возможные ошибки округления не имеют принципиального значения для итоговой стоимости объекта оценки.

10. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу информации и выводов, содержащихся в настоящем Отчете, иначе как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда.

11. Необходимо отметить, что Оценщик основывался на предоставленной Заказчиком и собранной самим Оценщиком информации. Оценщик оставляет за собой право изменения своего мнения о стоимости объекта оценки в случае предоставления иной, либо дополнительной информации, оказывающей существенное влияние на стоимость объекта оценки.

12. Оценка производится в предположении о том, что обременения на Объект оценки не зарегистрированы, имущество не участвует в судебных разбирательствах, спорах, не обременено залоговыми обязательствами и на него нет притязаний со стороны третьих лиц.

Оценщик не занимался измерениями физических параметров оцениваемого объекта (все размеры и объемы, содержащиеся в документах, представленных Заказчиком, рассматривались как истинные) и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера.

## 5. Применяемые стандарты и правила оценки

1. Федеральный Закон «Об оценочной деятельности» от 20 декабря 1998 года № 135-ФЗ (в действующей редакции);
2. ФСО «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)» от 14.04.2022 г.;
3. ФСО «Виды стоимости (ФСО II)» от 14.04.2022 г.;
4. ФСО «Процесс оценки (ФСО III)» от 14.04.2022 г.;
5. ФСО «Задание на оценку (ФСО IV)» от 14.04.2022 г.;
6. ФСО «Подходы и методы оценки (ФСО V)» от 14.04.2022 г.;
7. ФСО «Отчет об оценке (ФСО VI)» от 14.04.2022 г.;
8. ФСО "Оценка недвижимости (ФСО №7)» в ред. от 14.04.2022 г.;
9. Свод стандартов оценки 2015 Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» (ССО РОО 2015), утвержден Советом РОО 23 декабря 2015 г., протокол № 07-р.
10. Обоснование применения стандартов оценки
11. ст. 15 Федерального Закона «Об оценочной деятельности» от 20 декабря 1998 года № 135-ФЗ (в действующей редакции): «Оценщик обязан:
12. быть членом одной из саморегулируемых организаций оценщиков;
13. соблюдать при осуществлении оценочной деятельности требования настоящего Федерального закона, других федеральных законов и иных нормативных правовых актов Российской Федерации, федеральные стандарты оценки, а также стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой он является;
14. соблюдать правила деловой и профессиональной этики, установленные саморегулируемой организацией оценщиков (далее - правила деловой и профессиональной этики), членом которой он является, а также уплачивать взносы, установленные такой саморегулируемой организацией оценщиков;
15. сообщать заказчику или юридическому лицу, с которым он заключил трудовой договор, о невозможности своего участия в проведении оценки вследствие возникновения обстоятельств, препятствующих проведению объективной оценки;
16. обеспечивать сохранность документов, получаемых от заказчика и третьих лиц в ходе проведения оценки;
17. представлять заказчику информацию о членстве в саморегулируемой организации оценщиков;
18. представлять саморегулируемой организации оценщиков информацию о юридическом лице, с которым он заключил трудовой договор, в том числе информацию о соответствии такого юридического лица условиям, установленным статьей 15.1 настоящего Федерального закона, а также сведения о любых изменениях этой информации;
19. представлять по требованию заказчика страховой полис и подтверждающий получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности документ об образовании;
20. не разглашать конфиденциальную информацию, полученную от заказчика в ходе проведения оценки, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации;
21. в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации, предоставлять копии хранящихся отчетов или содержащуюся в них информацию правоохранительным, судебным, иным уполномоченным государственным органам по их требованию;
22. по требованию заказчика предоставлять заверенную саморегулируемой организацией оценщиков выписку из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков, членом которой он является.

## 6. Этапы проведения оценки

|  |           |
|--|-----------|
| 1. Заключение договора об оценке   | Проведено |
| 2. Получение от Заказчика необходимых документов для проведения оценки   | Проведено |
| 3. Осмотр Объекта оценки, установление его количественных и качественных характеристик, изучение его фактического технического состояния, сбор прочей информации об Объекте оценки | Проведено |
| 4. Анализ представленной Заказчиком информации, необходимой для проведения оценки о характеристиках недвижимого имущества, права на которое оцениваются                            | Проведено |
| 5. Анализ отраслевых и локальных рынков, к которому относится Объект оценки  | Проведено |
| 6. Осуществление расчетов  | Проведено |
| 7. Согласование полученных результатов, вывод итоговой величины стоимости Объекта оценки   | Проведено |
| 8. Составление и передача Заказчику Отчета об оценке   | Проведено |

## **7. Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения**

1. Информация, предоставленная заказчиком оценки.
2. Нормативные документы и специализированная литература.
3. Периодические печатные издания.
4. Базы данных агентств недвижимости, аналитических и информационных агентств.
5. Ресурсы сети Интернет.
6. Примечание.
7. Ссылки на конкретные источники информации приводятся в соответствующих разделах, пунктах и подпунктах настоящего отчета. Полный перечень использованных законодательных, нормативных документов и специализированной литературы представлен в разделе «Литература» настоящего отчета.

## 8. Основные понятия и определения

**Аналог объекта оценки** — объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.<sup>1</sup>

**Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки)** — это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки<sup>2</sup>.

**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<sup>3</sup>.

**Итоговая величина стоимости объекта оценки** — стоимость объекта оценки, рассчитанная при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.<sup>4</sup>

**Отчет об оценке** представляет собой документ, содержащий сведения доказательственного значения, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе настоящим Федеральным стандартом оценки, нормативными правовыми актами уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, а также стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет<sup>5</sup>.

**Подход к оценке** представляет собой 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<sup>6</sup>.

Основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком.

- *Доходный подход* — совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки<sup>7</sup>.

- *Сравнительный подход* — совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами<sup>8</sup>.

- *Затратный подход* — совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний<sup>9</sup>.

**Право собственности**, включает право владения, пользования и распоряжения имуществом. 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, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам; передавать им, оставаясь собственником права владения,

<sup>1</sup> Федеральный стандарт оценки №1, п.10

<sup>2</sup> Федеральный стандарт оценки №1, п.8

<sup>3</sup> Федеральный стандарт оценки №1, п.9

<sup>4</sup> Федеральный стандарт оценки №1, п.6

<sup>5</sup> Федеральный стандарт оценки №3, п.3

<sup>6</sup> Федеральный стандарт оценки №1, п.7, 11

<sup>7</sup> Федеральный стандарт оценки №1, п.15

<sup>8</sup> Федеральный стандарт оценки №1, п.12

<sup>9</sup> Федеральный стандарт оценки №1, п.18

пользования и распоряжения имуществом; отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.<sup>10</sup>

**Общая долевая собственность<sup>11</sup>** - это собственность двух и более лиц, чьи доли в праве собственности определены законом или договором. Право общей долевой собственности предоставляет сособственникам возможность владеть, пользоваться и распоряжаться принадлежащим им имуществом, которое является единым целым.

**Рыночная стоимость объекта оценки<sup>12</sup>** - наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- (в ред. Федерального закона от 14.11.2002 N 143-ФЗ)
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

**Риск ликвидности** – риск, связанный с невозможностью продать за наличные деньги инвестиционный инструмент (в данном случае – объект жилой недвижимости) в подходящий момент и по приемлемой цене. Ликвидность данного инвестиционного инструмента – важный аргумент для инвестора, желающего сохранить гибкость своего портфеля. Инвестиционные инструменты, продающиеся на «вялых» рынках, где спрос и предложение невелики, как правило, менее ликвидны, чем те, торговля которыми ведется на «оживленных» рынках. Однако, чтобы быть ликвидными, инструменты инвестирования должны легко продаваться по приемлемой цене. Вообще, продать любой инвестиционный инструмент можно довольно просто, значительно снизив на него цену.<sup>13</sup>

---

<sup>10</sup>Гражданский кодекс РФ, часть 1 (ст. 209)

<sup>11</sup>Гражданский кодекс РФ, часть 1 (ст. 244)

<sup>12</sup>Федеральный закон от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», ст.3.

<sup>13</sup>Лоренс Дж. Гитман и Майкл Д. Джонк «Основы инвестирования»

## 9. Описание объектов оценки

### 9.1. Перечень документов, используемых оценщиками и устанавливающих количественные и качественные характеристики объектов оценки

1. Схема границ размещения стационарного объекта.

### 9.2. Анализ достаточности и достоверности данных

Согласно ст. 11 ФСО-7 объем исследований определяется Оценщиком из принципа достаточности.

Основой проведения оценки является достаточность, прежде всего, сведений об объекте оценки, его характеристиках, влияющих на его стоимость с точки зрения типичных субъектов рынка. Что касается данных о рынке, то Оценщик исходил из необходимости сбора возможно более полной информации о рынке, существенной для оценки объекта применяемыми методами.

Исходные данные об объекте оценки приняты из представленной Заказчиком документации, перечень которой приведен в п. 9.1. Отчета, а копии представленной документации, согласно статье 10 ФСО-3, приведены в Приложении к отчету об оценке.

Исходя из успешного применения выбранных Оценщиком методов оценки, и опираясь на содержание статьи 11 ФСО-1, статьи 4 ФСО-3, статьи 11 ФСО-7 Оценщик считает собранную об объекте оценки информацию достаточной и достоверной.

### 9.3. Описание юридических прав на объект(ы) оценки<sup>14</sup>

| Показатель                                   | Описание или характеристика показателя  |
|--|---|
| Наименование объекта                         | Рыночная стоимость ежегодного размера платы за размещение нестационарного торгового объекта, по адресу: Удмуртская Республика, д. Новая Крестьянка, на расстоянии 3 м от северной границы земельного участка с кадастровым номером: 18:08:113001:205, площадь места размещения 80,0 кв.м. |
| Вид права                                    | Неограниченная государственная собственность  |
| Основание возникновения прав                 | Законодательство РФ   |
| Субъект права                                | Нет данных  |
| Кадастровый (или условный) номер объекта(ов) | Нет данных  |
| Существующие ограничения (обременения) права | Нет данных  |

### 9.4. Характеристика местоположения объекта(ов)

| Показатель   | Описание или характеристика показателя   |
|--|--|
| Адрес  | Удмуртская Республика, д. Новая Крестьянка, на расстоянии 3 м от северной границы земельного участка с кадастровым номером: 18:08:113001:205 |
| Район города   | -  |
| Транспортная доступность   | Неудовлетворительная   |
| Объекты транспортной инфраструктуры микрорайона                          | Нет  |
| Обеспеченность объектами социальной инфраструктуры (субъективная оценка) | Неудовлетворительная   |
| Преобладающая застройка района   | Индивидуальные жилые дома  |
| Состояние прилегающей территории   | Неудовлетворительная   |

<sup>14</sup> Документы, указанные в п. 2.1. Отчета.

| Показатель                | Описание или характеристика показателя  |
|---------------------------|---|
| (субъективная оценка)     |   |
| Дополнительная информация | <p><b>Схема месторасположения объекта оценки</b></p>  |

### 9.5. Количественные и качественные характеристики объекта(ов)

| Показатель                | Описание или характеристика показателя                   |
|---------------------------|--|
| Категория земель          | Земли населенных пунктов                                 |
| Разрешенное использование | Нет данных   |
| Износ                     | Отсутствует, т.к. земля является неизнашиваемым ресурсом |
| Площадь участка           | 80,0 кв.м  |
| Форма                     | Квадрат  |
| Рельеф                    | Простой, ровный  |
| Наличие коммуникаций      | Нет данных   |

### 9.6. Дополнительная существенная информация

| Показатель   | Описание или характеристика показателя |
|--|--|
| Балансовая стоимость   | Отсутствует                            |
| Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту(ам) оценки, существенно влияющие на его(их) стоимость | Не выявлены                            |



## 10. Анализ рынка объектов оценки и других факторов, не относящихся к объекту оценки, но влияющих на его стоимость

### 10.1 Картина деловой активности за сентябрь 2022 года (<https://www.economy.gov.ru>)

1. По предварительной оценке Минэкономразвития России, в сентябре рост ВВП ускорился в помесечном выражении до +2,1% м/м после +1,8% м/м в августе. Вместе с тем на фоне высокой базы сентября прошлого года динамика в годовом выражении составила -5,0% г/г, в целом за 3 квартал -4,4% г/г. Динамика ВВП близка к прогнозной траектории и по итогам 2022 года составит -2,9%.

