ОТЧЕТ №2657/23

по обоснованию справедливой стоимости прав аренды земельного участка, площадью 461 кв.м. от земельного участка общей площадью 10 245 кв.м,, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для комплексного освоения в целях жилищного строительства и рекреационного использования, расположенного по адресу: Челябинская обл., р-н Сосновский, в 1390 м по направлению на северо-запад от ориентира п. Западный, участок 43. Кадастровый номер: 74:19:1202003:483,

по состоянию на 02.03.2023г.

Заказчик: ООО УК «Гамма Групп» Д.У. ЗПИФ недвижимости «СТРОЙКОМ-КАПИТАЛ»
Генеральный директор Алпаров С.Ф.

Исполнитель: ООО «Омега»
Генеральный директор С.Е.Быков

г.Челябинск 2023г.

ООО УК «Гамма Групп» Д.У. ЗПИФ
недвижимости «СТРОЙКОМ-КАПИТАЛ»
Генеральному директору Алпарову С.Ф.

На основании Договора № 025.0.1 от 09.08.2021, Заданию №20 от 27.02.2023г., была произведена оценка прав аренды земельного участка, площадью 461 кв.м. от земельного участка общей площадью 10 245 кв.м,, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для комплексного освоения в целях жилищного строительства и рекреационного использования, расположенного по адресу: Челябинская обл., р-н Сосновский, в 1390 м по направлению на северо-запад от ориентира п. Западный, участок 43. Кадастровый номер: 74:19:1202003:483, по состоянию на 02.03.2023г. (дата составления отчета 02.03.2023г.).

Оценка справедливой стоимости выполнена в соответствии с:

- Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости";

- Федеральным законом от 29.07.1998 N 135-ФЗ (ред. от 13.07.2015) "Об оценочной деятельности в Российской Федерации"

- Федеральными Стандартами оценки (ФСО I – VI, №7).

Оценка объекта произведена на основании предоставленной документации.

Справедливая стоимость объекта оценки, с учетом состояния рынка, на дату оценки, без учета НДС, соответствует:

№ п/п	Объекта оценки	Кадастровый номер	Площадь	Справедливая стоимость без учета НДС, руб.
1	Право аренды земельного участка, площадью 461 кв.м. от земельного участка общей площадью 10 245 кв.м,, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для комплексного освоения в целях жилищного строительства и рекреационного использования, расположенного по адресу: Челябинская обл., р-н Сосновский, в 1390 м по направлению на северо-запад от ориентира п. Западный, участок 43. Кадастровый номер: 74:19:1202003:483.	74:19:1202003:483	461	34 575
ИТОГО			461	34 575

Сумма прописью: Тридцать четыре тысячи пятьсот семьдесят пять рублей.

Развернутый анализ источников информации и расчеты стоимости объекта оценки представлены в соответствующих разделах отчета. Отдельные части оценки, приведенные в отчете, не могут трактоваться раздельно, а только в совокупности, принимая во внимание все содержащиеся там допущения и ограничения.

Выводы о стоимости объекта оценки, содержащиеся в отчете, основаны на расчетах, заключениях и информации, предоставленной Заказчиком, а также на опыте и профессиональных знаниях оценщиков.

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по оценке или по выводам, содержащимся в отчете, пожалуйста, обращайтесь непосредственно к нам.

С уважением,

Оценщик Ульев А.В.

Генеральный директор ООО «Омега» Быков С.Е.

г.Челябинск 2023г.

СОДЕРЖАНИЕ

Сопроводительное письмо

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ 4
1.1. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНЩИКОМ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ. 4
1.2. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТЫ ОЦЕНКИ. 4
1.3. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ 4
1.4. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ 4
1.5. ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОЙ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ. 5
1.6. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ 6
2. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ И О ЗАКАЗЧИКЕ 8
3. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ, В ТОМ ЧИСЛЕ СПЕЦИАЛЬНЫЕ 10
4. ОСНОВНЫЕ МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЕ ПОЛОЖЕНИЯ ОЦЕНКИ 11
4.1. ЗАКОНЫ, НОРМАТИВНЫЕ АКТЫ И СТАНДАРТЫ, ПРИМЕНЯЕМЫЕ ПРИ ОЦЕНКЕ 11
4.2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ, И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ПРИМЕНЕНИЯ. 11
4.3 ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ 12
4.4. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ 16
4.5. ВИДЫ ОПРЕДЕЛЯЕМОЙ СТОИМОСТИ 17
4.6. ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ ОЦЕНКИ 17
5. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНАВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ 20
5.1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ О РЕГИОНЕ 20
5.2. ОПИСАНИЕ ЛОКАЛЬНОГО МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ. 22
5.3. ОПИСАНИЕ ПРАВ НА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ. 23
5.4. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ. 23
5.5. ИНФОРМАЦИЯ О ТЕКУЩЕМ ИСПОЛЬЗОВАНИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ. 23
6. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ 24
7. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ 27
8. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ 40
8.1. ЭТАПЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ 40
8.2. КРАТКОЕ ОПИСАНИЕ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ 41
8.3. ВЫБОР МЕТОДОВ ОЦЕНКИ 43
9. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД 47
10. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ 55
11. ДЕКЛАРАЦИЯ ОЦЕНЩИКА 56
12. ЛИТЕРАТУРА 57
ПРИЛОЖЕНИЯ 58

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

1.1. Основание для проведения оценщиком оценки объектов оценки.

Основанием для проведения оценки объекта оценки служит Договор № 025.0.1 от 09.08.2021, Задание №20 от 27.02.2023г.

1.2. Общая информация, идентифицирующая объекты оценки.

№ п\п	Объекта оценки	Кадастровый номер	Площадь	Балансовая стоимость, руб.
	Право аренды земельного участка, площадью 461 кв.м. от земельного участка общей площадью 10 245 кв.м,, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для комплексного освоения в целях жилищного строительства и рекреационного использования, расположенного по адресу: Челябинская обл., р-н Сосновский, в 1390 м по направлению на северо-запад от ориентира п. Западный, участок 43. Кадастровый номер: 74:19:1202003:483.	74:19:1202003:483	461	Принадлежит Заказчику на правах аренды, балансовой стоимости не имеет

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

№ п/п	Описание участка	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.	Стоимость затратным подходом, руб.	Стоимость сравнительным подходом, руб.	Стоимость доходным подходом, руб.	Справедливая стоимость без учета НДС, руб.
1	Право аренды земельного участка, площадью 461 кв.м. от земельного участка общей площадью 10 245 кв.м,, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для комплексного освоения в целях жилищного строительства и рекреационного использования, расположенного по адресу: Челябинская обл., р-н Сосновский, в 1390 м по направлению на северо-запад от ориентира п. Западный, участок 43. Кадастровый номер: 74:19:1202003:483.	74:19:1202003:483	461	Не применялся	34 575	Не применялся	34 575
	Итого:				**34 575**		**34 575**

1.4. Итоговая величина стоимости объектов оценки

Итоговая величина стоимости объекта оценки, полученная как итог обоснованного Оценщиком обобщения результатов расчета, была определена на основании методов и рекомендаций, изложенных в:

1. Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости", введенный в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 18 июля 2012 года N 106н "О введении в действие и прекращении действия документов Международных стандартов финансовой отчетности на территории Российской Федерации", зарегистрированный Министерством юстиции Российской Федерации 3 августа 2012 года N 25095 (Российская газета от 15 августа 2012 года), с поправками, введенными в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 17 декабря 2014 года N 151н "О введении документов Международных стандартов финансовой отчетности в действие на территории Российской Федерации", зарегистрированным Министерством юстиции Российской Федерации 15 января 2015 года N 35544 ("Официальный интернет-портал правовой информации" (www.pravo.gov.ru), 15 января 2015 года)

2. Федеральном законе Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ.

2. Федеральном стандарте оценки "Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)", утв. Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года № 200;

3. Федеральном стандарте оценки "Виды стоимости (ФСО II)" , утв. Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года № 200;
4. Федеральном стандарте оценки "Процесс оценки (ФСО III)" , утв. Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года № 200;
5. Федеральном стандарте оценки "Задание на оценку (ФСО IV)" , утв. Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года № 200;
6. Федеральном стандарте оценки "Подходы и методы оценки (ФСО V)" , утв. Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года № 200;;
7. Федеральном стандарте оценки "Отчет об оценке (ФСО VI)" , утв. Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года № 200;
6. Федеральном стандарте оценки №7 "Оценка недвижимости (ФСО №7)", утв. Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. №611.

Справедливая стоимость объекта оценки, по состоянию на 02.03.2023г. с учетом округления составляет:

№ п\п	Описание участка	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.	Оцениваемые права	Справедливая стоимость без учета НДС, руб.
1	Право аренды земельного участка, площадью 461 кв.м. от земельного участка общей площадью 10 245 кв.м,, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для комплексного освоения в целях жилищного строительства и рекреационного использования, расположенного по адресу: Челябинская обл., р-н Сосновский, в 1390 м по направлению на северо-запад от ориентира п. Западный, участок 43. Кадастровый номер: 74:19:1202003:483.	74:19:1202003: 483	461	Право краткосрочной аренды	34 575

Сумма прописью: Тридцать четыре тысячи пятьсот семьдесят пять рублей.

1.5. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости.

Необходимые для проведения оценки правоустанавливающие, технические и информационно-справочные документы и материалы - предоставлялись заказчиком. Сведения, содержащиеся в предоставленных заказчиком документах и материала- считаются достоверными.

Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности.