2. Промышленное производство в сентябре показало рост на +0,5% м/м относительно предыдущего месяца за счёт положительной динамики в обрабатывающей промышленности (+0,8% м/м). В годовом выражении динамика промышленного производства составила -3,1% г/г. В целом за 3 квартал 2022 года индекс промышленного производства в годовом выражении улучшился: -1,3% г/г после -2,5% г/г во 2 квартале. Наиболее заметный рост был в машиностроительном комплексе (+9,0% м/м и +14,6% м/м месяцем ранее) за счёт увеличения выпуска компьютеров и электроники (+29,7% м/м после +3,4% м/м в августе) и электрооборудования (+9,1% м/м после +7,6% м/м в августе). Положительный вклад внёс и металлургический комплекс (+0,2% м/м после -0,2% м/м в августе) за счёт роста производства готовых металлических изделий (+9,4% м/м после -19,2% м/м в предыдущем месяце). Продолжается рост в пищевой промышленности в месячном выражении (+2,8% м/м после +3,5% м/м) и к уровню прошлого года (+2,2% г/г после -2,2% г/г в августе).

3. В сельском хозяйстве сохраняется рост: +6,7% г/г в сентябре после +9,1% г/г в августе. В целом в 3 квартале рост ускорился до +6,2% г/г после +2,5% г/г кварталом ранее.

4. Объём работ в строительстве в сентябре вырос как в помесечном (+9,3% м/м после +2,6% м/м ранее), так и в годовом выражении (+5,8% г/г после +7,4% г/г в августе).

5. В сентябре отмечалось сокращение грузооборота транспорта (-7,2% г/г и после -4,1% г/г в августе). Основное падение за счёт трубопроводного транспорта (-12,6% г/г после -9,3% г/г в августе). Без его учёта грузооборот в сентябре сократился на -2,7% г/г после роста на +0,3% г/г месяцем ранее за счёт железнодорожного транспорта.

6. Объём оптовой торговли в сентябре сократился на -22,2% г/г после -20,3% г/г в августе (по ОКВЭД оптовой торговли учитывается в том числе торговля газом).

7. В сфере общественного питания отмечается улучшение динамики +3,3% г/г в сентябре после +1,3% г/г месяцем ранее. Сохранился прирост платных услуг населению: +0,6% г/г после +3,5% г/г. Динамика оборота розничной торговли составила -9,8% г/г после -8,8% г/г в августе.

8. Ситуация на рынке труда продолжает оставаться стабильной. Уровень безработицы (по методологии МОТ) составил в сентябре 3,9% после 3,8% в августе.

9. Последние данные по заработным платам за август показывают продолжение роста. Номинальная заработная плата выросла в августе до +12,9% г/г после +11,4% г/г в июле. Реальная заработная плата составила -1,2% г/г после -3,2% г/г в июле. Улучшение связано как с ростом номинальной заработной платы, так и с замедлением инфляции.

10. Реальные денежные доходы населения, по оценке Росстата, в 3 квартале 2022 года снизились на -2,4% г/г (-1,9% г/г кварталом ранее), в том числе за счёт высокой базы 3 квартала 2021 года в связи с единовременными выплатами семьям с детьми.

11. Относительно невысокий спрос в экономике отразился в показателях инфляции. Индекс потребительских цен в пересчёте на годовые темпы роста составил в сентябре +0,6% и оставался существенно ниже целевого уровня Банка России.

Сводный индекс цен производителей обрабатывающей промышленности по продукции, поставляемой на внутренний рынок, снизился на -1,1% к предыдущему месяцу. Цены снижались в пищевой промышленности, химии, металлургии, деревообработке, производстве строительных материалов, производстве товаров потребительского назначения. Год к году индекс цен производителей в сентябре замедлил рост до +4,7% после +5,5% месяцем ранее.

## 10.2. Основные показатели социально-экономического положения Удмуртской Республики в январе-сентябре 2022 года

|   | Январь-сентябрь 2022г. | В % к январю-сентябрю 2021г. | Справочно: январь-сентябрь 2021г. в % к январю-сентябрю 2020г. |
|---|------------------------|------------------------------|--|
| Индекс производства   | х                      | 105,5                        | 104,0  |
| Объём работ, выполненных по чистому виду деятельности «строительство», млн руб.   | 34921                  | 72,6                         | 104,4  |
| Ввод в действие жилых домов, тыс. кв. м   | 1079,7                 | 172,2                        | 113,7  |
| Продукция сельского хозяйства, млн руб.   | 65972                  | 106,8                        | 97,2   |
| Оборот розничной торговли, млн руб.   | 226086                 | 99,8                         | 105,1  |
| Оборот общественного питания, млн руб.  | 12014                  | 111,3                        | 121,3  |
| Объём платных услуг населению, млн руб.   | 65201                  | 104,3                        | 118,4  |
| Индекс потребительских цен, %   | 110,7 <sup>1)</sup>    | 115,6                        | 106,1  |
| Среднесписочная численность работающих в экономике <sup>2)</sup> , тыс. чел.      | 452,3                  | 97,2                         | 98,0   |
| Численность официально зарегистрированных безработных на конец периода, тыс. чел. | 5,6                    | 81,2                         | 24,8   |
| Начисленная средняя заработная плата одного работника <sup>2)</sup>               |                        |                              |  |
| номинальная, руб.   | 43323                  | 115,5                        | 105,9  |
| реальная, %   | х                      | 99,8                         | 100,0  |

1) Сентябрь 2022г. к декабрю 2021г.

2) За январь-август.

<https://udmstat.gks.ru/>

## 10.3 Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

Конкретные сегменты рынка недвижимости характеризуются видом использования имущества, местоположением, потенциалом приносимого дохода, типичными характеристиками, инвестиционной мотивацией и другими признаками, признаваемыми в процессе обмена недвижимого имущества.

Основные сегменты рынка недвижимости:

- в зависимости от объекта (рынок земельных участков, зданий и сооружений);
- в зависимости от назначения и варианта использования объекта недвижимости (рынок офисных зданий, рынок жилой недвижимости, рынок складской недвижимости, рынок многофункциональной недвижимости);
- в зависимости от способности приносить доход (рынок доходной и недоходной недвижимости);
- в зависимости от типа операций;
- первичный и вторичный рынок.

Согласно заданию на оценку необходимо определить рыночную стоимость ежегодного размера платы за размещение нестационарного торгового объекта, находящегося на территории муниципального образования Завьяловский район Удмуртской Республики - «д. Новая Крестьянка». Размещение нестационарных торговых объектов производится на земельных участках коммерческого назначения, в связи с этим данные рынка земельных участков могут

быть использованы при оценке рыночной стоимости ежегодного размера платы за размещение нестационарных торговых объектов.

При решении различных задач, возникающих в ходе операций на земельном рынке, в том числе при анализе рынка, объекты необходимо структурировать. Для этого всю совокупность объектов рынка (земельных участков) следует сегментировать. В данном случае однородными подвидами могут выступать как категории земель и их целевое назначение, их качество, параметры земельных участков, местоположение земельных участков, транспортная доступность, так и некоторые экономические показатели. В настоящее время целесообразно использовать множественную сегментацию, так называемую многофакторную модель сегментирования, т.е. сегментирование по нескольким видам одновременно. Подобное сегментирование может выступать как инструмент маркетинговых исследований и мониторинга земельного рынка.

На земельном рынке можно выделить следующие сегменты:

| Наименование показателя                  | Характеристика   | Описание   |
|--|--|--|
| Категория земель                         | Земли сельскохозяйственного назначения;<br>Земли поселений;<br>Земли промышленности и иного назначения;<br>Земли особо охраняемых территорий;<br>Земли лесного фонда;<br>Земли водного фонда;<br>Земли запаса.                                 | Отражается на оборотоспособности земельного участка: по действующему законодательству допускаются сделки купли-продажи из земель сельскохозяйственного назначения и поселений. При этом качество земли влияет на ценообразование земельного участка. Земли лесного фонда по Лесному кодексу допускается вовлекать в арендные отношения. А земли промышленности и иного специального назначения имеют свою специфику и могут быть ограничены или изъяты из оборота. |
| Целевое назначение земель                | Под индивидуальное жилищное строительство;<br>Под коттеджное строительство;<br>Под загородные дома и резиденции;<br>Под садово-огородническое хозяйство;<br>Под фермерское хозяйство;<br>Под административно-производственные цели;<br>Прочее. | Обусловлено инвестиционной привлекательностью земли и возможностью дальнейшего развития территорий потенциальными инвесторами и девелоперами. Именно этот сегмент важен при анализе аналогов и выработке решения о наиболее эффективном использовании конкретного земельного участка   |
| Вид права пользования земельным участком | Собственность;<br>Аренда;<br>Постоянное пользование;<br>Владение.  | Право пользования землей определяет операции на рынке недвижимости, анализируя земельный участок и рынок в целом необходимо учитывать возможность развития земельного участка, делая акцент на этой характеристике недвижимости  |
| Удаленность от областного центра         | До 10 км;<br>10-20 км;<br>20-40 км;<br>40-60 км;<br>60-80 км;<br>Свыше 80 км   | Учитывает различные потребности потенциального покупателя  |
| Местоположение и окружение               | В непосредственной близости от водного объекта;<br>В непосредственной близости лесного массива;<br>В непосредственной близости от промышленного предприятия;   | Предпочтение живописным местам возле воды или лесопарковой зонам с возможностью полноценного отдыха  |

|   |  |   |
|---|--|---|
|   | Другое окружение.  |   |
| Размер земельного участка                             | Малые участки до 1 га;<br>Средние участки 1- 5 га;<br>Большие участки 5 - 20 га;<br>Крупные участки свыше 50 га. | В зависимости от целей и предпочтения использования земли |
| Наличие подведенных к земельному участку коммуникаций | Газоснабжение;<br>Электроснабжение;<br>Водоснабжение;<br>Канализация;<br>Теплоснабжение;                         | Участки на хорошо освоенных землях                        |

Право пользования землей определяет операции на рынке недвижимости. Полноправный собственник земельного участка, равно как любого другого объекта недвижимости вправе распоряжаться им по своему усмотрению, разумеется, не выходя за рамки законодательства. С другой стороны, если земельный участок находится, например, на праве постоянного бессрочного пользования, то пользователь может распоряжаться объектом только с согласия органов власти. В случае аренды определяющим являются все оговоренные условия договорных арендных отношений. Именно ими обусловлены потенциально возможные действия арендатора земли.

Сегментирование земельных участков, исходя из целевого назначения, обусловлено привлекательностью земли и возможностью дальнейшего развития территорий потенциальными инвесторами и девелоперами. Именно этот сегмент важен при анализе аналогов и выработке решения о наиболее эффективном использовании конкретного земельного участка.

Категория земель первым делом отражается на оборотоспособности земельного участка: по действующему законодательству допускаются сделки купли-продажи из земель сельскохозяйственного назначения и поселений. При этом качество земли влияет на ценообразование земельного участка. Земли лесного фонда по Лесному кодексу допускается вовлекать в арендные отношения. А земли промышленности и иного специального назначения имеют свою специфику и могут быть ограничены или изъяты из оборота.

Оцениваемый объект – место для размещения нестационарного торгового объекта, по адресу: Удмуртская Республика, д. Новая Крестьянка, на расстоянии 3 м от северной границы земельного участка с кадастровым номером: 18:08:113001:205, площадь места размещения 80,0 кв.м.

Исходя из вида разрешенного использования, по целевому назначению участок относится к сегменту земель для коммерческого использования.

Планируется заключение договора для размещения нестационарного торгового объекта.

Оцениваемый участок расположен на территории Завьяловского района.

По размеру оцениваемый участок относится к мелким земельным участкам (до 0,5 га).

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

Оценщиком выявлены результаты торгов по размещению НТО в Удмуртской Республике, представленные в таблице ниже.

Результаты торгов по размещению НТО в Удмуртской Республике

| № п/п | Местоположение | Площадь, кв.м | Размер годовой платы за размещение, НТО руб. | Размер годовой платы за размещение НТО, руб./кв.м. | Размер годовой платы за размещение НТО, руб./кв.м. в | Дата | Источник информации |
|-------|----------------|---------------|--|--|--|------|---------------------|
|       |                |               |  |  |  |      |                     |

|   |  |      |            | в ГОД    | мес.   |                |   |
|---|--|------|------------|----------|--------|----------------|---|
| 1 | Удмуртская Республика, г.Ижевск, Совхоз Медведево – ориентировочно в 15 м на юго-восток от границы земельного участка с кадастровым номером 18:26:050175:23  | 40,0 | 121 888,80 | 3 047,22 | 253,94 | май 2022 г.    | <a href="https://www.izh.ru/i/info/31265.html">https://www.izh.ru/i/info/31265.html</a>                   |
| 2 | Удмуртская Республика, г. Ижевск, в 12 м на север от ул. Ленина, 112   | 37,0 | 81 759,00  | 2 209,70 | 184,14 | ноябрь 2020 г. | <a href="https://www.izh.ru/i/info/30232.html">https://www.izh.ru/i/info/30232.html</a>                   |
| 3 | Удмуртская Республика, г.Ижевск, ориентировочно в 15 м на юг от дома №44 по ул. Школьной (в треугольнике, образованном домами 44 и 44б и трамвайными путями) | 50,0 | 94 796,00  | 1 895,92 | 158,00 | ноябрь 2020 г. | <a href="https://www.izh.ru/res_ru/0_hfile_36895_1.pdf">https://www.izh.ru/res_ru/0_hfile_36895_1.pdf</a> |
| 4 | Удмуртская Республика, г. Ижевск, перекресток улиц Кирова и Удмуртской, возле остановки трамвая «Подшипниковый завод» в центр                                | 28,0 | 61 872,00  | 2 209,70 | 184,14 | январь 2021 г. | <a href="https://www.izh.ru/res_ru/0_hfile_78869_1.pdf">https://www.izh.ru/res_ru/0_hfile_78869_1.pdf</a> |
| 5 | Удмуртская Республика, г.Ижевск, в 14 м на вост. от жилого дома по ул.Школьная,33  | 25,0 | 88 063,20  | 3 522,53 | 293,54 | июль 2022 г.   | <a href="https://www.izh.ru/i/info/31438.html">https://www.izh.ru/i/info/31438.html</a>                   |

Проведенный мониторинг цен за размещение объектов НТО показывает, что в период с 2020 г. по 2022 г. плата за данные площади составляет от 158,00 до 293,54 за 1 кв. м. в месяц.

**Оценщиком были взяты аналоги из г. Ижевск.**

#### **10.5. Анализ основных факторов, влияющих на цены сопоставимых объектов недвижимости (основные ценообразующие факторы), с приведением интервалов значений этих факторов**

Основными факторами, регулирующими рынок любых товаров и услуг, являются спрос и предложение, в результате взаимодействия, которых создается рынок продавцов или рынок покупателей. Основная движущая сила развития рынка – конкуренция среди продавцов – действует на рынке недвижимости, что ведет к регулированию спроса и предложения.

**Факторы, определяющие величину спроса:**

- платежеспособность населения;

- изменение общей численности населения (прошлые, текущие и прогнозируемые тенденции);
- изменение в соотношениях между различными слоями населения, т. е. процентное соотношение между группами населения с различным уровнем образования, уровень миграций, количество браков и разводов;
- изменения во вкусах и предпочтениях населения (Важный фактор спроса, однако в рамках любого рынка недвижимости изменения в предпочтениях и вкусах потребителей довольно трудно уловить. Многие профессионалы в сфере недвижимости полагаются на собственный опыт и наблюдения и распознают их почти интуитивно, что позволяет следовать за данными изменениями. Предпочтения и вкусы в высшей степени субъективны, поэтому их очень сложно количественно определить и спрогнозировать);
- условия и доступность финансирования.

Рост спроса вызывает усиление активности на рынке недвижимости. Обязательным условием спроса является расширение экономических возможностей потенциальных потребителей, рост их доходов, который приводит к усилению активности на рынке недвижимости. Аналогично снижение платежеспособности спроса ведет к депрессии на рынке. Общеизвестно, что важным фактором роста спроса на рынке недвижимости является рост численности населения. Однако следует иметь виду, что сам по себе рост численности населения не вызывает активности на рынке недвижимости.

Необходимо увеличение платежеспособности населения. Точно также отсутствие роста населения не обязательно отрицательно сказывается на активности рынка, которая может иметь место при стабильной или даже снижающейся численности населения, но обязательно в условиях роста доходов и доступности финансовых ресурсов. Результатом роста спроса на недвижимость является рост арендной платы и цен продажи недвижимости, хотя в этом же направлении действуют и инфляционные тенденции, которые могут повлиять на повышение цен на всех сегментах рынка.

В краткосрочном периоде параметры спроса имеют более важное значение, чем характеристики предложения, характерной чертой которого является неэластичность. Значительные колебания активности в операциях с недвижимостью во многом объясняются неэластичностью предложения в краткосрочном периоде.

#### **Факторы, определяющие величину предложения:**

- наличие резерва пустующих объектов недвижимости в определенном сегменте рынка;
- объемы нового строительства и затраты на него, включая:
  1. Интенсивность строительства – определяет обмен нового жилья.
  2. Положение в строительной индустрии; в какой мере оно влияет на уровень строительных затрат – определяет доступность и цены факторов производства.
  3. Текущие и потенциальные изменения в строительной технологии и их возможное влияние на строительные затраты.
  4. Соотношение затрат на строительство и цен продажи объектов недвижимости.
  5. Затраты на улучшение неосвоенных и имеющихся в предложении земельных участков.

Процент незанятых или не сданных в аренду домов или помещений (вакансий) является одним из важнейших индикаторов состояния и тенденций рынка недвижимости. Высокий процент вакансий влечет за собой понижение цен и ставок арендной платы, даже при наличии высокого спроса.

Обычно уровень вакансий для односемейных жилых домов составляет менее 5%, а для многоквартирных домов – более 5%. Для помещений под бизнес этот процент несколько выше. Это основные соотношения, которые могут меняться в зависимости от ситуации в регионе. Если предложение вакантных единиц превышает нормальный процент – на рынке имеется избыточное предложение и/или недостаточный спрос. Конкуренция может привести к вынужденному падению цен и ренты, за которым следует сокращение нового строительства.

Когда уровень вакансий падает, цены и ставки арендной платы возрастают, активность инвестирования в недвижимость растет

#### **Основные ценообразующие факторы стоимости земельных участков:**

- Передаваемые права на земельный участок.
- Условия финансирования.
- Условия продажи/предложения.
- Изменение цен во времени.
- Цена продажи / предложения (скидка на торг).
- Разрешенное использование.
- Адрес (местоположение).
- Расположение относительно красной линии.
- Наличие доступа к подключению коммуникаций.
- Площадь.
- Наличие улучшений на участке.
- Дополнительные компоненты.

В соответствии с п. 13 ФСО №3 в случае, если в качестве информации, существенной для величины определяемой стоимости объекта оценки, используется значение, определяемое экспертным мнением, в отчете об оценке должен быть проведен анализ данного значения на соответствие рыночным данным (при наличии рыночной информации). Уровень развития рынка земли коммерческого назначения города Ижевска не позволяет собрать достаточный объем рыночных данных для обоснования диапазона значений ценообразующих факторов, чтобы провести проверку экспертного мнения, используемого в Отчете. В условиях отсутствия достаточной рыночной информации по Удмуртии, в расчетах используется мнение экспертов-оценщиков, опубликованное в «Справочниках оценщика недвижимости» под ред. Лейфера Л.А., Крайникова Т.В., Н.Новгород, 2022 г.

#### *1. Передаваемые права на земельный участок*

Разница между оцениваемым и сопоставимым объектом, влияющая на его стоимость, часто определяется разницей их юридического статуса (набора прав). Право аренды и право собственности имеют разную стоимость.

#### *2. Условия финансирования*

Условия финансирования зависят от сущности финансовых договоренностей. Типичными являются следующие варианты расчетов:

- расчет покупателя с продавцом за счет собственных средств (в данном случае корректировка не требуется);
- финансирование сделки купли-продажи объекта недвижимости самим продавцом, т. е. предоставление покупателю ипотечного кредита (для корректировки таких условий можно применить дисконтирование денежных потоков ипотечного кредита при рыночной норме процента).

#### *3. Условия продажи/предложения*

Условия продажи могут быть типичными, когда продавцы не были ограничены в сроках, между покупателями и продавцами не было никаких особых отношений, либо особыми, когда на стоимость влияет отсрочка платежа, особенности налогообложения участников сделки, условия платежа и прочие обстоятельства. Нетипичные условия продажи могут как повышать, так и понижать стоимость объекта. В связи с отсутствием в открытых источниках информации о степени влияния данных факторов на стоимость объекта, его значение определяется для каждого случая индивидуально.

#### *4. Изменение цен во времени*

Цены на недвижимость изменяются под влиянием различных факторов, в том числе они подвержены сезонным, циклическим и экономическим колебаниям. Корректировка рассчитывается исходя из текущей рыночной ситуации на данном сегменте относительно прошедшей даты предложения (продажи) объекта-аналога (в случае если даты оценки объекта и предложения объектов-аналогов не совпадают).