1.6. Задание на оценку

<table>
<tr><td>Основание для проведения оценки</td><td>Договор № 025.0.1 от 09.08.2021, Задание №20 от 27.02.2023г.</td></tr>
<tr><td>Объекты оценки</td><td>Права аренды земельного участка, площадью 461 кв.м. от земельного участка общей площадью 10 245 кв.м,, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для комплексного освоения в целях жилищного строительства и рекреационного использования, расположенного по адресу: Челябинская обл., р-н Сосновский, в 1390 м по направлению на северо-запад от ориентира п. Западный, участок 43. Кадастровый номер: 74:19:1202003:483, по состоянию на 02.03.2023г.</td></tr>
<tr><td>Состав объекта оценки</td><td>
<table>
<tr><th>№ п\п</th><th>Описание участка</th><th>Кадастровый номер</th><th>Площадь, кв.м.</th></tr>
<tr><td>1</td><td>Право аренды земельного участка, площадью 461 кв.м. от земельного участка общей площадью 10 245 кв.м,, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для комплексного освоения в целях жилищного строительства и рекреационного использования, расположенного по адресу: Челябинская обл., р-н Сосновский, в 1390 м по направлению на северо-запад от ориентира п. Западный, участок 43. Кадастровый номер: 74:19:1202003:483.</td><td>74:19:12020 03:483</td><td>461</td></tr>
</table>
</td></tr>
<tr><td>Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки</td><td>
<table>
<tr><th>№ п\п</th><th>Наименование объекта</th><th>Кадастровый номер</th><th>Площадь, кв.м.</th><th>Документы, содержащие характеристики</th></tr>
<tr><td>1</td><td>Право аренды земельного участка, площадью 461 кв.м. от земельного участка общей площадью 10 245 кв.м,, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для комплексного освоения в целях жилищного строительства и рекреационного использования, расположенного по адресу: Челябинская обл., р-н Сосновский, в 1390 м по направлению на северо-запад от ориентира п. Западный, участок 43. Кадастровый номер: 74:19:1202003:483.</td><td>74:19:12020 03:483</td><td>461</td><td>Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, удостоверяющие проведенную государственную регистрацию прав</td></tr>
</table>
<table>
<tr><td>Объект оценки</td><td>Земельный участок</td></tr>
<tr><td>Местоположение</td><td>Челябинская обл., р-н Сосновский, в 1390 м по направлению на северо-запад от ориентира п. Западный, участок 43</td></tr>
<tr><td>Кадастровый номер</td><td>74:19:1202003:483</td></tr>
<tr><td>Категория земельного участка</td><td>земли населенных пунктов</td></tr>
<tr><td>Форма участка</td><td>Неправильный многоугольник</td></tr>
<tr><td>Разрешенное использование</td><td>для комплексного освоения в целях жилищного строительства и рекреационного использования</td></tr>
<tr><td>Фактическое использование на дату оценки</td><td>Эксплуатация объекта недвижимого имущества</td></tr>
<tr><td>Правообладатель</td><td>ООО УК «Гамма Групп» Д.У. ЗПИФ недвижимости «СТРОЙКОМ-КАПИТАЛ»</td></tr>
<tr><td>Имущественные права</td><td>Право краткосрочной аренды</td></tr>
<tr><td>Правоустанавливающий документ</td><td>Договор аренды земельного участка №ПЛА/21 от 02.09.2022 г.</td></tr>
<tr><td>Оцениваемое право</td><td>Право краткосрочной аренды</td></tr>
<tr><td>Наличие обременений</td><td>Не зарегистрировано</td></tr>
</table>
</td></tr>
<tr><td>Субъект права</td><td>ООО УК «Гамма Групп» Д.У. ЗПИФ недвижимости «СТРОЙКОМ-КАПИТАЛ»
ИНН 5410071220/ КПП 541001001, ОГРН 1175476116420 дата присвоения ОГРН 13 ноября 2017г</td></tr>
<tr><td>Цели оценки:</td><td>Определение справедливой стоимости объекта оценки для расчета стоимости инвестиционного пая ЗПИФ. Справедливая стоимость объекта оценки определяется в соответствии с требованиями Международных стандартов финансовой отчетности, признанных и применяемых на территории Российской Федерации.</td></tr>
<tr><td>Предполагаемое использование результатов оценки</td><td>Предполагаемым использованием результатов оценки является консультирование Заказчика о стоимости имущества для целей управления имуществом.</td></tr>
<tr><td>Вид стоимости</td><td>Справедливая стоимость</td></tr>
<tr><td>Дата оценки</td><td>02 марта 2023г.</td></tr>
<tr><td>Срок проведения оценки</td><td>С 27 февраля по 02 марта 2023г.</td></tr>
<tr><td>Дата осмотра объекта оценки</td><td>27 февраля 2023г.</td></tr>
</table>

Дата составления отчета	02 марта 2023г.
Допущения и ограничения, при которых должна осуществляться оценка	Земельные участки рассчитаны условно свободными от застройки. Необходимые для проведения оценки правоустанавливающие, технические и информационно-справочные документы и материалы- - предоставлялись заказчиком. Сведения, содержащиеся в предоставленных заказчиком документах и материала - считаются достоверными. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Заключение о стоимости, содержащееся в отчете, относится к объектам оценки в целом. Любое соотнесение части стоимости с какой-либо частью объекта является неправомерным, если таковое не оговорено в отчете. Все выводы, сделанные в отчете, базируются на основе информации, полученной от заказчика и информации о рыночной ситуации. Однако, эти предположения могут изменяться с течением времени. Оцениваемые права рассматриваются свободными от каких-либо претензий, ограничений или обременений
Возможные границы интервала, в котором может находиться стоимость	Определение границ интервалов не предусмотрено

2. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ И О ЗАКАЗЧИКЕ

Заказчик	Полное наименование	ООО УК «Гамма Групп» Д.У. ЗПИФ недвижимости «СТРОЙКОМ-КАПИТАЛ»
	Реквизиты	ИНН 5410071220/ КПП 541001001, ОГРН 1175476116420 дата присвоения ОГРН 13 ноября 2017г
	Место нахождения	630061, Новосибирская область, город Новосибирск, улица Мясниковой дом 30, офис 11

Сведения об Оценщиках исполнителя не принимавших участие в оценке	**Оценщик**		**Томилов Сергей Михайлович**
	Информация о членстве в СРО	Наименование СРО	Ассоциации СРОО «СВОД»
		№ в реестре СРО	366
		Место нахождения СРО	620100, РФ, г. Екатеринбург, ул. Ткачей, д. 23, офис 13
	Место нахождения оценщика		454080, г. Челябинск, пр. Ленина, д.89, офис 208.
	Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности		Диплом о профессиональной переподготовке регистрационный номер ПП-I № 107859 от 11.06.2010 г. ГОУ ВПО "Южно-Уральский государственный университет" по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» №-026530-1 от 28.07.2021г. Срок действия аттестата до 28.07.2024 г. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка движимого имущества» №-023607-2 от 02.07.2021г. Срок действия аттестата до 02.07.2024 г. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности «Оценка бизнеса» от 31.08.2021 г. № 028944-3. Срок действия аттестата до 31.08.2024 г.
	Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение высшего образования		Диплом ДВС 0048204 от 07.06.2001 г. Южно-Уральский государственный университет, квалификация «экономист-менеджер» по специальности «Экономика и управление на предприятии строительства»
	Сведения о страховании профессиональной ответственности		Страховой полис ОАО «АльфаСтрахование» №8191R/776/500029/22 от 23.05.2022г. Период страхования с 30.05.2022 г. по 29.05.2023 г. Страховая сумма 5 000 000 (Пять миллионов) рублей.
	Стаж работы в оценочной деятельности		Стаж работы в оценке с 01.02.2010г.
Сведения об Оценщиках исполнителя принимавших участие в оценке	**Оценщик**		**Ульев Алексей Владимирович**
	Информация о членстве в СРО	Наименование СРО	СМАО
		№ в реестре СРО	2756
		Место нахождения СРО	119311, г. Москва, пр.Вернадского, д.8А, 7 этаж
	Место нахождения оценщика		454080, г. Челябинск, пр. Ленина, д.89, офис 208.
	Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности		Диплом о профессиональной переподготовке ПП № 406251 по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)», выдан Межотраслевым региональным центром повышения квалификации и переподготовки кадров при Челябинском государственном университете 26 ноября 2002г. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка бизнеса» №025771-3 от 22.07.2021г. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» №025770-1 от 22.07.2021г г. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка движимого имущества» №025815-2 от 22.07.2021г г.
	Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение высшего образования		Южно-Уральский Государственный университет, 2001г. Диплом серии ДВС №0047221, выдан 14.06.2001г. инженер по специальности «Информационно-измерительная техника и технологии»
	Сведения о страховании профессиональной ответственности		Страховой полис №433-747-006950/23 от 19.01.23г. СПАО «Ингосстрах». Страховая сумма – 5 000 000 рублей. Срок действия: 06.02.2023г. - 04.08.2024г.
	Стаж работы в оценочной деятельности		Стаж работы в оценке с сентября 2000г.

Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор	Полное наименование (включая организационно-правовую форму)	Общество с ограниченной ответственностью «Омега»
	Основной государственный регистрационный номер	1117453002138
	Дата присвоения основного государственного регистрационного номера	от 10 марта 2011г.
	Место нахождения	454080, г. Челябинск, пр. Ленина, д.89, офис 208.
	Количество оценщиков в штате (соответствующих требованиям Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998г. №135-ФЗ)	Два
	Сведения о страховании	Гражданская ответственность застрахована ОАО «АльфаСтрахование», страховой полис 8191R/776/500039/22 от 05.07.2022г. Период страхования с 10.07.2022г. по 09.07.2023г. Страховая сумма: 5 000 000 руб.

Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объектов оценки	Специалисты дополнительно не привлекались.
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	Настоящим Общество с ограниченной ответственностью «Омега» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». Общество с ограниченной ответственностью «Омега» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика. Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.
Сведения о независимости оценщика	Настоящим оценщики Томилов Сергей Михайлович и Ульев Алексей Владимирович подтверждают полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке. Оценщики Томилов Сергей Михайлович и Ульев Алексей Владимирович не являются учредителями, собственниками, акционерами, должностными лицами или работниками юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщики не состоят с указанными лицами в близком родстве или свойстве. Оценщики Томилов Сергей Михайлович и Ульев Алексей Владимирович не имеют в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не являются участниками (членами) или кредиторами юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщиков. Размер оплаты оценщикам за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

Основными источниками информации, использованными в настоящем отчете, стали данные открытых электронных и печатных изданий, где в режиме свободного доступа размещаются сведения о публичных офертах, аналитические материалы, экспертные оценки и интервью со специалистами ведущих областных агентств недвижимости. Среди них - периодические издания «Из рук в руки», «Метраж», «Купи-Дом», «Недвижимость ключ», журнал «Эксперт-Урал», база данных РБС "Скайнет" а также сайты www.dom74.ru, www.avito.ru, www.domchel.ru, www.v-nedv.ru, www.Reelto.ru и другие.