Как правило, любой объект недвижимости неотделим от земельного участка. Отдельностоящие здания и сооружения с земельным участком являются единым объектом, вследствие чего при росте цен на весь объект дорожает и здание, и земельный участок под ним. Учитывая специфику объекта, используется данная корректировка на дату оценки.

Значения ожидаемого среднегодового роста цен в период 2020-2025 г.г., усредненные по городам РФ (Справочник оценщика недвижимости - 2021, под редакцией Лейфера Л.А. Торгово-офисная недвижимость. Текущие и прогнозные характеристики для доходного подхода. Нижний Новгород 2021 г.)

| <i>Среднегодовой рост цен (арендных ставок)</i> | <b>Среднее значение</b> | <b>Расширенный интервал</b> |      |
|---|-------------------------|-----------------------------|------|
| Универсальные торгово-офисные объекты           | 3,0%                    | -0,6%                       | 6,6% |

#### *5. Цена продажи / предложения (скидка на торг)*

Проведение анализа рынка-купли продажи и подбор сопоставимых аналогов осуществляется по периодическим изданиям, в которых имеется цена предложения. Оценщики также проводят анализ свершившихся сделок по сопоставимым объектам, но т.к. существующая ситуация на рынке недвижимости показывает, что информация о реальной цене сделки скрыта, то Оценщики, в большинстве случаев используют информацию о свершившихся сделках по цене предложения. В большинстве случаев цена предложения всегда выше, так как изначально включает в себя заложенную скидку на торг (продавец всегда завышает изначальную цену предложения, основываясь на инфляционных ожиданиях и спекулятивной составляющей).

#### *6. Категория земель / градостроительная зона / разрешенное использование*

Градостроительное зонирование – зонирование территории города в целях определения территориальных зон и установления градостроительных регламентов.

Градостроительный регламент – устанавливаемые в пределах границ соответствующей территориальной зоны виды разрешенного использования земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, а также ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства.

Определяющим фактором для дальнейшего использования земельного участка является градостроительная зона, в которой он расположен. Согласно градостроительному регламенту, смена разрешенного использования участка в рамках одной территориальной зоны производится в уведомительном порядке без существенных затрат.

#### *7. Адрес (местоположение)*

Хорошее местоположение может изменить цену недвижимости в несколько раз. Поэтому при выборе объектов-аналогов необходимо подбирать такие объекты, которые находятся в одном районе, например, в городе либо одном населенном пункте, например, деревня.

Корректировка на местоположение по отношению районов области к областному центру производится на основании данных ниже представленной таблицы.

**Корректировка цен на местоположение по классификации типовых территориальных зон в пределах города, по отношению к самой дорогой зоне для земельных участков под торгово-офисную застройку для городов РФ (Справочник оценщика недвижимости - 2022, под редакцией Лейфера Л.А. Земельные участки, часть 1. Нижний Новгород 2022 г.)**

| <b>Территориальные коэффициенты цен</b>                     | <b>Среднее значение</b> | <b>Расширенный интервал</b> |      |
|---|-------------------------|-----------------------------|------|
| Областной центр   | 1                       | 1                           | 1    |
| Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра | <b>0,81</b>             | 0,79                        | 0,82 |
| Райцентры с развитой промышленностью                        | <b>0,72</b>             | 0,70                        | 0,74 |
| Райцентры сельскохозяйственных районов                      | <b>0,61</b>             | 0,59                        | 0,64 |
| Прочие населенные пункты                                    | <b>0,50</b>             | 0,47                        | 0,53 |



Таблица 17

| офисно-<br>торговая<br>застройка |     | аналог |      |      |      |      |
|----------------------------------|-----|--------|------|------|------|------|
|                                  |     | I      | II   | III  | IV   | V    |
| объект<br>оценка                 | I   | 1,00   | 1.23 | 1.39 | 1.64 | 2.00 |
|                                  | II  | 0.81   | 1,00 | 1.13 | 1.33 | 1.62 |
|                                  | III | 0.72   | 0.89 | 1,00 | 1.18 | 1.44 |
|                                  | IV  | 0.61   | 0.75 | 0.85 | 1,00 | 1.22 |
|                                  | V   | 0.50   | 0.62 | 0.69 | 0.82 | 1,00 |

Корректировка цен на местоположение относительно красной линии для земельных участков под торгово-офисную застройку (Справочник оценщика недвижимости - 2022, под редакцией Лейфера Л.А. Земельные участки, часть 1. Нижний Новгород 2022 г.)

| Земельные участки под торгово-офисную застройку  | Среднее значение | Расширенный интервал |      |
|--|------------------|----------------------|------|
| Отношение удельной цены земельных участков под торгово-офисную застройку, граничащих с красной линией к удельной цене аналогичных участков, удаленных от красной линии | 1,17             | 1,12                 | 1,21 |

#### 8. Наличие доступа к подключению коммуникаций

Наличие коммуникаций увеличивает как стоимость продажи, так и стоимость аренды объекта недвижимости. Инженерные коммуникации необходимы для нормальной эксплуатации объекта в соответствии с его прямым назначением, и возможность его перепрофилирования. Так, участки на хорошо освоенных землях ценятся значительно дороже, нежели на неосвоенных.

#### 9. Площадь

Корректировка учитывает тот факт, что цена единицы площади больших объектов ниже, чем меньших. Площади сопоставимых объектов и оцениваемого объекта зачастую находятся в разных площадных сегментах. Как правило, большие по размеру земельные участки стоят несколько дешевле в расчете на единицу площади, чем меньшие по размеру участки, поэтому в цены аналогов вносились корректировки.

Для участков коммерческого назначения зависимость удельной цены от площади выражена формулой:  $Y=1,78*X^{(-0,36)}$ .

#### 10. Дополнительные компоненты

При оценке земельных участков и выявлении объектов-аналогов на рынке, помимо основного объекта передаются права на дополнительное имущество. Дополнительные улучшения представляют интерес только совместно с земельным участком и существенно влияют на общую стоимость представленного объекта.

К дополнительным компонентам можно отнести:

- железнодорожные тупики;
- заложный фундамент;
- парковка;
- асфальтирование участка;
- инженерные сети и сооружения;
- ограждение и т.п.

#### 11. Пешеходный трафик

Высокий пешеходный трафик может изменить цену недвижимости в несколько раз. От количества покупателей напрямую зависит выручка торгового объекта и как следствие его привлекательность. Поэтому для крупных городов данный фактор является одним из ключевых ценообразующих факторов.

### 10.6 Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта(ов)

|  |   |
|--|---|
| Влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта | Предпосылки для резких экономических и политических изменений присутствуют. На рынок недвижимости России и Удмуртской республики в частности продолжают отказывать влияние экономический спад, валютные колебания и санкционная политика в отношении и России   |
| Состояние рынка объекта оценки   | Развитый, неактивный  |
| Диапазон арендных ставок для размещения НТО  | от 158,00 до 293,54 за 1 кв. м. в месяц   |
| Основные ценообразующие факторы, влияющие на стоимость объекта оценки  | Местоположение объекта<br>Вид права на земельный участок<br>Условия финансирования<br>Условия продажи<br>Дата оценки / продажи / предложения к продаже<br>Разрешенное использование<br>Наличие коммуникаций<br>Дополнительные компоненты<br>Цена продажи/предложения (скидка на торг)<br>Площадь<br>Линия расположения<br>Наличие улучшений |

## 11. Подходы и методы оценки рыночной стоимости объектов недвижимого имущества

### 11.1. Определение наиболее эффективного использования

Анализ оптимального (наиболее эффективного) использования является предпосылкой определения рыночной стоимости объектов. Данный анализ позволяет определить наиболее доходное и конкурентное использование объектов недвижимости - то использование, которому соответствует ожидание максимальной рыночной стоимости оцениваемых объектов.

Оптимальное использование – это разумный и вероятный вариант использования (назначения) земельного участка и существующих строений, который является физически возможным, юридически допустимым, целесообразным с финансовой точки зрения и обеспечивает наибольший экономический эффект.

Анализ оптимального использования состоит в проверке соответствия рассматриваемых вариантов использования объекта следующим четырем критериям:

- *законодательно допустимое*, т.е. срок и форма предполагаемого использования не должны подпадать под действие правовых ограничений;
- *физически возможное*, т.е. соответствовать ресурсному потенциалу;
- *финансово целесообразное*, т.е. использование должно обеспечивать доход, равный или больший по сравнению с суммой операционных расходов, финансовых обязательств и капитальных затрат;
- *максимально эффективное*, т.е. иметь наибольшую продуктивность среди равновероятных вариантов использования.

В основе концепции рыночной стоимости недвижимости лежит предпосылка о фундаментальном значении земельного участка, согласно которой стоимость определяется, прежде всего, земельным участком, при этом существующая застройка участка может добавлять или уменьшать создаваемую земельным участком стоимость. В связи с этим для любой недвижимости может существовать оптимальное использование земельного участка как свободного и оптимальное использование земли как улучшенной, причем в отдельных случаях эти варианты могут не совпадать.

Когда земельный участок с улучшениями (включая искусственные улучшения физических характеристик земельного участка и существующие строения) создает стоимость большую, чем стоимость земли без таких улучшений, то существующий профиль (в составе его юридических, физических и коммерческих характеристик) следует признать оптимальным.

Наоборот, если существующие улучшения уменьшают первоначальную стоимость земельного участка исходя из его оптимального назначения, то проводимый анализ должен рассмотреть целесообразность варианта сноса существующей застройки и возведение строений в соответствии с оптимальным назначением земельного участка.

Оцениваемый участок расположен на территории муниципального образования «Завьяловский район».

Категория земель оцениваемого участка – земли населенных пунктов.

В соответствии с заданием на оценку, наиболее эффективным использованием объекта оценки является текущее – для размещения нестационарных объектов. Таким образом, по целевому назначению участок относится к сегменту рынка земли коммерческого назначения.

## **11.2. Процесс оценки, выбор подходов и методик оценки**

Настоящий Отчет является полным повествовательным отчетом об оценке, отвечающим требованиям Закона РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998г. №135-ФЗ. В процессе работы были собраны все необходимые информационные данные, и был проведен анализ всей необходимой информации для того, чтобы прийти к заключению об обоснованной рыночной стоимости.

Всего известно три основных подхода к оценке недвижимости: затратный, доходный и сравнительный. Каждый из трех данных подходов оценки включает в себя несколько различных методик определения стоимости, которые применяются в зависимости от цели оценки и вида стоимости; исходной информации, представленной собственниками объектов и/или заказчиками оценки; технических параметров оцениваемого объекта; назначения и текущего использования объекта оценки; текущей рыночной ситуации региона, где расположен объект оценки и т.п.

Согласно п.24 федерального стандарта оценки (ФСО №1), обязательного к применению субъектами оценочной деятельности «Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов. При проведении оценки возможно установление дополнительных к указанным в задании на оценку допущений, связанных с предполагаемым использованием результатов оценки и спецификой объекта оценки».

### **11.2.1. Затратный подход**

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

Затратный подход основан на принципе замещения: "Рациональный покупатель или инвестор не заплатит за объект собственности больше, чем обойдется воспроизводство или замещение сходного объекта аналогичной полезности".

Рыночная стоимость недвижимости при использовании затратного метода определяется как сумма стоимости участка земли, как свободного, и стоимости строительства «улучшений», с учетом их фактического износа.

#### ***Методология проведения оценки***

Затратный подход основывается на изучении расходов собственника по содержанию объектов и исходит из того, что собственник не сдаст в аренду объект за меньшую сумму, чем та, в которую обойдутся затраты на содержание аналогичного по назначению и качеству объекта в обозримый период. Данный подход к оценке может привести к объективным результатам, если возможно точно оценить величины затрат при условии относительного равновесия спроса и предложения на рынке недвижимости.

Затратный подход показывает оценку текущей арендной стоимости с учетом возможной прибыли предпринимателя или внешнего износа.

$$\text{Арендная ставка} = (\text{Постоянные расходы} + \text{Переменные расходы}) * \text{НДС} * \text{ПП} * (1 - \text{ВнИ})$$

где НДС – налог на добавленную стоимость. На дату оценки НДС = 1,18;

ПП – прибыль предпринимателя для аренды;

ВнИ – внешний износ для аренды.

ПП и ВнИ – взаимоисключающие параметры.

Арендная ставка может определяться без учета «Переменных расходов» (например, без учета коммунальных платежей).

Основные этапы процедуры оценки данным подходом применительно к объектам:

- расчет стоимости постоянных затрат по содержанию аналогичного объекта ;
- расчет стоимости переменных затрат по содержанию аналогичного объекта;
- определение величины учитываемых затрат;
- увеличение величины учитываемых затрат на прибыль предпринимателя или уменьшение на величину внешнего износа для получения реальной стоимости аренды объекта.

Одним из наиболее распространенных методов в рамках затратного подхода можно считать метод рекапитализации (метод компенсации издержек доходами).

При оценке величины арендной ставки или платы объектом оценки является не сам объект недвижимости (полное право собственности на него), а совокупность «частичных» прав – пользования и владения в течение определенного срока – срочное право аренды. Базой для расчета арендной платы являются затраты арендодателя на создание либо приобретение объекта аренды.

Специфичность расчета затратным подходом стоимости срочного права аренды в отличие от стоимости права собственности на объект заключается в том, что если в последнем случае требуется рассчитать сумму, которая бы компенсировала затраты собственника на создание объекта при его единовременной продаже, то в первом требуется рассчитать сумму, которая бы компенсировала затраты собственника при ее регулярном получении (по договору аренды).

Затратный подход к оценке рыночной арендной ставки представляет собой т.н. «обратную задачу» теории оценки. Обратная задача опирается на «базовый постулат» теории оценки – чем более корректны расчеты по всем трем подходам, тем более близки их результаты. Т.е. при известной стоимости актива (найденной сравнительным и затратным подходами) и норме доходности определяется чистый операционный доход и ставка аренды.

**Требования к порядку выполнения метода компенсации издержек доходами (в общем случае).**

1. Рассчитать рыночную стоимость объекта аренды тремя подходами, согласовав между собой полученные результаты.
2. Определить коэффициент капитализации для чистого операционного дохода.
3. Рассчитать требуемый чистый операционный доход (ЧОД) от объекта аренды умножением рыночной стоимости на коэффициент капитализации.
4. Определить величину операционных расходов (ОР), включенных в арендную плату согласно условиям аренды, принятым в расчетах.
5. Определить требуемый действительный валовый доход (ДВД) от объекта аренды как сумму требуемого ЧОД и учтенных ОР.
6. Определить возможные прочие доходы от объекта аренды.
7. Определить возможные потери от недозагрузки объекта и неплатежей по арендной плате.
8. Определить требуемый потенциальный валовый доход (ПВД) от объекта аренды как сумму требуемого ДВД и возможных потерь от недозагрузки и неплатежей за вычетом возможных прочих доходов от объекта аренды.

9. Определить арендную ставку за объект аренды как отношение ПВД к общей площади объекта аренды.

### **11.2.2. Сравнительный подход (метод сравнения продаж)**

**Сравнительный подход** - совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами. Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений. В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки.

Сравнительный подход, также как и затратный, основан на принципе замещения.

При применении сравнительного подхода к оценке недвижимости оценщик учитывает следующие положения:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;

- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
  - условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
  - условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
  - вид использования и (или) зонирование;
  - местоположение объекта;
  - физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
  - экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
  - наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
  - другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость;
- ж) помимо стоимости, сравнительный подход может использоваться для определения других расчетных показателей, например арендных ставок, износа и устареваний, ставок капитализации и дисконтирования.

### ***Методология проведения оценки***

Сравнительный подход основан на анализе рыночных данных по предложению аренды сопоставимых объектов и его аналогов на дату оценки, которые сходны с оцениваемыми объектами. Данный подход к оценке стоимости предполагает, что рынок установит цену для оцениваемых объектов тем же самым образом, что и для сопоставимых, конкурентных объектов. Сравнительный подход применим, когда для оцениваемого объекта можно подобрать близкий аналог или несколько аналогов, для которых известны цены.

Следует отметить, что сведения о реально совершенных сделках аренды на рынке недвижимости носят конфиденциальный характер. В основном Оценщик ориентируется на цены предложения с применением необходимых корректировок. Такой подход оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке объекта недвижимости, проанализирует текущее состояние рынка и придет к заключению о возможной цене предлагаемого объекта, учитывая все его достоинства и недостатки относительно других объектов.

### **11.2.3. Доходный подход**

**Доходный подход** - совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки. Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода.

Доходный подход основывается на принципе ожидания: "Стоимость объекта определяется текущей стоимостью доходов, которые могут быть получены от объекта в будущем". Данный принцип утверждает, что типичный инвестор или покупатель, приобретает недвижимость в ожидании получения будущих доходов или выгод. Основан на представлении о том, что цена данного объекта оценки зависит от того, какой доход может получить собственник данного объекта от владения им.

Использование этого подхода означает осуществление анализа данного объекта оценки аренды генерировать какой-либо доход. Данный доход выражается в совокупности доходов от эксплуатации и от возможной последующей продажи объекта оценки.

Расчет рыночной стоимости объекта оценки арендной платы, производимый доходным подходом, производится путем вычисления последующих чистых доходов, генерируемых данным объектом оценки.

### ***Методология проведения оценки***

Последовательность расчета арендной платы доходным подходом:

1. Определение прогнозной выручки от деятельности арендатора;
2. Составление прогноза по издержкам арендатора;
3. Установление нормы рентабельности аренды на базе статистики о деятельности аналогичных компаний;
4. Расчет рентабельности работы арендатора;
5. Расчет прибыли (дохода) арендатора;
6. Расчет платы за аренду (разность выручки и суммы затрат и прибыли арендатора).

#### **11.2.4. Обоснование выбора применения подходов**

Оценщику удалось найти на сайте [https://www.izh.ru/res\\_ru](https://www.izh.ru/res_ru). информацию по заключенным договорам аренды мест для размещения НТО. Полученная информация является наиболее достоверной и отражающей состояние данного рынка, поэтому для расчетов применялся **сравнительный подход**.

Основная сложность **доходного подхода** заключается в определении величин нормы рентабельности аренды по аналогичным компаниям, в связи с закрытостью подобной информации. Получить полную достоверную информацию об аналогичных объектах, сдаваемых в аренду, на текущий период не представляется возможным. Поэтому данный подход для определения арендной ставки не применялся.

**Затратный подход** к оценке не применялся, так как земельный участок не выделен, аналогичных земельных участков на дату оценки в аренду не предлагается, в связи с чем определить рыночную стоимость и далее ПВД не представляется возможным.

#### **11.3. Определение рыночной стоимости сравнительным подходом**

Сравнительный подход основан на том, что субъекты на рынке осуществляют сделки купли-продажи по аналогии, основываясь на информации об аналогичных сделках. Отсюда следует, что данный подход основывается на принципе замещения. Другими словами, подход имеет в своей основе предположение, что благоразумный покупатель за выставленное на продажу имущество заплатит сумму не большую, чем та, за которую можно приобрести аналогичный по качеству и пригодности объект.

Сравнительный подход способен давать приближенные результаты даже в условиях крайней нехватки информации, будучи же обеспечен надежной информацией в достаточном количестве, данный подход становится чрезвычайно надежным.

В рамках сравнительного подхода применяется **Метод сравнения продаж**. Обоснование выбора метода приведено в п. 11.2.4. Отчета.

Данный метод включает сбор данных о рынке продаж и предложений по объектам, сходным с оцениваемыми объектами (аналоги). Цены на объекты - аналоги затем корректируются с учетом параметров, по которым объекты-аналоги отличаются друг от друга. После корректировки цен их можно использовать для определения рыночной стоимости оцениваемой собственности.

Важным моментом данного метода является метод внесения поправок, рассчитываемых на основе анализа так называемых парных продаж. Парной продажей называется такая совокупность двух независимых продаж различных объектов, при которой совпадают все свойства проданных объектов, кроме одного. Если при этом на заключение сделок не повлияли какие-либо искажающие картину факторы, то по величине разницы в цене сделок можно судить о влиянии на цену фактора, по которому различались сопоставляемые продажи.

Метод сравнения продаж основывается на прямом сравнении оцениваемого объекта с другими объектами недвижимости, которые были проданы или включены в реестр на продажу. Рыночная стоимость недвижимости определяется ценой, которую заплатит типичный покупатель за аналогичный по качеству и полезности объект.

Данный метод наиболее действен для объектов недвижимости, по которым имеется достаточное количество информации о недавних сделках купли-продажи. Любое отличие

условий продажи сравниваемого объекта от типичных рыночных условий на дату оценки должно быть учтено при анализе.

Следует отметить, что сведения о реально совершенных сделках купли-продажи на рынке недвижимости носят конфиденциальный характер. В основном Оценщик ориентируется на цены предложения с применением необходимых корректировок. Такой подход оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке объекта недвижимости, проанализирует текущее состояние рынка и придет к заключению о возможной цене предлагаемого объекта, учитывая все его достоинства и недостатки относительно других объектов.

Поскольку объекты различаются по размеру и числу входящих в них единиц, при проведении сравнения проданных объектов с оцениваемым объектом неизбежны большие сложности и требуется приведение имеющихся данных к общему знаменателю, которым может быть либо физическая единица (например, цена за 1 кв.м), либо экономическая.

На различных сегментах рынка недвижимости используются различные единицы сравнения.

Единицы сравнения земли:

- цена за 1 га;
- цена за 1 сотку;
- цена за 1 кв.м.

Единицы сравнения застроенных участков:

- цена за 1 кв.м общей площади;
- цена за 1 фронтальный метр;
- цена за 1 кв.м чистой площади, подлежащей сдаче в аренду;
- цена за 1 куб.м.

В качестве экономической единицы сравнения при оценке проектов на основе соотношения дохода и цены продажи может использоваться валовой рентный мультипликатор или общий коэффициент капитализации.

Для получения наиболее объективных результатов оценки, за единицу сравнения был принят 1 кв.м. общей площади.