Пользователь отчета, при желании, может самостоятельно ознакомиться с данной информацией по адресам и ссылкам, указанным выше. Оценщик подтверждает, что на момент проведения оценки данная информация в указанных источниках существовала. Сведения, опубликованные на сайтах и использованные в расчетах, оценщиком проверены. Однако Оценщик не несёт ответственность за дальнейшие изменения содержания данных источников.

Количественные и качественные характеристики оцениваемых объектов получены из выписки из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, удостоверяющие проведенную государственную регистрацию прав, личного осмотра, иной информации, полученной от собственника объекта.

К настоящему отчету оценки приложены следующие документы и копии документов, полученные по запросу оценщика у заказчика и в результате осмотра объектов оценки:

- копия Выписки из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, удостоверяющие проведенную государственную регистрацию прав на объект оценки;
- копия Договора аренды земельного участка №ПЛА/21от 02.09.2022 г.
- копии Интернет-страниц с предложениями о продаже.

3. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ, В ТОМ ЧИСЛЕ СПЕЦИАЛЬНЫЕ

1. Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемых объектах и действует непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам.

2. Оценщик не принимает на себя ответственности за описание правового состояния объектов оценки, подразумевающего обсуждение юридических аспектов права собственности. Права собственности на рассматриваемые объекты, а также имущественные права, предполагаются полностью соответствующими требованиям законодательства, если иное не оговорено специально.

3. Оценка была проведена, а Отчёт составлен в соответствии с действующим законодательством и стандартами оценки, а также на основании предоставленной информации.

4. Приведенные в Отчете сведения, на основании которых осуществлялся анализ, делались предположения и выводы, были получены с наибольшей степенью использования наших профессиональных знаний и опыта.

5. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на оценку, на состояние объектов оценки. Оценщик не несёт ответственности ни за наличие таких факторов, ни за необходимость их выявления. Исходные данные, использованные оценщиком при подготовке отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где возможно, делаются ссылки на источники информации.

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

7. Вознаграждение оценщика не зависит от итоговой оценки стоимости, а также от тех событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в Отчете.

8. Расчётные значения, приводимые в Отчёте, могут иметь несущественные искажения за счёт округления.

9. Оцениваемые права рассматриваются свободными от каких-либо претензий, ограничений или обременений.

10. Согласно Международному стандарту финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости", под справедливой стоимостью понимают сумму, «которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства при проведении операции на добровольной основе между участниками рынка на дату оценки». В качестве справедливой стоимости объекта обычно принимается его рыночная стоимость, т.е. «расчетная денежная сумма, за которую состоялся бы обмен актива на дату оценки между заинтересованным покупателем и заинтересованным продавцом в результате коммерческой сделки после проведения надлежащего маркетинго, при котором каждая из сторон действовала бы, будучи хорошо осведомленной, расчетливо и без принуждения» (МСО 1).

4. ОСНОВНЫЕ МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЕ ПОЛОЖЕНИЯ ОЦЕНКИ

4.1. Законы, нормативные акты и стандарты, применяемые при оценке

Оценка справедливой стоимости объекта оценки проводилась в соответствии с действующими нормативными документами: Федеральным законом от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Гражданским кодексом РФ, Федеральным законом от 25 апреля 2002 г. № 40-ФЗ.

В отчете использовалась также терминология, указанная и в других стандартах, в частности, в Международных стандартах оценки (МСО2007), которые определяют основополагающие принципы, применяемые при проведении работ по оценке.

Работа выполнялась с частичным применением других действующих нормативных документов.

4.2. Применяемые стандарты оценочной деятельности, и обоснование их применения.

Оценка проводилась с учетом требований следующих стандартов:

1. Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости", введенный в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 18 июля 2012 года N 106н "О введении в действие и прекращении действия документов Международных стандартов финансовой отчетности на территории Российской Федерации", зарегистрированный Министерством юстиции Российской Федерации 3 августа 2012 года N 25095 (Российская газета от 15 августа 2012 года), с поправками, введенными в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 17 декабря 2014 года N 151н "О введении документов Международных стандартов финансовой отчетности в действие на территории Российской Федерации", зарегистрированным Министерством юстиции Российской Федерации 15 января 2015 года N 35544 ("Официальный интернет-портал правовой информации" (www.pravo.gov.ru), 15 января 2015 года)
2. Федеральный стандарт оценки "Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)", утв. Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года № 200;
3. Федеральный стандарт оценки "Виды стоимости (ФСО II)" , утв. Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года № 200;
4. Федеральный стандарт оценки "Процесс оценки (ФСО III)" , утв. Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года № 200;
5. Федеральный стандарт оценки "Задание на оценку (ФСО IV)" , утв. Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года № 200;
6. Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки (ФСО V)" , утв. Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года № 200;;
7. Федеральный стандарт оценки "Отчет об оценке (ФСО VI)" , утв. Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года № 200;
5. Федеральный стандарт оценки №7 "Оценка недвижимости (ФСО №7)", утв. Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. №611.
6. СТАНДАРТ 1 Некоммерческого партнерства «Свободный Оценочный Департамент» Общие положения, утв. Решением Совета НП «СВОД»,Протокол № 3/2013 от «25» января 2013 года.
7. СТАНДАРТ 2 Некоммерческого партнерства «Свободный Оценочный Департамент» Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки, утв. Решением Совета НП «СВОД»,Протокол № 3/2013 от «25» января 2013 года. Изменения и дополнения внесены Решением Совета НП СРО «СВОД» Протокол № 101/2015 от «13» октября 2015 года.

8. СТАНДАРТ 3 Некоммерческого партнерства «Свободный Оценочный Департамент» Цель оценки и виды стоимости, утв. Решением Совета НП «СВОД»,Протокол № 3/2013 от «25» января 2013 года. Изменения и дополнения внесены Решением Совета НП СРО «СВОД» Протокол № 101/2015 от «13» октября 2015 года.

9. СТАНДАРТ 4 Некоммерческого партнерства «Свободный Оценочный Департамент» Требования к отчету об оценке, утв. Решением Совета НП «СВОД»,Протокол № 3/2013 от «25» января 2013 года. Изменения и дополнения внесены Решением Совета НП СРО «СВОД» Протокол № 101/2015 от «13» октября 2015 года.

10. СТАНДАРТ 7 Некоммерческого партнерства «Свободный Оценочный Департамент» ОЦЕНКА НЕДВИЖИМОСТИ, утв. Решением Совета НП СРО «СВОД» Протокол № 101/2014 от «28» октября 2014 года.

Обязательность применения ФСО обусловлена соответствующими приказами Минэкономразвития России.

Вышеперечисленные стандарты использовались в связи с тем, что:

- в соответствии с Техническим заданием на оценку рассчитывалась справедливая стоимость имущества. Понятие справедливой стоимости и принципы расчета справедливой стоимости недвижимого имущества объясняются в указанных стандартах.

4.3 Используемые термины и определения

активный рынок	Рынок, на котором операции с активом или обязательством проводятся с достаточной частотой и в достаточном объеме, позволяющем получать информацию об оценках на постоянной основе.	
затратный подход	Метод оценки, при котором отражается сумма, которая потребовалась бы в настоящий момент для замены производительной способности актива (часто **называемая** текущей стоимостью замещения).	
входная цена	Цена, уплачиваемая за приобретение актива или получаемая за принятие обязательства при проведении операции обмена.	
выходная цена	Цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства.	
ожидаемый поток денежных средств	Взвешенное с учетом вероятности среднее значение (то есть среднее значение распределения) возможных будущих потоков денежных средств.	
справедливая стоимость	Цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства при проведении операции на добровольной основе между участниками рынка на дату оценки.	
наилучшее и наиболее эффективное использование	Такое использование нефинансового актива участниками рынка, которое максимально увеличило бы стоимость актива или группы активов и обязательств (например, бизнеса), в которой использовался бы актив.	
доходный подход	Методы оценки, которые преобразовывают будущие суммы (например, потоки денежных средств или доходы и расходы) в единую сумму на текущий момент (то есть дисконтированную). Оценка справедливой стоимости осуществляется на основе стоимости, обозначаемой текущими рыночными ожиданиями в отношении таких будущих сумм.	
исходные данные	Допущения, которые использовались бы участниками рынка при установлении цены на актив или обязательство, включая допущения о рисках, таких как указанные ниже:	
	(а)	риск, присущий конкретному методу оценки, используемому для оценки справедливой стоимости (такому как модель ценообразования); и

	(b)	риск, присущий исходным данным метода оценки. Исходные данные могут быть наблюдаемыми или ненаблюдаемыми.
исходные данные 1 Уровня	Котируемые цены (некорректируемые) на активных рынках на идентичные активы или обязательства, к которым предприятие может получить доступ на дату оценки.	
исходные данные 2 Уровня	Исходные данные, не являющиеся котируемыми ценами, относящимися к 1 Уровню, которые, прямо или косвенно, являются наблюдаемыми в отношении актива или обязательства.	
исходные данные 3 Уровня	Ненаблюдаемые исходные данные в отношении актива или обязательства.	
рыночный подход	Метод оценки, при котором используются цены и другая соответствующая информация, генерируемая рыночными сделками с идентичными или сопоставимыми (то есть аналогичными) активами, обязательствами или группой активов и обязательств, такой как бизнес.	
подтверждаемые рынком исходные данные	Исходные данные, преимущественно возникающие из наблюдаемых рыночных данных или подтверждаемые ими путем корреляции или другими способами.	
участники рынка	Покупатели и продавцы на основном (или наиболее выгодном) для актива или обязательства рынке, которые обладают всеми нижеуказанными характеристиками:	
	(a)	Они независимы друг от друга, то есть они не являются связанными сторонами в соответствии с определением, предложенным в МСФО (IAS) 24, хотя цена в операции между связанными сторонами может использоваться в качестве исходных данных для оценки справедливой стоимости, если у предприятия есть доказательство того, что операция проводилась на рыночных условиях.
	(b)	Они хорошо осведомлены, имеют обоснованное представление об активе или обязательстве и об операции на основании всей имеющейся информации, включая информацию, которая может быть получена при проведении стандартной и общепринятой комплексной проверки.
	(c)	Они могут участвовать в операции с данным активом или обязательством.
	(d)	Они желают участвовать в операции с данным активом или обязательством, то есть они имеют мотив, но не принуждаются или иным образом вынуждены участвовать в такой операции.
наиболее выгодный рынок	Рынок, позволяющий максимально увеличить сумму, которая была бы получена при продаже актива, или уменьшить сумму, которая была бы выплачена при передаче обязательства, после учета всех затрат по сделке и транспортных расходов.	
риск невыполнения обязательств	Риск того, что предприятие не выполнит обязательство. Риск невыполнения обязательств включает среди прочего собственный кредитный риск предприятия.	
наблюдаемые исходные данные	Исходные данные, которые разрабатываются с использованием рыночных данных, таких как общедоступная информация о фактических событиях или операциях, и которые отражают допущения, которые использовались бы участниками рынка при установлении цены на актив или обязательство.	
операция на добровольной основе	Вид операций, которые проводятся на рынке на протяжении определенного периода до даты оценки, достаточного для того, чтобы наблюдать рыночную деятельность, обычную и общепринятую в отношении операций с участием таких активов или обязательств; это не принудительная операция (например, принудительная ликвидация или вынужденная реализация).	