Выбор данной единицы сравнения обоснован тем, что она наиболее часто используется покупателями и продавцами, а также другими специалистами на рынке недвижимости и является общей для объекта оценки и объектов-аналогов («общий знаменатель»). Данная единица сравнения является удельной характеристикой (удельной ценой), что существенно ослабляет зависимость этой характеристики от общего количества ценообразующего фактора.

Использование других единиц сравнения Эксперт считает нецелесообразным, так как они несущественно влияют на стоимость объектов-аналогов и, соответственно, объекта оценки, а также практически не используются участниками рынка недвижимости.

Расчет величины рыночной стоимости при использовании метода сравнения продаж выполняется в следующей последовательности:

1. Подбор информации по продажам, предложения к продаже объектов, аналогичных оцениваемым объектам.
2. Выбор параметров сравнения.
3. Сравнение объекта и аналогов по элементам сравнения и корректировка цен продаж аналогов для определения стоимости объектов оценки.
4. Согласование данных по аналогам и получение стоимости оцениваемых объектов.

**Метод сравнения продаж предполагает следующую последовательность действий:**

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами - аналогами (далее - элементов сравнения);
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;



- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;

- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого земельного участка;

- расчет рыночной стоимости земельного участка путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

К элементам сравнения относятся факторы стоимости объекта оценки (факторы, изменение которых влияет на рыночную стоимость объекта оценки) и сложившиеся на рынке характеристики сделок с земельными участками.

Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются:

- местоположение и окружение;

- целевое назначение, разрешенное использование, права иных лиц на земельный участок;

- физические характеристики (площадь);

- инфраструктура (наличие или близость инженерных сетей и условия подключения к ним, объекты социальной инфраструктуры и т.п.).

К характеристикам сделок с земельными участками, в том числе, относятся:

- условия финансирования сделок с земельными участками (соотношение собственных и заемных средств,

- условия предоставления заемных средств);

- условия платежа при совершении сделок с земельными участками (платеж денежными средствами, расчет векселями, взаимозачеты, бартер и т.п.);

- обстоятельства совершения сделки с земельными участками (был ли земельный участок представлен на открытый рынок в форме публичной оферты, аффилированность покупателя и продавца, продажа в условиях банкротства и т.п.);

- изменение цен на земельные участки за период с даты заключения сделки с аналогом до даты проведения оценки.

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 земельными участками.

Корректировки цен аналогов по элементам сравнения могут быть определены как для цены единицы измерения аналога (например, 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 земельного участка;

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

- экспертным обоснованием корректировок цен аналогов.

#### **Обоснование выбора аналогов**

В соответствии с данными анализа рынка (п. 10.4. Отчета), Оценщик нашел ряд результатов аукционов по размещению НТО Управления имущественных отношений и

земельных ресурсов Администрации г. Ижевска. Для расчета стоимости объекта оценки, Оценщик выбрал три аналога, сопоставимые с объектом оценки по основным критериям, учитывая однородность выборки.

Исходные данные для расчета рыночной стоимости ежегодного размера платы за размещение НТО

| №  | Параметр  | Объект оценки   | Аналог №1   | Аналог №2  | Аналог №3   |
|----|---|---|---|--|---|
| 1  | Наименование объекта  | Рыночная стоимость ежегодного размера платы за размещение нестационарного торгового объекта, по адресу: Удмуртская Республика, д. Новая Крестьянка, на расстоянии 3 м от северной границы земельного участка с кадастровым номером: 18:08:113001:205, площадь места размещения 80,0 кв.м. | Размер годовой платы за размещение НТО  | Размер годовой платы за размещение НТО   | Размер годовой платы за размещение НТО  |
| 2  | Наименование источника информации                           |   | <a href="https://www.izh.ru/i/info/30232.html">https://www.izh.ru/i/info/30232.html</a> | <a href="https://www.izh.ru/res_ru/0_hfile_36895_1.pdf">https://www.izh.ru/res_ru/0_hfile_36895_1.pdf</a>  | <a href="https://www.izh.ru/res_ru/0_hfile_78869_1.pdf">https://www.izh.ru/res_ru/0_hfile_78869_1.pdf</a>                     |
| 3  | Адрес (местоположение) объекта                              | Удмуртская Республика, д. Новая Крестьянка, на расстоянии 3 м от северной границы земельного участка с кадастровым номером: 18:08:113001:205, площадь места размещения 80,0 кв.м.   | Удмуртская Республика, г. Ижевск, в 12 м на север от ул. Ленина, 112                    | Удмуртская Республика, г.Ижевск, ориентировочно в 15 м на юг от дома №44 по ул. Школьной (в треугольнике, образованном домами 44 и 446 и трамвайными путями) | Удмуртская Республика, г. Ижевск, перекресток улиц Кирова и Удмуртской, возле остановки трамвая «Подшипниковый завод» в центр |
| 4  | Вид права   | право размещения НТО  | право размещения НТО  | право размещения НТО   | право размещения НТО  |
| 5  | Обременения   | отсутствуют   | отсутствуют   | отсутствуют  | отсутствуют   |
| 6  | Условия продажи   | типичные  | типичные  | типичные   | типичные  |
| 7  | Дата оценки / продажи / предложения к продаже               | декабрь 2022 г.   | ноябрь 2020 г.  | ноябрь 2020 г.   | январь 2021 г.  |
| 8  | Назначение / использование                                  | размещение НТО  | размещение НТО  | размещение НТО   | размещение НТО  |
| 9  | Класс НТО, который возможно разместить на земельном участке | павильон/1 этаж   | павильон/1 этаж   | павильон/1 этаж  | павильон/1 этаж   |
| 10 | Площадь, кв.м.  | 80,0  | 37,0  | 50,0   | 28,0  |
| 11 | Плата за размещение НТО, руб./кв.м. в год                   | определяется  | 2 209,70  | 1 895,92   | 2 209,70  |

### Расчет рыночной стоимости ежегодного размера платы за размещение НТО

| № | Корректировка, %                              | Объект оценки        | Аналог №1            | Аналог №2            | Аналог №3            |
|---|---|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| 1 | Плата за размещение НТО (без НДС), руб./кв.м. | определяется         | 2 209,70             | 1 895,92             | 2 209,70             |
| 2 | Цена продажи / предложения                    | продажа              | продажа на торгах    | продажа на торгах    | продажа на торгах    |
|   |   |                      | 0                    | 0                    | 0                    |
|   | Скорректированная цена, руб.                  |                      | 2 209,70             | 1 895,92             | 2 209,70             |
| 3 | Дата оценки, предложения                      | декабрь 2022 г.      | ноябрь 2020 г.       | ноябрь 2020 г.       | январь 2021 г.       |
|   |   |                      | -1,20                | -1,20                | -1,10                |
|   | Скорректированная цена, руб.                  |                      | 2 183,18             | 1 873,17             | 2 185,39             |
| 4 | Вид права                                     | право размещения НТО | право размещения НТО | право размещения НТО | право размещения НТО |
|   |   |                      | 0                    | 0                    | 0                    |
|   | Скорректированная цена, руб.                  |                      | 2 183,18             | 1 873,17             | 2 185,39             |
| 5 | Условия продажи                               | типичные             | типичные             | типичные             | типичные             |
|   |   |                      | 0                    | 0                    | 0                    |
|   | Скорректированная цена, руб.                  |                      | 2 183,18             | 1 873,17             | 2 185,39             |

|    |  |   |  |   |   |
|----|--|---|--|---|---|
| 6  | Назначение / использование   | размещение НТО  | размещение НТО   | размещение НТО  | размещение НТО  |
|    |  |   | 0  | 0   | 0   |
|    | Скорректированная цена, руб.   |   | 2 183,18   | 1 873,17  | 2 185,39  |
| 7  | Обременения  | отсутствуют   | отсутствуют  | отсутствуют   | отсутствуют   |
|    |  |   | 0  | 0   | 0   |
|    | Скорректированная цена, руб.   |   | 2 183,18   | 1 873,17  | 2 185,39  |
| 8  | Адрес (местоположение) объекта   | Удмуртская Республика, д. Новая Крестьянка, на расстоянии 3 м от северной границы земельного участка с кадастровым номером: 18:08:113001:205, площадь места размещения 80,0 кв.м. | Удмуртская Республика, г. Ижевск, в 12 м на север от ул. Ленина, 112 | Удмуртская Республика, г. Ижевск, ориентировочно в 15 м на юг от дома №44 по ул. Школьной (в треугольнике, образованном домами 44 и 446 и трамвайными путями) | Удмуртская Республика, г. Ижевск, перекресток улиц Кирова и Удмуртской, возле остановки трамвая «Подшипниковый завод» в центр |
|    |  |   | 0,50   | 0,50  | 0,50  |
|    | Скорректированная цена, руб.   |   | 1 091,59   | 936,58  | 1 092,70  |
| 9  | Класс НТО, который возможно разместить на ЗУ                                       | павильон/1 этаж   | павильон/1 этаж  | павильон/1 этаж   | павильон/1 этаж   |
|    |  |   | 0  | 0   | 0   |
|    | Скорректированная цена, руб.   |   | 1 091,59   | 936,58  | 1 092,70  |
| 10 | Площадь, кв.м.   | 80,0  | 37,0   | 50,0  | 28,0  |
|    |  |   | -0,24  | -0,16   | -0,31   |
|    | Скорректированная цена, руб.   |   | 829,61   | 786,73  | 753,96  |
| 11 | Скорректированная цена, руб.   |   | <b>829,61</b>  | <b>786,73</b>   | <b>753,96</b>   |
| 12 | Отклонение   |   | 1380,09  | 1109,19   | 1455,74   |
| 13 | Вес  |   | 0,33   | 0,36  | 0,32  |
|    | Средневзвешенная величина платы за размещение НТО за 1 кв.м. в год, руб. (без НДС) | 790,33  |  |   |   |
|    | Средневзвешенная величина платы за размещение НТО в год, руб. (без НДС)            | 63 226,00   |  |   |   |

### Пояснение корректировок:

Пояснения корректировок выполнялись для величин отличных от нуля. В случае если корректировка составляет ноль процентов, то данный параметр объекта-аналога полностью идентичен рассматриваемому параметру оцениваемого объекта, следовательно, вводить корректирующие значения не нужно. Подробное описание корректировок приведено в п. 10.5 Отчета.

#### 1. Корректировка на снижение стоимости в процессе торгов

Анализируя текущую ситуацию на рынке недвижимости, информацию, полученную от сотрудников риэлторских компаний и других участников рынка, Оценщик посчитал необходимым внести дополнительную корректировку. Она связана с тем, что реальные сделки по купле-продаже объектов недвижимости несколько отличаются от цен предложения, т.к. цена оферты, как правило, изначально несколько завышена на т.н. «торг». Кроме того, в эту цену могут быть «заложены» комиссионные риэлторов.

Так как в аналогах участвуют цены завершённых аукционов (сделок), то корректировка не требуется.

#### 2. Корректировка на дату оценки

Дата оценки 2022 год, для аналогов, по которым были совершены сделки, требуется корректировка на дату, которая составляет -0,6% в год (минимальное значение диапазона соответствует спаду на рынке недвижимости вследствие кризиса, вызванного внешними факторами).

Исходя из даты оценки и заключённых договоров о размещении НТО, корректировка для аналогов №1,2 составляет:  $(1-0,006)^{(24/12)} \times 100-100 = -1,20\%$ ; корректировка для аналога №№3 составляет:  $(1-0,006)^{(22/12)} \times 100-100 = -1,10\%$

#### 3. Корректировка на площадь

Стоимость объекта зависит от его площади: чем больше площадь объекта оценки по сравнению с аналогичными объектами меньшей площади, тем меньше стоимость 1 кв. м объекта оценки. И наоборот. Для участков коммерческого назначения зависимость удельной цены от площади выражена формулой:  $Y=1,78 \cdot X^{(-0,36)}$ .

Таблица 103. Отношение удельной цены земельных участков под коммерческую застройку, граничащих с красной линией, к удельной цене аналогичных участков, отдаленных от красной линии. Значения коэффициентов, усредненные по городам России. Доверительный интервал

| Наименование коэффициента   | Среднее значение | Доверительный интервал |      |
|---|------------------|------------------------|------|
| <b>Земельные участки под коммерческую застройку</b>   |                  |                        |      |
| Отношение удельной цены земельных участков под коммерческую застройку, граничащих с красной линией, к удельной цене аналогичных участков, отдаленных от красной линии | 1,12             | 1,12                   | 1,21 |

Таблица 104. Отношение удельной цены земельных участков под коммерческую застройку, граничащих с красной линией, к удельной цене аналогичных участков, отдаленных от красной линии. Значения коэффициентов, усредненные по городам России. Расширенный интервал

| Наименование коэффициента   | Среднее значение | Расширенный интервал |      |
|---|------------------|----------------------|------|
| <b>Земельные участки под коммерческую застройку</b>   |                  |                      |      |
| Отношение удельной цены земельных участков под коммерческую застройку, граничащих с красной линией, к удельной цене аналогичных участков, отдаленных от красной линии | 1,17             | 1,06                 | 1,28 |

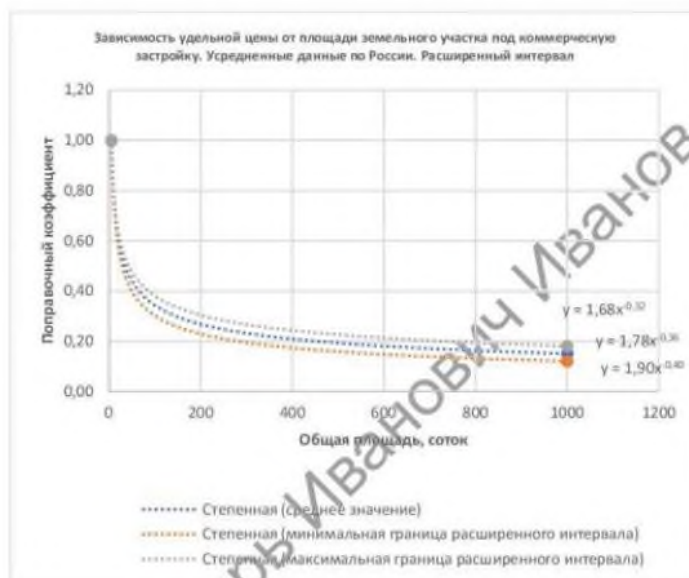


Рис. 18

| Наименование                       | Объект оценки | Аналог №1 | Аналог №2 | Аналог №3 |
|------------------------------------|---------------|-----------|-----------|-----------|
| Площадь, кв.м.                     | 80            | 37,0      | 50,0      | 28,0      |
| Коэффициент (рассчитан по формуле) | 0,37          | 0,49      | 0,44      | 0,37      |
| Корректировка, %                   | -             | -0,24     | -0,16     | -0,31     |

Полученным после внесения корректировок стоимостям-индикаторам объектов-аналогов были присвоены весовые доли, которые рассчитаны на основании достоверности аналога. Рассчитывается совокупная поправка для каждого аналога, на основании которой рассчитывается достоверность аналога. Чем выше балл достоверности аналога, тем выше вес аналога и взвешенная стоимость аналога. Суммарная величина весовых долей всех объектов-аналогов должна составлять 100%.

| <b>Наименование</b>   | <b>Площадь,<br/>кв.м.</b> | <b>Годовая плата за<br/>размещение<br/>НТО, руб./кв.м.</b> | <b>Годовая<br/>плата за<br/>размещение<br/>НТО, руб.</b> |
|---|---------------------------|--|--|
| Рыночная стоимость ежегодного размера платы за размещение нестационарного торгового объекта, по адресу: Удмуртская Республика, д. Новая Крестьянка, на расстоянии 3 м от северной границы земельного участка с кадастровым номером: 18:08:113001:205, площадь места размещения 80,0 кв.м. | 80,0                      | 790,33   | 63 226,00  |

## 12. Согласование результатов

В зависимости от конкретной ситуации, результаты каждого из трех подходов могут в большей или меньшей степени отличаться друг от друга. Выбор итоговой величины стоимости зависит от назначения оценки, имеющейся информации и степени ее достоверности. Для определения итоговой величины стоимости используется метод средневзвешенного значения, а также субъективное мнение Оценщика.

Поскольку в своих расчетах Оценщик исключил два из трех существующих подходов к оценке (доходный и затратный), весовая доля сравнительного подхода принята за единицу.

### Согласование результатов оценки рыночной стоимости объекта оценки

| № | Объект оценки   | Результаты подходов |                     |                | Результаты согласования                         |
|---|---|---------------------|---------------------|----------------|---|
|   |   | Затратный, руб.     | Сравнительный, руб. | Доходный, руб. | Согласованная рыночная стоимость объекта оценки |
| 1 | Рыночная стоимость ежегодного размера платы за размещение нестационарного торгового объекта, по адресу: Удмуртская Республика, д. Новая Крестьянка, на расстоянии 3 м от северной границы земельного участка с кадастровым номером: 18:08:113001:205, площадь места размещения 80,0 кв.м. | Не применялся       | 63 226,00           | Не применялся  | 63 226,00                                       |

### 13. Выводы

В ходе выполнения задания на оценку была рассчитана рыночная стоимость объекта оценки:

Оценка произведена по состоянию на дату: **29 декабря 2022 г.**

| № | Наименование объекта оценки  | Рыночная стоимость, руб. (без НДС)  |
|---|--|---|
| 1 | Определение рыночной стоимости ежегодного размера платы за размещение нестационарного торгового объекта, площадь 80,0 кв.м, адресный ориентир места размещения нестационарного торгового объекта: Удмуртская Республика, д. Новая Крестьянка, на расстоянии 3 м от северной границы земельного участка с кадастровым номером: 18:08:113001:205 | <b>63 226,00 (шестьдесят три тысячи двести двадцать шесть) рублей 00 копеек</b> |

Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, определенная в отчете, за исключением кадастровой стоимости, является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации» (135-ФЗ, статья 12).

Настоящее заключение необходимо рассматривать только в контексте полного текста настоящего Отчета.

#### **Заявление о соответствии:**

Подписавшие данный Отчёт оценщик настоящим удостоверяет, что в соответствии с имеющимися у них данными:

1. Факты, изложенные в отчете, достоверны и соответствуют действительности лишь в указанных в настоящем тексте целях и на дату оценки.

2. Содержащийся в отчете аналитический материал, выводы, мнения и заключения принадлежат самим Оценщикам и должны трактоваться только в полном контексте с ограничительными условиями и допущениями, являющимися частью настоящего отчета.

3. Оценщики не имеют ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе, и действуют непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам, руководствуясь нормами профессиональной этики.

4. Вознаграждение Оценщиков не зависит от итоговой величины стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в отчете.

5. Работа выполнена в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ и другими нормативными актами Российской Федерации в области оценки имущества.

6. Анализ информации, мнения и заключения, содержащиеся в Отчете, соответствуют требованиям федеральных стандартов оценки, являющихся обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденных приказами Минэкономразвития РФ.

7. Оценка произведена на основании анализа рынка соответствующих видов имущества на дату оценки.

8. Копия отчета хранится в архиве Оценщиков до истечения срока исковой давности.

9. Публикация отчета целиком или по частям, или публикация ссылок на отчет, данных, содержащихся в отчете, имени и профессиональной принадлежности Оценщиков – без письменного согласия Оценщиков запрещена.

Оценщик, действующий член  
Ассоциации РОО «Русское общество оценщиков»

\_\_\_\_\_ Н.Д. Тимофеева

## 16. Приложение

### 16.1. Документы, предоставленные Заказчиком

Приложение № 2  
к приказу Минэкономразвития России  
от 27.11.2014 № 762

Утверждена

\_\_\_\_\_ (наименование документа об утверждении, включая наименования  
\_\_\_\_\_ органов государственной власти или органов местного  
\_\_\_\_\_ самоуправления, принявших решение об утверждении схемы  
или подписавших соглашение о перераспределении земельных участков)  
от \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_

Схема расположения земельного участка или земельных участков  
на кадастровом плане территории

| Условный номер земельного участка ЗУ1   |               |            |
|---|---------------|------------|
| Площадь земельного участка              | 80 кв.м.      |            |
| Обозначение<br>Характерных точек границ | Координаты, м |            |
| N                                       | K             | Y          |
| 1                                       | 374668.79     | 2219143.43 |
| 2                                       | 374666.96     | 2219152.24 |
| 3                                       | 374658.15     | 2219150.41 |
| 4                                       | 374659.98     | 2219141.60 |
| 1                                       | 374668.79     | 2219143.43 |



16.2. Документы, регламентирующие деятельность оценщика



**ДОГОВОР (СТРАХОВОЙ ПОЛИС)**  
**№ 433-121121/21 / 0325R/776/0000001/21 - 010518 от «10» декабря 2021 г.**  
**ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА**

г. Москва

Настоящий Договор (Страховой Полис) выдан в подтверждение того, что указанные ниже Состраховщики и Страхователь заключили Договор страхования №433-121121/21 / 0325R/776/0000001/21 - 010518 от «10» декабря 2021 г. в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 06.05.2019г. СПАО «Ингосстрах» (далее – Правила страхования).