основной рынок	Рынок с самым большим объемом и уровнем деятельности в отношении актива или обязательства.	
премия за риск	Компенсация, требуемая не расположенными к принятию риска участниками рынка за принятие неопределенности, присущей потокам денежных средств, связанных с активом или обязательством. Также называется "корректировка с учетом рисков".	
затраты по сделке	Расходы на продажу актива или передачу обязательства на основном (или наиболее выгодном) для актива или обязательства рынке, которые непосредственно относятся на выбытие актива или передачу обязательства и удовлетворяют следующим критериям:	
	(a)	Они возникают непосредственно из операции и являются существенными для нее.
	(b)	Предприятие не понесло бы такие расходы, если бы решение продать актив или передать обязательство не было бы принято (аналогично определению расходов на продажу, предложенному в МСФО (IFRS) 5).
транспортные расходы	Расходы, которые были бы понесены при транспортировке актива от его текущего местонахождения до места его основного (или наиболее выгодного) рынка.	
единица учета	Степень объединения или разбивки активов или обязательств в МСФО в целях признания.	
ненаблюдаемые исходные данные	Исходные данные, для которых рыночные данные недоступны и которые разработаны с использованием всей доступной информации о тех допущениях, которые использовались бы участниками рынка при установлении цены на актив или обязательство.	

Недвижимость определяется как физический участок земли и прочно связанные с ним объекты, созданные человеком. Это физическая, осязаемая «вещь», которую можно посмотреть и потрогать, вместе со всеми добавлениями на земле, а также над или под ней. В каждой стране местным законодательством устанавливается основной признак, позволяющий проводить различие между недвижимостью и движимостью, определение которой приводится ниже. Хотя известно, что эти юридические понятия признаны не во всех странах, в Стандартах они употребляются для того, чтобы четко определить другие важные термины и понятия.

Понятие ***недвижимое имущество*** включает в себя все права, интересы и выгоды, связанные с собственностью на недвижимость. Интерес или интересы в недвижимом имуществе обычно представлены некоторым свидетельством о праве собственности (например, соответствующим документом) отдельно от самой недвижимости как физического объекта. Поэтому недвижимое имущество не является физическим понятием.

Основные средства – это созданные общественным трудом потребительские стоимости (произведенные активы), которые длительное время неоднократно или постоянно в неизменной натурально-вещественной форме используются в экономике, постоянно перенося свою стоимость на создаваемую продукцию и услуги.

Инвентарный объект основных средств – законченное устройство со всеми приспособлениями и принадлежностями или отдельный конструктивно обособленный предмет (например, станок, холодильник, телевизор и так далее), выполняющий самостоятельные функции, либо комплекс конструктивно-сочлененных предметов (например, поточная линия, мебельный гарнитур), представляющих собой единое целое и вместе выполняющих определенную работу.

Инвентарным объектом по группе зданий является каждое отдельно стоящее здание. Если здания имеют общую стену, но каждое из них представляет собой самостоятельное конструктивное целое, они считаются отдельными инвентар-

ными единицами. Постройки, ограждения и другие надворные сооружения, обслуживающие здание, составляют вместе с ними инвентарный объект. Если эти постройки и сооружения обслуживают два или более зданий, то они считаются самостоятельными инвентарными объектами. Наружные постройки к зданию, имеющие самостоятельное хозяйственное значение, отдельно стоящие здания котельных, а также капитальные надворные постройки являются самостоятельными инвентарными объектами.

В состав здания, как инвентарного объекта, входят все коммуникации, необходимые для его эксплуатации:

- система отопления, включая котельную установку для отопления (если такая установка находится в самом здании);
- внутренняя сеть водопровода, газопровода, канализации со всеми устройствами;
- внутренняя сеть силовой и электропроводки с осветительной арматурой;
- внутренние телефоны и сигнализационные сети;
- вентиляционные устройства обще санитарного назначения;
- подъемники (лифты).

Фундаменты под объектами (не являющиеся строениями) – котлами, генераторами, станками, машинами, аппаратами и так далее, даже если эти объекты расположены внутри здания, не входят в его состав.

Инвентаризация объектов переоценки в пределах данной работы не проводилась.

Цена является термином, обозначающим денежную сумму, требуемую, предлагаемую или уплаченную за некий товар или услугу. Продажная цена является историческим фактом вне зависимости от того, была ли она открыто объявлена или держится в тайне. В силу финансовых возможностей, мотивов или особых интересов конкретных покупателя и продавца уплаченная за товары или услуги цена может не соответствовать стоимости, которую могли бы приписать этим товарам или услугам другие лица. Тем не менее, цена обычно является индикатором относительной стоимости, устанавливаемой для этих товаров или услуг данным покупателем и (или) продавцом при конкретных обстоятельствах.

Затраты – цена, уплаченная за товары или услуги, либо денежная сумма, требуемая для создания или производства товара или услуги. Когда производство этого товара (оказание этой услуги) завершено, затраты на них становятся историческим фактом. Цена, уплаченная покупателем за товар или услугу, становится для него затратами на их приобретение.

Рынок представляет собой среду, в которой товары и услуги переходят от продавцов к покупателям через механизм цен. Понятие рынка подразумевает возможность торговли товарами и/или услугами между продавцами и покупателями без излишних на них ограничений. Каждая из сторон действует в соответствии с соотношениями спроса и предложения и другими факторами ценообразования, в меру своих возможностей и познаний, представлений о сравнительной полезности данных товаров и (или) услуг, а также с учетом своих индивидуальных потребностей и желаний.

Стоимость является экономическим понятием, касающимся цены, относительно которой наиболее вероятно договорятся покупатели и продавцы товара или услуги, доступных для приобретения. Стоимость является не фактом, а расчетной величиной цены конкретных товаров и услуг в конкретный момент времени в соответствии с выбранным толкованием стоимости. Экономическое понятие стоимости отражает взгляд на выгоды, получаемые тем, кто является собственником данных товаров или пользуется данными услугами на дату оценки.

Существует несколько типов стоимости и связанных с ними определений (см., например, ФСО №II). Некоторые стоимости, имеющие определение, широко используются в оценках.

Понятие ***"рыночная стоимость",*** используемое в настоящем отчёте определяется в соответствии со статьёй 3 Федерального Закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» следующим образом:

Рыночная стоимость означает наиболее вероятную цену, по которой объект оценки может быть отчуждён 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 открытый рынок 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;

платёж за объект оценки выражен в денежной форме.

Кадастровая стоимость земельных участков - это величина расчетная, которая определяется в результате государственной кадастровой оценки земли с учетом их классификации по целевому назначению.

Отчет об оценке – документ, содержащий обоснованное мнение оценщика о стоимости имущества. Это результат оценки, осуществленной оценщиком, при проведении работ по оценке, составленный в соответствии с требованиями Федеральных Стандартов оценки.

4.4. Перечень использованных при проведении оценки объектов оценки данных с указанием источников их получения

Основными источниками информации, использованными в настоящем отчете, стали данные открытых электронных и печатных изданий, где в режиме свободного доступа размещаются сведения о публичных офертах, аналитические материалы, экспертные оценки и интервью со специалистами ведущих областных агентств недвижимости. Среди них - периодические издания «Из рук в руки», «Метраж», «Купи-Дом», «Недвижимость ключ», журнал «Эксперт-Урал», база данных РБС "Скайнет" а также сайты www.dom74.ru, www.avito.ru, www.domchel.ru, www.v-nedv.ru, www.Reelto.ru и другие.

Пользователь отчета, при желании, может самостоятельно ознакомиться с данной информацией по адресам и ссылкам, указанным выше. Оценщик подтверждает, что на момент проведения оценки данная информация в указанных источниках существовала. Сведения, опубликованные на сайтах и использованные в расчетах, оценщиком проверены. Однако Оценщик не несёт ответственность за дальнейшие изменения содержания данных источников.

Количественные и качественные характеристики оцениваемых объектов получены из выписки из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, удостоверяющие проведенную государственную регистрацию прав, личного осмотра, иной информации, полученной от собственника объекта.

К настоящему отчету оценки приложены следующие документы и копии документов, полученные по запросу оценщика у заказчика и в результате осмотра объектов оценки:

- копия Выписок из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, удостоверяющие проведенную государственную регистрацию прав на объекты оценки;
- копия Договора аренды земельного участка №ПЛА/21от 02.09.2022 г.
- копии Интернет-страниц с предложениями о продаже.

4.5. Виды определяемой стоимости

При осуществлении оценочной деятельности используются следующие виды стоимости объекта оценки:

Рыночная стоимость;

Инвестиционная стоимость;

Ликвидационная стоимость;

Кадастровая стоимость.

В случае нарушения или приостановки нормальной деятельности рынка, а также в тех случаях, когда неравновесие между спросом и предложением приводит к рыночным ценам, не удовлетворяющим определению рыночной стоимости, оценщик может столкнуться с трудной проблемой. Применяя понятие и определение (дефиницию) рыночной стоимости и адаптируя рыночные данные и свои рассуждения применительно к процессу оценки, оценщики повышают значимость и полезность данных о стоимости активов, отражаемых в финансовых отчетах. По мере того как возможности и степень применимости рыночных данных снижаются, задание по оценке может потребовать большей компетентности, опытности и более высокого уровня осмотрительности, бдительности и суждений оценщика.

4.6. Общие понятия оценки

Теоретическим фундаментом процесса оценки является единый набор оценочных принципов:

- Сбалансированность
- Экономическая величина
- Определение зависимости
- Предложение
- Конкуренция
- Изменение
- Принцип наилучшего и наиболее эффективного использования
- Полезность
- Принцип замещения
- Ожидание

Полезность

Ключевым критерием для оценки любого недвижимого или движимого имущества является его полезность. Общей целью процедур, используемых в процессе оценки, является определение и количественное выражение степени полезности или пригодности оцениваемого имущества.

Полезность — понятие относительное, рассматриваемое применительно к конкретным условиям. Если участок обладает потенциалом для застройки, его продуктивность измеряется тем, насколько продуктивно он будет обеспечивать возможности использования в жилищных, коммерческих, промышленных или смешанных целях. Следовательно, стоимость объектов оценки устанавливается посредством оценивания их полезности в терминах юридических, физических, функциональных, экономических и экологических факторов, определяющих их продуктивность.

Оценка стоимости имущества коренным образом зависит от способа его использования и (или) от того, как оно обычно продается на рынке. Для некоторых типов имущества оптимальная полезность достигается, если рассматриваемые объекты эксплуатируются как отдельные, другие могут оказаться более полезными в составе некоторой группы, например, объектов имуществ, находящихся в собственности и под управлением предприятия бизнеса, таких как разветвленная сеть точек розничной торговли, ресторанов быстрого питания или гостиниц. Поэтому необходимо различать полезность имущества, рассматриваемого отдельно, и его полезность как части группы. Оценщик должен рассматривать имущество так, как его рассматри-

вает рынок, либо как отдельный объект, либо как часть некоторой совокупности или портфеля объектов. В типичных случаях оценщик рассчитывает и составляет отчет об установлении стоимости объекта имущества как отдельного. Если стоимость объекта, взятого как часть совокупности или портфеля, отлична от его стоимости как отдельного, такую стоимость следует рассмотреть и включить в отчет.

Обычным следствием политической или экономической неопределенности является изменение полезности в терминах продуктивности или эффективности. На оценщике в таких случаях лежит ответственность за оценку ожидаемой (с точки зрения рынка) продолжительности таких событий. Временные остановки деятельности или закрытие предприятий могут оказывать незначительное или нулевое воздействие на стоимость имущества или активов, в то время как перспективы долговременного прекращения деятельности способны вызвать просто иное снижение стоимости. Оцениваемое имущество или актив необходимо рассматривать в свете всех внутренних и внешних факторов, влияющих на результаты их эксплуатации.

Наиболее эффективное использование (НЭИ)

Земля лежит в основе всего сущего и, за редким исключением, сохраняется в течение периода, выходящего за пределы продолжительности жизни отдельных людей. Благодаря неподвижности земельных участков каждый объект недвижимости обладает уникальным местоположением. Кроме того, неизменность земли обычно позволяет предполагать, что период ее существования превышает сроки ее использования и сроки существования улучшений, долговечность которых ограничена.

Уникальные характеристики земельного участка определяют его оптимальную полезность. Когда улучшенный земельный участок оценивается отдельно от улучшений в нем или на нем, то экономические принципы требуют, чтобы эти улучшения оценивались в соответствии с вкладом (положительным или отрицательным) в стоимость данного имущества. Таким образом, справедливая стоимость прав на земельный участок, основанная на принципе наиболее эффективного использования, отражает полезность и постоянство существования земли с точки зрения рынка, а улучшения составляют разницу между стоимостью земельного участка, взятой отдельно, и общей справедливой стоимостью с учетом этих улучшений.

Большинство объектов имущества оцениваются как совокупность земельного участка и улучшений. В таких случаях Оценщик, как правило, оценивает справедливую стоимость с учетом наиболее эффективного использования земельного участка с имеющимися улучшениями.

Под наилучшим и наиболее эффективным способом использования имущества понимается "наиболее вероятное использование имущества, являющееся физически возможным, разумно оправданным, юридически законным, осуществимым с финансовой точки зрения и в результате которого стоимость оцениваемого имущества будет максимальной".

Для определения наилучшего и наиболее эффективного способа использования объекта недвижимости исследуется выполнимость четырех перечисленных ниже критериев.

Юридическая правомочность:

- рассмотрение тех способов использования, которые разрешены действующим законодательством и нормативными документами всех уровней, - распоряжениями о функциональном зонировании, ограничениями на предпринимательскую деятельность, положениями об исторических зонах, экологическим законодательством и т. п.

Физическая возможность:

- рассмотрение физически реальных для данного участка способов использования (форма и размеры участка, свойства грунтов и т. п.).

Экономическая оправданность:

- выявление физически возможных и юридически правомочных способов использования, которые будут приносить доход владельцу.

Максимальная эффективность:

- выбор того из выявленных экономически оправданных видов использования, который будет приносить максимальный чистый доход или приводить к максимальной текущей стоимости объекта.

Под стоимостью, максимизации которой следует достичь, понимается справедливая стоимость.

При оценке недвижимости сначала определяется способ наилучшего использования участка как свободного, а затем способ его наилучшего использования с учетом имеющихся улучшений.

В процессе описанного выше анализа во внимание принимаются лишь типичные для рассматриваемого рынка способы использования объекта.

Справедливая стоимость объекта может быть реализовано при условии его наилучшего и наиболее эффективного использования. Данное положение является наиболее важным из причин, определяющих необходимость и важность выполнения анализа ННЭИ.

Таким образом, наиболее эффективное использование является основополагающей предпосылкой при определении справедливой стоимости объекта оценки. Необходимо отметить, что суждение о наилучшем использовании отражает мнение Оценщика, исходя из анализа сложившихся к моменту оценки рыночных условий, состояния рынка. Анализ наиболее эффективного использования позволяет определить доходное и конкурентное использование объекта оценки - то есть то, которому соответствует максимальная стоимость объекта.

5. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНАВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Основная цель данного этапа работы состоит в представлении исчерпывающих и однозначно характеризующих качественных и количественных характеристиках объектов оценки и окружающей их среды, в выявлении всех достоинств и недостатков оцениваемых объектов, которые существенно влияют на величину оцениваемого показателя.

5.1. Общие сведения о регионе

Челябинск был основан в 1736 году как сторожевая крепость на торговых путях из Зауралья в Оренбург. Историю развития города можно посмотреть здесь. Сегодня он является городом-«миллионником», административным центром Челябинской области, входит в состав Уральского федерального округа РФ.

Территория Челябинска занимает около 53 тысяч гектаров. Она всего в два раза меньше площади Москвы и сопоставима с размерами такой европейской страны, как Андорра. Даже пространства южнее проспекта Ленина хватит, чтобы расположить Лихтенштейн, Сан-Марино, Монако и Ватикан.

По численности населения Челябинск занимает второе место в Уральском федеральном округе и седьмое в России.

Челябинск располагается на восточном склоне Уральских гор по обоим берегам притока Исети — реки Миасс, на геологической границе Урала и Сибири. С запада и севера город окаймлен сосновым бором. Богатая акватория внутри городской черты помимо реки Миасс включает Шершневское водохранилище, озеро Смолино, Первое, Синеглазово и другие многочисленные водные объекты. В общей сложности они занимают 18% территории Челябинска.

В 2014 году в Челябинск стал пилотным городом страны, в котором началась реформа местного самоуправления. Впервые в современной истории фактически и юридически город был поделен на внутригородские районы. Из одного муниципалитета в Челябинске сформировалось восемь. Полномочия разделены по территориальному признаку, что дало возможность гораздо быстрее и качественнее решать вопросы, связанные с инфраструктурой и качеством жизни челябинцев. Административно-территориальное деление Челябинского городского округа более подробно представленных в рубрике «Административное деление».

Современный Челябинск — крупный промышленный мегаполис, деловой, научный и культурный центр Южного Урала. По индустриальной мощи он находится в первой пятерке городов страны.

Это крупнейший транспортный узел, связанный путями сообщения со всем евразийским континентом. В южноуральской столице действует международный аэропорт «Челябинск», который имеет авиационное сообщение с крупнейшими городами России, странами ближнего и дальнего зарубежья. В 2015 году ОАО «Челябинское авиапредприятие» начало реализацию инвестиционного проекта «Реконструкция аэровокзального комплекса аэропорта города Челябинска», который вошел в число 4 приоритетных проектов Южного Урала. Через Челябинск проходят федеральные автомагистрали М5, М36, М51. Челябинское отделение Южноуральской железной дороги — крупнейший транспортный узел Транссибирской магистрали.

Челябинск входит в тройку российских мегаполисов с наиболее развитой транспортной инфраструктурой. Пассажирские перевозки осуществляются троллейбусами, трамваями, автобусами, маршрутными и легковыми такси. Действующая на территории города маршрутная сеть включает в себя 16 трамвайных, 16 троллейбусных и 88 автобусных маршрутов, из которых 50 обслуживаются немуниципальными перевозчиками. Для полноценного транспортного обеспечения жителей всех районов

города в течение года производится корректировка маршрутной сети города и схем движения отдельных маршрутов. Ведется строительство метро.

С каждым годом Челябинск становится более удобным и благоустроенным, сохраняя при этом свое историческое своеобразие и уникальный природный ландшафт. В его современном облике есть заслуга всех поколений горожан, начиная с казаков и крестьян, купцов и ремесленников, врачей и педагогов старой Челябы. Свой вклад оставили и строители промышленных заводов-гигантов, которые начали расти в 30-е годы, и труженики легендарного Танкограда в годы войны, когда город днем и ночью производил боевые машины, давал стране уголь и продовольствие. Наши земляки знамениты своими научными открытиями, спортивными победами, достижениями в сфере культуры и искусства. Информацию о Почетных гражданах города Челябинска можно посмотреть здесь. Челябинцы по праву могут гордиться своими традициями.

ЦИФРЫ:

Коды региона (автомобильные) — 74, 174
Телефонный код Челябинска — +7 (351) XXXXXXX
Почтовый индекс — 454000 — 454999
Население — 1,192 млн. человек
Территория — 500,9 кв. км
Водные объекты — более 93 кв. км
Протяженность границ — 150 км
Самая длинная улица — проспект Победы (более 12 км)
Центр Челябинска — 55о09′44″ северной широты и 61о24′11″ восточной долготы
Самая высокая точка — 291,1 м. над уровнем моря расположена в Советском районе, самая низкая — 191,4 м. — в долине реки Миасс.