- |  |  |
|--|--|
| <b>1. СТРАХОВАТЕЛЬ:</b>  | 1.1. <b>Тимофеева Наталья Дмитриевна</b><br>Паспортные данные: Сер. 5717 №647331 выдан Отделом УФМС России по Пермскому краю в Свердловском районе гор. Перми (код подразделения - 590-008) 11.10.2017<br>Адрес регистрации: 614083, Пермский край, г. Пермь, ул. Балхашская, д. 207, кв./оф. 53   |
| <b>2. СОСТРАХОВЩИКИ:</b>   | 2.1. СПАО «Ингосстрах» (далее – Состраховщик 1), в доле (от суммы страхового возмещения и суммы страховой премии) 60%. Адрес местонахождения: Россия, 115035, г. Москва, ул. Пятницкая, д.12, стр.2, Лицензия ЦБ РФ СИ № 0928 от 23.09.2015 г., эл. адрес: prof-msk@ingos.ru, тел: (495) 956-77-77<br>2.2. АО «АльфаСтрахование» (далее – Состраховщик 2), в доле (от суммы страхового возмещения и суммы страховой премии) 40%. Адрес местонахождения: Россия, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б, Лицензия ЦБ РФ СИ № 2239 от 13.11.2017 г., тел: (495) 788-09-99, факс: (495) 785-08-88  |
| <b>3. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:</b>                                      | 3.1. Объектом страхования по настоящему Договору страхования являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.<br>3.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Состраховщиком 1 расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему требований (имущественных претензий), связанных с осуществлением оценочной деятельности.   |
| <b>4. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:</b>  | 4.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Состраховщика 1 факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности Саморегулируемой организацией (Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков»), членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба.<br>4.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления требований (имущественных претензий) третьих лиц. |
| <b>5. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):</b> | 5.1. С «01» января 2022 года по «30» июня 2023 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.<br>5.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователю в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации.   |
| <b>6. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:</b>                                    | 6.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.   |
| <b>7. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:</b>                                    | 7.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Состраховщиками при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования.   |
| <b>8. СТРАХОВАЯ СУММА (ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СОСТРАХОВЩИКОВ):</b>  | 8.1. Страховая сумма (Лимит ответственности) по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.3.1. настоящего Договора) устанавливается в размере <b>300 000 (Триста тысяч) рублей</b> .<br>8.2. Лимит ответственности в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.3.2. настоящего Договора) устанавливается в размере <b>100 000 (Сто тысяч) рублей</b> .  |
| <b>9. ФРАНШИЗА:</b>  | 9.1. По настоящему Договору франшиза не установлена.   |
| <b>10. ПОРЯДОК ОПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:</b>                        | 10.1. Страховая премия подлежит оплате по поручению Страхователя третьим лицом (Ассоциация «Русское общество оценщиков», Адрес местонахождения: 107066, г. Москва, 1-й Басманный пер., д. 2а, стр. 1, ИНН 7708022445). При осуществлении оплаты страховой премии третьим лицом в согласованной сумме и в установленный срок, Страхователь считается надлежаще исполнившим свою обязанность по оплате страховой премии согласно настоящему Договору. Комиссия по переводу уплачивается за счет плательщика, комиссия банка-корреспондента – за счет получателя.<br>10.2. При неуплате страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.  |

**СТРАХОВАТЕЛЬ:**

Тимофеева Наталья Дмитриевна

**СОСТРАХОВЩИКИ:**

От Состраховщиков: \_\_\_\_\_  
(Архангельский С.Ю., Начальник отдела страхования финансовых и профессиональных рисков, действующий на основании Доверенности №8244432-4/21 от 25.05.2021 от СПАО «Ингосстрах» и на основании Доверенности №12452/21N от 10.12.2021 г. от АО «АльфаСтрахование»)







**ЭКСПЕРТНЫЙ  
СОВЕТ**

srosovet.ru

Ассоциация  
«Саморегулируемая организация оценщиков  
«Экспертный совет»

Включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков «28» октября 2010 г. за №.0011

## **СВИДЕТЕЛЬСТВО** о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

26.05.2017 г.

№ 2323

**Гурьянова  
Елена Владимировна**

Включен(а) в реестр членов от 30.12.2016 г.  
Реестровый номер 2323

Основание: решение Совета Некоммерческого партнерства\* «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» от 29.12.2016 г.

\*Некоммерческое партнерство переименовано в Ассоциацию на основании решения  
Общего собрания членов (Протокол №11 от 12.01.2017 г.)

Первый вице-президент



В. И. Лебединский

001250

Срок действия настоящего свидетельства – до прекращения членства в Ассоциации «СРОО «ЭС»





# ДОГОВОР

## ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 433-743-122784/21

«02» декабря 2021 г.

г. Пермь

Следующие объекты, условия и формы страхования составляют неотъемлемую часть настоящего Договора:

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:** 1.1. ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ПРАЙМ КОНСАЛТИНГ"  
ИНН 5905062813  
614022 г. Пермь, ул. Карпинского, д.17, оф.143
- 2. СТРАХОВЩИК:** 2.1. Страховое публичное акционерное общество «ИНГОСТРАХ»  
Россия, Москва, ул. Петликина, 12 стр.2.  
Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0926 от 23.09.2015 г.  
Филиал СПАО "Ингострах" в Пермском крае 614015 г. Пермь, ул. Луначарского, д.73
- 3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):** 3.1. С «27» декабря 2021 г. по «26» декабря 2022 г., обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.  
3.2. Настоящий Договор покрывает требования, предъявляемые Страхователем Страховщику по наступившим страховым случаям в течение срока действия настоящего Договора, как в течение Периода страхования, так и в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации для договоров страхования ответственности.
- 4. СТРАХОВАЯ СУММА (ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СТРАХОВЩИКА):** 4.1. Страховая сумма (лимит ответственности Страховщика) по настоящему Договору по каждому страховому случаю (в соответствии с п.9.1. настоящего Договора) устанавливается в размере 10 000 000,00 (десять миллионов рублей 00 копеек), в том числе:  
4.1.1. Лимит ответственности Страховщика по настоящему Договору по одному страховому случаю устанавливается в размере 10 000 000,00 (десять миллионов рублей 00 копеек);  
4.2. Страховая сумма (Лимит ответственности) по настоящему Договору по возмещению расходов на защиту (в соответствии с п.9.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000,00 (100 000,00).
- 5. ФРАНШИЗА:** 5.1. Франшиза по настоящему Договору не устанавливается.
- 6. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:** 6.1. Страховая премия устанавливается в размере 8 200,00 (восемь тысяч двести рублей 00 копеек) за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по «27» декабря 2021 г.  
6.2. При неуплате страховой премии в срок, установленный в п.6.1. настоящего Договора как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет никаких правовых последствий для его сторон.
- 7. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:** 7.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на требования (имущественные претензии), ставшие следствием непреднамеренных ошибок и упущений, допущенных Страхователем (ошибочными, заключенными со Страхователем трудовые договоры) после «27» декабря 2019 г.
- 8. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:** 8.1. Настоящий Договор заключается и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 06.05.2019 г. (далее – Правила страхования).  
Перечисленные в настоящем пункте Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила страхования, ознакомился с ними и обязуется выполнять.
- 9. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:** 9.1. Объектом страхования является не противоречащее законодательству Российской Федерации имущественным интересам Страхователя, связанным с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникшим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателем (Третьим лицом), включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем (оценщиком, заключившим со Страхователем трудовой договор) требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушении федеральными стандартами оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности,

стандартов и правил оценочной деятельности.

9.2. Объекты страхования также являются по противоречию законодательству Российской Федерации имуществом интересов Страхователя, связанным с несением согласованных со Страховщиком расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности.

#### 10. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:

10.1. Страховым случаем является возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Третьих лиц, включая вред, причиненный имуществу Третьих лиц, в результате непреднамеренных ошибок, упущений, допущенных Страхователем (опенившим, заключившим со Страхователем трудовой договор) и которые в том числе привели к нарушению договора на проведение оценки, при осуществлении оценочной деятельности.

10.2. Страховой случай считается наступившим при соблюдении всех условий, указанных в п.4.3. Правил страхования и в настоящем Договоре.

10.3. Под непреднамеренными ошибками, упущениями по настоящему Договору понимается нарушение Страхователем требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушение федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.

10.4. Моментом наступления страхового случая по настоящему Договору признается момент предъявления к Страхователю имущественной претензии о возмещении убытков, причиненных имущественным интересам Третьих лиц. При этом под предъявлением имущественной претензии понимается как предъявление Третьим лицам Страхователю письменной претензии, требования о возмещении убытков или иного эквивалента, так и уведомление Страхователя о том, что непреднамеренные ошибки, упущения его (опенившего, заключившего со Страхователем трудовой договор) привели к причинению убытков имущественным интересам Третьих лиц.

10.5. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.

#### 11. ТРЕТЬИ ЛИЦА

11.1. Третьими лицами по настоящему Договору являются:

11.1.1. Заказчик, заключивший договор на проведение оценки со Страхователем;

11.1.2. Иные третьи лица, которые могут быть причинены убытки при осуществлении Страхователем (опенившим, заключившим со Страхователем трудовой договор) оценочной деятельности.

#### 12. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:

12.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются:

12.1.1. Убытки, причиненные имущественным интересам Третьих лиц, а именно, расходы, которые Третье лицо, чье право нарушено, проигнорировало или должно будет понести для восстановления нарушенного права, утрата или повреждение имущества Третьего лица (реальный ущерб), в том числе ущерб, причиненный Третьим лицам, в результате снижения стоимости объекта оценки.

12.1.2. Необходимые и разумнообратные расходы, произведенные Страхователем по уменьшению ущерба, если такие расходы были необходимы или были произведены для выполнения указанной Страхователем. Указанные расходы возмещаются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

12.1.3. Необходимые и разумнообратные расходы, произведенные Страхователем с письменного согласия Страховщика в целях предварительного выяснения обстоятельств и причин наступления страхового случая.

12.1.4. Расходы на защиту Страхователя при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий.

Указанные расходы компенсируются только при условии, что они были произведены Страхователем во исполнение письменных указаний Страховщика или с его письменного согласия, и даже в случае, если обязанность Страхователя возместить причиненные убытки в соответствии с указанной имущественной претензией впоследствии не наступила.

12.2. Предельный размер страховой выплаты по настоящему договору не может превышать размер страховой суммы по каждому страховому случаю, установленный по настоящему Договору.

#### 13. ИСКЛЮЧЕНИЯ:

13.1. В соответствии с Разделом 5 Правил страхования.

13.2. Также по настоящему Договору не признаются страховыми случаями возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные Третьим лицам вследствие осуществления Страхователем оценочной деятельности, направленной на установление в отношении объектов оценки кадастровой стоимости.

#### 14. ИЗМЕНЕНИЕ УСЛОВИЙ ДОГОВОРА:

14.1. Все изменения в условиях настоящего Договора в период его действия могут вноситься по соглашению сторон на основании письменного заявления Страхователя путем оформления дописки к Договору, которые после их подписания становятся неотъемлемой частью Договора.



**15. УВЕДОМЛЕНИЕ:**

15.1. Все письма и уведомления, направляемые в соответствии с настоящим Договором, считаются направленными надлежащим образом при соблюдении следующих условий:

15.1.1. уведомления направляются почтовым отправлением по адресу, указанному в п.1.1. и п.2.1. настоящего Договора;

15.1.2. уведомления направляются в виде сообщения электронной почты. Стороны осуществляют отправки по следующим адресам электронной почты: со стороны Страхователя - [proekt@serviss@yandex.ru](mailto:proekt@serviss@yandex.ru), со стороны Страховщика - [filial@pertsif.ru](mailto:filial@pertsif.ru);

15.1.3. телефонная связь осуществляется по следующим телефонам: со стороны Страхователя - 89194563408, со стороны Страховщика - 73422570123.

**СТРАХОВАТЕЛЬ:**  
**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ**  
**ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ПРАЙМ КОНСАЛТИНГ"**

**СТРАХОВЩИК:**  
**СПАО «Нягосстрах»**

От Страхователя: \_\_\_\_\_  
*Климова А.С. Генеральный директор на основании Устава*

От Страховщика: \_\_\_\_\_  
*Софкина Г.А. Начальник отдела юридического сопровождения*  
*Филиал в Пермском крае Довольности № 77701234435 от*  
*16.01.2021*