Последнее столетие Челябинск развивался преимущественно как промышленный центр, город металлургии и машиностроения.

Основным производством в столице Южного Урала является металлургия и производство готовых металлических изделий, на долю которых сейчас приходится более 60% объема всей выпускаемой промышленными предприятиями города продукции.

Челябинск является одним из крупнейших в стране производителей высококачественных сплавов, жаропрочных и нержавеющих сталей, сортового и листового проката. Промышленные гиганты областной столицы известны далеко за пределами региона и страны. Среди них — Челябинский металлургический и электрометаллургический комбинаты, Челябинский трубопрокатный завод, завод Трубодеталь и другие.

Машиностроение в отраслевой структуре промышленного производства Челябинска составляет около 13%. В числе наиболее крупных предприятий — Челябинский кузнечно-прессовый завод, Челябинский тракторный завод-Уралтрак (ЧТЗ), Челябинский завод дорожных машин им. Колющенко, Челябинский автоматно-механический завод, Челябинский механический завод.

В 2015 году промышленной группой «Конар» создан индустриальный парк. На его территории запущены и успешно работают центр механообработки, а также современный сталелитейный завод БВК. Кроме того, здесь же запущен новый завод по изготовлению уникальных крупногабаритных металлоконструкций «Конар-Чимолаи», у которого практически нет конкурентов. Предприятие еще до официального открытия получило крупные контракты на поставку металлоконструкций для возведения стадиона «Динамо-ВТБ Арена» в Москве, а также для двух стадионов Арена «Победа» к Чемпионату мира по футболу 2018 в Волгограде и Нижнем Новгороде.

В 2016 году в Челябинске запущен металлургический завод «ЭТЕРНО» по производству штампосварных соединительных деталей трубопроводов с использовани-

ем наноструктурированных материалов - новый совместный проект «белой металлургии» ОАО «ЧТПЗ» и РОСНАНО. В церемонии открытия принял участие Президент страны Владимир Путин. Основными потребителями продукции станут «Газпром» и «Транснефть».

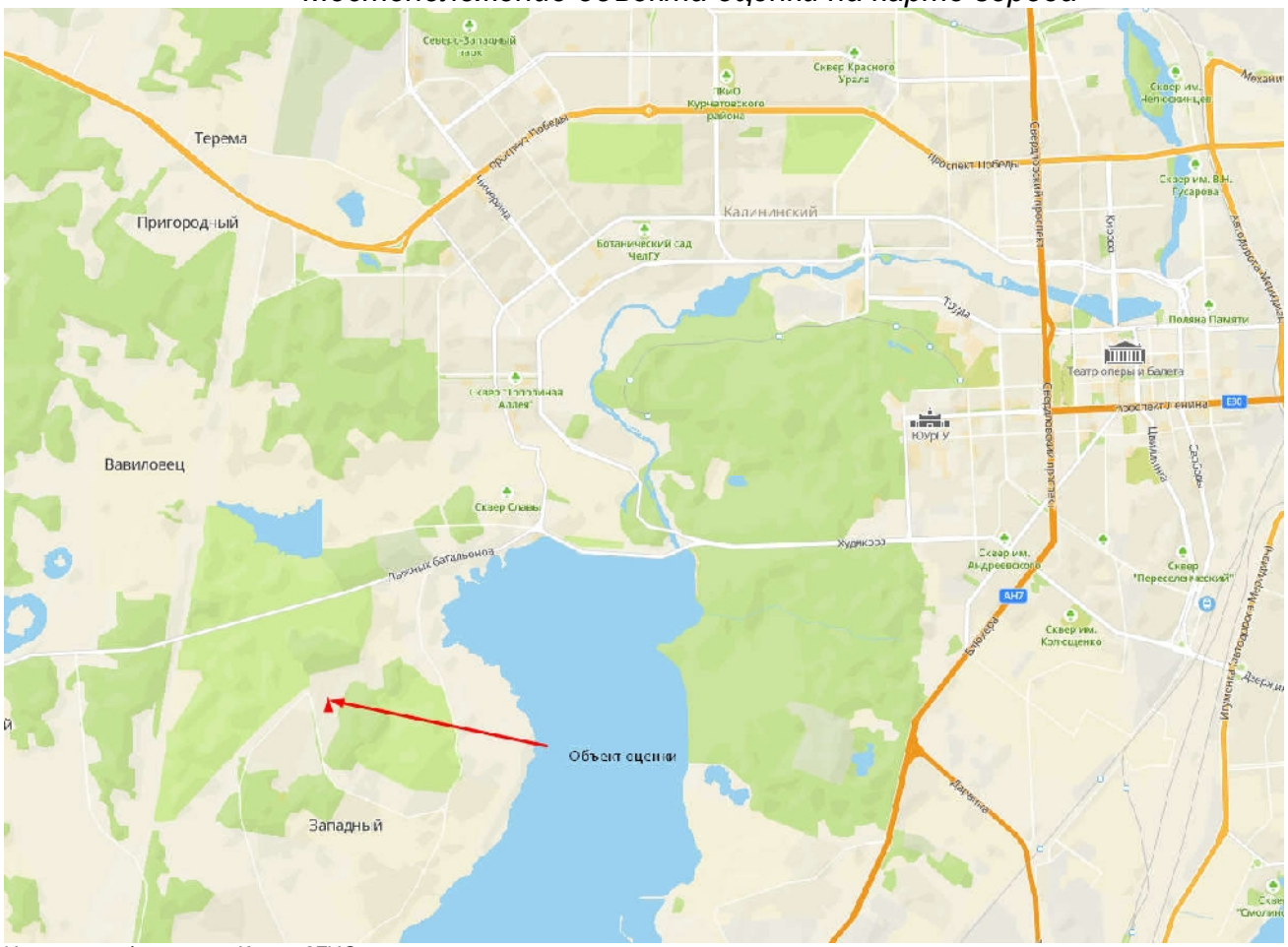
Безусловно, что наряду с металлургическим и машиностроительными предприятиями, в Челябинске развита пищевая промышленность, а также сфера услуг и торговля. У российского потребителя пользуется спросом продукция кондитерской фабрики «Южуралкондитер», агропромышленного объединения «Макфа», Центра пищевой индустрии «Ариант», объединения «СоюзПищепром».

По данным http://cheladmin.ru/ru/gorod-chelyabinsk/chelyabinsk-segodnya, http://citiesofrussia.ru/index.php/chelyabinskayaoblast/148-chelyabinsk.

5.2. Описание локального местоположения Объекта оценки.

Объекты оценки расположены по адресу: Российская Федерация, Челябинская область, Сосновский район, установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир в районе пос.Вавиловец. Почтовый адрес ориентира: Челябинская область, Сосновский р-н.

Местоположение объекта оценки на карте города



Источник информации: Карты 2ГИС

Описание местоположения	Располагается в Сосновском районе
Транспортная доступность, подъезд	Хорошая: подъезд к участку осуществляется по асфальтовым и грунтовым дорогам.
Ближайшее окружение и социальная инфраструктура	Располагается в Сосновском районе

5.3. Описание прав на Объект оценки.

№ п\п	Описание участка	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.	Балансовая стоимость на 05.03.2022г., руб.	Оцениваемые права
1	Право аренды земельного участка, площадью 461 кв.м. от земельного участка общей площадью 10 245 кв.м,, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для комплексного освоения в целях жилищного строительства и рекреационного использования, расположенного по адресу: Челябинская обл., р-н Сосновский, в 1390 м по направлению на северо-запад от ориентира п. Западный, участок 43. Кадастровый номер: 74:19:1202003:483.	74:19:1202003:483	461	Принадлежит Заказчику на правах аренды, балансовой стоимости не имеет	Право краткосрочной аренды

Оцениваемые права рассматриваются свободными от каких-либо претензий, ограничений или обременений

5.4. Описание объекта оценки.

5.5. Информация о текущем использовании объекта оценки.

Объект оценки	Земельный участок
Местоположение	Челябинская обл., р-н Сосновский, в 1390 м по направлению на северо-запад от ориентира п. Западный, участок 43
Кадастровый номер	74:19:1202003:483
Категория земельного участка	земли населенных пунктов
Форма участка	Неправильный многоугольник
Разрешенное использование	для комплексного освоения в целях жилищного строительства и рекреационного использования
Фактическое использование на дату оценки	Эксплуатация объекта недвижимого имущества
Правообладатель	ООО УК «Гамма Групп» Д.У. ЗПИФ недвижимости «СТРОЙКОМ-КАПИТАЛ»
Имущественные права	Право краткосрочной аренды
Правоустанавливающий документ	Договор аренды земельного участка №ПЛА/21 от 02.09.2022 г.
Оцениваемое право	Право краткосрочной аренды
Наличие обременений	Не зарегистрировано

6. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Заключение о наиболее эффективном использовании отражает мнение Оценщика в отношении наилучшего использования имущества, исходя из анализа состояния рынка. Понятие наиболее эффективного использования (НЭИ), применяемое в настоящем Отчете, определяется как наиболее вероятное, физически возможное, юридически разрешенное, экономически целесообразное использование земельного участка, в результате которого стоимость земли являемся максимальной.

Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденные распоряжением Минимущества России от 07.03.2002 № 568-р, определяют наиболее эффективное использование как наиболее вероятное использование земельного участка, являющееся физически возможным, экономически оправданным, соответствующим требованиям законодательства, финансово осуществимым и в результате которого расчетная величина стоимости земельного участка будет максимальной.

Анализ наиболее эффективного использования земли означает, что в процессе оценки земли выбирается такое использование, которое среди всех наиболее вероятных, физически возможных, юридически не запрещенных, финансово целесообразных видов использования обеспечивает максимальную стоимость земли с учетом всех ограничений. То есть, из всех возможных вариантов использования земельного участка выбирается наиболее доходный, и именно он используется для оценки.

Определение соответствия или несоответствия существующего или предполагаемого вида использования земельного участка его наиболее эффективному использованию проводится по следующим критериям:

- вероятность осуществления (выясняется, является ли предполагаемое использование рациональным и вероятным);
- физическая осуществимость (выясняется, имеются ли физические препятствия для осуществления предполагаемого использования);
- юридическая допустимость (выясняется, является ли использование законным или же есть разумная вероятность того, что можно получить юридический документ на право использования);
- экономическая целесообразность и финансовая выполнимость (выясняется, является ли предполагаемое использование финансово осуществимым и не приведут ли затраты на снос, расчистку и санацию площадки под новое использование к тому, что новое строительство экономически станет неосуществимым);
- максимальная остаточная стоимость земли (стоимость земли должна быть наибольшей).

При проведении анализа Оценщик учитывал Виды разрешенного использования категории земель «Земли населенных пунктов» (в соответствии с «Методическими указаниями по государственной кадастровой оценке земель населенных пунктов).

Виды разрешенного использования земель населенных пунктов.

1. Земельные участки, предназначенные для размещения домов среднеэтажной и многоэтажной жилой застройки.
2. Земельные участки, предназначенные для размещения домов малоэтажной жилой застройки, в том числе индивидуальной жилой застройки.
3. Земельные участки, предназначенные для размещения гаражей и автостоянок.
4. Земельные участки, предназначенные для дачного строительства, садоводства и огородничества.
5. Земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания.
6. Земельные участки, предназначенные для размещения гостиниц.
7. Земельные участки, предназначенные для размещения административных и офисных зданий, объектов образования, науки, здравоохранения и социального обеспечения, физической культуры и спорта, культуры, искусства, религии
8. Земельные участки, предназначенные для размещения объектов рекреационного и лечебно-оздоровительного назначения.
9. Земельные участки, предназначенные для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок.
10. Земельные участки, предназначенные для размещения электростанций, обслуживающих их сооружений и объектов.
11. Земельные участки, предназначенные для размещения портов, водных, железнодорожных вокзалов, автодорожных вокзалов, аэропортов, аэродромов, аэровокзалов.
12. Земельные участки, занятые водными объектами, находящимися в обороте.

13. Земельные участки, предназначенные для разработки полезных ископаемых, размещения железнодорожных путей, автомобильных дорог, искусственно созданных внутренних водных путей, причалов, пристаней, полос отвода железных и автомобильных дорог, водных путей, трубопроводов, кабельных, радиорелейных и воздушных линий связи и линий радиофикации, воздушных линий электропередачи конструктивных элементов и сооружений, объектов, необходимых для эксплуатации, содержания, строительства, реконструкции, ремонта, развития наземных и подземных зданий, строений, сооружений, устройств транспорта, энергетики и связи, размещения наземных сооружений и инфраструктуры спутниковой связи, объектов космической деятельности, военных объектов.
14. Земельные участки, занятые особо охраняемыми территориями и объектами, в том числе городскими лесами, скверами, парками, городскими садами.
15. Земельные участки, предназначенные для сельскохозяйственного использования.

При анализе наиболее эффективного использования земельных участков в настоящей работе были рассмотрены три варианта застройки участка, соответствующие 1-му, 5-му и 7-му видам использования. При этом оцениваемые участки можно отнести и к 1-му и к 5-му и к 7-му виду, что совпадает с их текущим использованием. Другие варианты строительства на участке не рассматривались, как явно не соответствующие большинству критериев НЭИ.

Для качественного сравнения вариантов в каждом случае были рассмотрены 5 критериев анализа НЭИ. Каждому предполагаемому варианту использования в зависимости от степени соответствия рыночным условиями присваивались оценочные баллы, т. е. варианту, наиболее отвечающему рассматриваемому критерию, присваивался наибольший балл, варианту наименее отвечающему - наименьший балл. В данном анализе использовалась трехбалльная система. Результаты представлены в следующей таблице.

По нашему мнению, анализ НЭИ урбанизированного (городского застроенного) земельного участка как свободного существенно отличается от аналогичного анализа для земельных участков, относящихся к землям иных категорий.

Земельный участок, который имеет определенный юридический статус, границу, конкретное целевое назначение. При оценке земельных участков необходимо учитывать специфику процессов воспроизводства инфраструктуры в урбанизированной среде, созданной человеком, вложившим прямо и косвенно определенное количество труда и капитала в их освоение.

Любое предполагаемое освоение оцениваемого земельного участка повлечет за собой существенное изменение городской среды, затрагивающее не только ближайшие окрестности или район, в котором расположен этот земельный участок, но и условия жизни и работы всех горожан.

При рассмотрении альтернативных вариантов застройки оцениваемого земельного участка (при анализе НЭИ) максимальное внимание уделяется генеральному плану развития города и градостроительному регламенту, которые отвечают требованиям Градостроительного законодательства, правилам землепользования и застройки земельных участков, санитарным и иным нормам и правилам, установленным ЗК РФ или имеющим силу закона.

Генеральный план в законодательном порядке фиксирует текущее, фактическое использование земельного участка, и, как правило, прогнозирует его будущее использование на 15 лет вперед. Таким образом, на практике, идеально воображаемое использование объекта оценки не является основополагающим фактором при определении его справедливой стоимости.

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования участков

Критерии анализа ННЭИ	Вариант использования		
	Земельные участки, предназначенные для размещения домов среднеэтажной и многоэтажной жилой застройки	Земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания	Земельные участки, предназначенные для размещения административных и офисных зданий, объектов образования, науки, здравоохранения и социального обеспечения, физической культуры и спорта, культуры, искусства, религии
вероятность осуществления	3	3	3
физическая осуществимость	3	3	3
юридическая допустимость	3	3	3
экономическая целесообразность и финансовая выполнимость	3	3	3
максимальная стоимость земли	3	3	2
Итоговый балл:	15	**15**	14

Максимальная сумма баллов получилась для варианта многоэтажного жилищного строительства.

При присваивании баллов Оценщик исходил из анализа местоположения участка и строений на нем, рассматривал окружающие участок строения, анализировал необходимость новых коммерческих объектов для района, временные и финансовые потери собственника существующих строений от смены своего бизнеса, в случае необходимости сноса существующих строений и строительства новых, вероятные ограничения градостроительного регламента для реализации проектов застройки и другие факторы. По последнему критерию «максимальная стоимость земли» Оценщик выставил баллы, исходя из проведенного общего анализа рынка земельных участков в городе, который показал, что самая дорогая земля соответствует землям под новое высотное жилищное строительство и под торговое строительство, а самой дешевой землей считается земля под офисных зданий.

В результате Оценщик пришел к заключению, что в качестве НЭИ участков следует признать вариант их текущего разрешенного использования в качестве земель для комплексного освоения в целях жилищного строительства.

При выборе наилучшего и наиболее эффективного использования объекта учитывались следующие факторы:

- характер застройки ближайших окрестностей - малоэтажная жилая застройка;
- площадка объектов может быть обеспечена необходимыми инженерными коммуникациями;
- объекты расположены в экологически чистом районе Челябинска.

Таким образом, наилучшим и наиболее эффективным использованием земельных участков является использование в качестве участков для комплексного освоения в целях жилищного строительства (т.е. текущее использование).

7. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

Анализ влияния общей социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта

Рынок недвижимости, как совокупность общественно-экономических отношений по владению и перераспределению прав на объекты недвижимости, опирается на все сферы общественных отношений: политические, экономические, социальные и другие. Состояние мировой экономики, международные отношения и внешнеполитические события, общественно-экономический строй, законодательная, налоговая и финансово-кредитная системы страны, состояние макроэкономики, уровень и перспективы развития региона местонахождения объекта, прямо и косвенно влияющие на предпринимательскую и инвестиционную активность, на доходы и накопления населения и бизнеса, на поведение участников рынка, оказывают прямое воздействие на состояние и динамику рынка недвижимости страны в целом и каждого региона.

Мир всё время изменяется: одни страны конфликтуют и разделяются, другие сотрудничают и объединяются, экономика одних развивается, других – падает, меняются мировые ресурсные, торговые и финансовые потоки, меняется уровень жизни и благосостояние народов разных стран. Сегодня страны Европы, где ранее размещались центры самых могущественных империй и в течение нескольких столетий наблюдался расцвет всех сфер жизни, испытывают глубочайший ресурсный дефицит и рецессии экономик, а страны Азии, Африки, Латинской Америки, ранее колониально зависимые от европейских метрополий и где прежде практически отсутствовала промышленность, развиваются, повышая уровень жизни своего населения. В мире обостряется конкуренция за энергетические и сырьевые ресурсы, за интеллектуальный потенциал и передовые технологии, за экологически чистую среду проживания и чистые продукты питания. Всё это происходит на фоне кризиса Бреттон-Вудской системы мировых денежных отношений, основанной на эмиссии доллара США, ставшей главной опорой неоколониальной экспансии и гегемонии США и других стран Запада, но необеспеченной реальным экономическим ростом этих стран. Финансовое доминирование Запада сопровождается полным военных контролем (около 800 военных баз НАТО в 177 странах мира) и регулярными актами агрессии в отношении стран, заявивших о своей самостоятельности и независимости. В минувшее и начинающееся столетие Западом организованы и финансированы все войны и «цветные революции», свержение национальных правительств и массовые беспорядки во всех частях мира: Первая и Вторая мировые войны, в Корее и Вьетнаме, в Чехословакии и Югославии, в Тунисе и Ливии, в Ираке и Сирии, в Венесуэле, Белорусии и Казахстане, а также другие военные конфликты с целью захвата и контроля ресурсов.

В этих же целях осуществляется военное давление и сдерживание экономического развития России (а прежде - СССР), как главного геополитического и военного конкурента. Запад окружил российские границы военными базами (более 400), вводит всё новые и новые экономические, финансовые и политические санкции против России и, используя полную зависимость всего мира от доллара, бесцеремонно нарушая международные торгово-экономические соглашения и частное право, заставляет другие страны следовать этим санкциям. Эти действия направлены на полную экономическую и политическую блокаду России, дестабилизацию экономики, финансовой и политической системы с целью уничтожения государства и взятия под полный контроль территории и ресурсов. Разжигание национальной розни в Казахстане, Киргизии, Азербайджане, Армении, прибалтийских странах, нацистский переворот на Украине и снабжение неонацистского режима оружием и наемниками подтверждают агрессивный характер глобального капитала и показывают, что Запад постоянно нуждается в дестабилизации и разжигает войны с целью разрешения своих экономических проблем (ограниченность природных ресурсов, ограниченность рынков сбыта,

стагфляция, огромный госдолг, отраслевые дисбалансы, необеспеченность доллара) и внутриполитических кризисов.

США, в нарушение основополагающих норм международного права, фактически арестовали размещенные за рубежом российские валютные резервы в сумме около 300 млрд. долл., отключили крупнейшие российские банки от международной системы SWIFT, блокируют российскую внешнюю торговлю, арестовывают собственность, закрыли небо для российских авиакомпаний, обязали международные компании покинуть российский рынок. В этой же цепи событий – повреждение морских участков газопроводов Северный поток 1 и 2, поставляющих российский газ в Западную Европу. Такие действия окончательно подрывают отношения с Западом, компрометируют доллар и евро, как валюты международных сделок и накопления резервов, подрывают доверие к США, ранее претендовавших на международное лидерство и справедливую экономическую конкуренцию.

Россия занимает центральное место на крупнейшем материке Земли и обладает самой большой территорией с транспортными выходами в любую страну мира и самыми крупными запасами ключевых природных и энергетических ресурсов. Наша страна лидирует среди всех стран мира по площади лесов, чернозёмов и запасам пресной воды, по количеству запасов природного газа и древесины, занимает второе место в мире по запасам угля, третье - по месторождениям золота, первое – по добыче палладия, третье - по добыче никеля, первое - по производству неона, второе - по редкоземельным минералам и другим ресурсам, являющимся основой развития самых передовых современных технологий. Российская Федерация унаследовала от СССР вторую по мощности в мире после США энергетическую систему (электростанции, месторождения нефтегазового сектора, геологоразведка, магистральные, распределительные сети и трубопроводы), имеет тяжёлую и машиностроительную индустрию, передовую оборонную промышленность, сильнейший научно-исследовательский потенциал, одну из самых лучших высшую школу, всеобщее универсальное среднее и профессиональное образование, системное здравоохранение и социальное обеспечение граждан. Россия является одним из пяти постоянных членов Совета безопасности ООН и, имея мощнейший военный потенциал, играет ведущую геополитическую роль в мире.

Наша страна интегрирована в мировую экономику. Построены и работают трансграничные газо- и нефтепроводы: в Западную Европу, Юго-Восточную Азию и на Дальний Восток. Например, в 2021 году страны Европейского Союза получали от России 27% всей покупаемой ими нефти, 45% газа и 46% угля. Россия – крупнейший поставщик черных и цветных металлов, удобрений, зерна, подсолнечного масла, урана, вооружений и военной техники. Это помогает развивать национальную экономику, исполнять социальные обязательства и федеральные программы развития, накапливать золотовалютные резервы. Однако, эта же интегрированность в мировую экономику и высокая зависимость госбюджета от импорта создали и критически высокие риски для отечественной экономики и дальнейшего социального развития страны. В 2012 году, предвидя, что мир идет к расколу, в стране была принята госпрограмма развития сельского хозяйства, а в 2015-м создана Правительственная комиссия по импортозамещению. Результаты импортозамещения очевидны, но недостаточны в условиях существующей либеральной модели экономики.

Агрессивное наступление Запада по всему миру (военное, в политике и экономике) и ответные защитные меры России на фоне структурного, сырьевого и энергетического кризисов мировой капиталистической системы, на фоне высокого уровня технологического и информационного развития мирового сообщества, на фоне неравномерного развития национальных государств ведут к изменениям сложившихся международных отношений, к изменению однополярного мироустройства. Мир окончательно сползает к длительному глобальному противостоянию между крупнейшими мировыми центрами и разделяется на новые зоны влияния: Индия, Китай, Россия, США. При этом, хотя ещё не дошло до открытой войны между этими центрами, пер-

спективы для разрешения этого противостояния в ближайшие годы не просматриваются. Пока не установятся новые принципы и правила международных взаимоотношений, валютные и торговые нормы, пока не стабилизируются экономики этих центральных полюсов, мир и многие регионы будут испытывать большие политические и экономические изменения.

Учитывая гарантированную обороноспособность и полную кадровую, энергетическую и ресурсную обеспеченность, считаем, что Россия находится в лучшем положении по сравнению с другими центрами влияния и останется политически и экономически стабильной и самой перспективной страной.

Основные экономические показатели России

(по данным Росстата (вторая оценка): https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-09-2022.pdf,
зеленый – положительные показатели или динамика, красный - отрицательные показатели или динамика
(в сопоставимых ценах)

№		2021г.		6 мес. 2022г.
		млрд.руб.	+/- % г/г	+/- % г/г
1.	Валовой внутренний продукт	**131015,0**	+4,7	-0,4
2.	Инвестиции в основной капитал	**22945,4**	+7,7	+7,8
3.	Реальные располагаемые денежные доходы населения (за вычетом выплат по кредитам и страховых)		-1,2	-1,7 (9 мес.)

		2021г.	Янв-**сент** 2022г.
		+/- % г/г	+/- % г/г
4.	Промышленное производство	+5,3	+0,4
5.	Продукция сельского хозяйства	+1,9	+5,2
6.	Строительство (объем СМР в сопоставимых ценах)	+6,0	+5,2
7.	Введено в эксплуатацию общей площади зданий, млн. кв.м.		
8.	- жилых помещений	+12,7	+26,5
9.	- нежилых помещений	+10,5	-3,5
10.	Пассажирооборот транспорта общего пользования, млрд пасс-км	+39,6	+2,3
11.	Грузооборот транспорта, млрд т-км	+5,3	-1,5
12.	в том числе, железнодорожного транспорта (около 50%)	+3,4	+0,4
13.	Трубопроводного (около 43%)	+7,4	-3,5
14.	Автомобильного (около 6%)	+5,0	+2,0
15.	Оборот розничной торговли, млрд рублей	+7,3	-6,5
16.	Объем платных услуг населению, млрд. руб.	+14,1	+3,7
17.	Оборот общественного питания, млрд. руб.	+23,5	+2,3

			янв-**авг** 2022
18.	Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций, руб.:		
19.	- номинальная	+9,8	+12,7
20.	- реальная (учитывает инфляцию)	+2,9	-1,5

21.	Ключевая ставка ЦБР с **19.09.2022г.** составляет, %:	+8,5	+7,5
22.	Инфляция (годовая) на конец **сентября 2022** года (г/г)		
23.	- производственная	+28,6	+16,0
24.	- потребительская	+6,7	+14,3

(в текущих ценах)

		2021/2020, %	На 01.**09**.2022, %
25.	Сальдированный финансовый результат организаций (без субъектов малого предпринимательства, кредитных организаций, государственных (муниципальных) учреждений, некредитных финансовых организаций) в действующих ценах	+2,6р (в основном за счет сырьевых отраслей 2,6-6,4 р)	+18,3

26.	Кредиторская задолженность организаций	+18,8	+19,1
27.	- просроченная кредиторская задолженность	5,9 % от кредиторск задолж	5,0 % от кредиторск
28.	Сумма средств организаций на счетах в банках	+19,5	+30,9
29.	Задолженность по кредитам, выданным физическим лицам	+23,9	+10,5
30.	- задолженность по ипотечным жил. кредитам	+25,1	+10,6
31.	- просроченная задолженность по ипотечным кредитам от общей задолженности по ипотечным кредитам	0,6%	0,5%
32.	Средства (вклады, депозиты) физических лиц, привлечённые банками	+5,5	+3,4
33.	Доходы консолидированного бюджета		+23,6

34.	Международные резервы (ЗВР), на **28.10**.22г. **550,1** млрд. долл. США	+8,3	-11,7
35.	Фонд национального благосостояния на 01.**10**.22г. **10,8** трлн. руб. или **188,0** млрд. долл. США (**8,1 %** от ВВП)	-0,5	-22,3
36.	Государственный внешний долг, на 01.**10**.22г. **56,7** млрд. долл. США	+5,3	-3,3

Выводы и перспективы российской экономики

Коронавирусная пандемия 2020 года негативно отразилась на всей мировой экономике. Остановка работы большинства предприятий, раздача денег и дешевых кредитов населению и бизнесу привели к отраслевым дисбалансам в экономике и логистике, к экономически необеспеченному росту денежной массы и росту инфляции, к росту задолженности многих предприятий, организаций и физических лиц во всех странах.

Российская экономика, зависящая от мировой долларовой системы и от импорта оборудования, машин, запасных частей, электроники и пр., испытала те же негативные тенденции, как и вся мировая: замедление роста ВВП, снижение роста промышленного производства, снижение розничного товарооборота и объемов грузоперевозок, рост инфляции, рост задолженности организаций и физических лиц, снижение доходов большинства населения. К этому добавилось влияние финансовых и торговых санкций Запада, направленных на полную изоляцию России. Вместе с тем, эти санкции как цепная реакция ударили по всей мировой экономике, прежде всего, европейской: высокая инфляция, повышение процентных ставок, структурный кризис, нарушение логистических связей ведут к неконтролируемому спаду экономики и политической дестабилизации стран.

В этих условиях Правительство принимает определенные адресные меры финансовой поддержки и контроля, госрегулирования, стимулирования, помощи и поддержки производящих и других перспективных отраслей и предприятий, восстановление и развитие которых должно стать основой развития остальных отраслей экономики. Структурная перестройка экономики потребует времени и средств, что отрицательно отразится на занятости и доходах бизнеса и населения в ближайшие 3-5 лет. Для большинства населения более востребованными будут продукты питания и промышленные товары первой необходимости, нежели дорогостоящие товары.

Считаем, что перед лицом небывалого мирового экономического и политического кризиса, учитывая высокую обороноспособность, огромные ресурсные возможности, низкий государственный внешний долг и значительные накопленные средства Фонда национального благосостояния, Россия находится в менее уязвимом положении по сравнению с другими ключевыми странами. Россия является и останется одной из самых влиятельных, политически и экономически стабильных и инвестиционно перспективных стран.

Тенденции и перспективы на рынке недвижимости

Вброс денег в экономику в связи с коронавирусной пандемией, государственное стимулирование ипотеки с целью поддержки экономики и строительной отрасли, рост номинальных зарплат и выплаты с целью поддержки населения в условиях потребительской инфляции, а также бурный рост цен стройматериалов в 2021 году повлекли ажиотажный, но экономически необоснованный рост цен на рынке недвижи-

мости. Период 2021 – 1 кв.2022 года отмечен высоким ростом цен жилой недвижимости:

- новых квартир в среднем по РФ на 67%,
- квартир вторичного рынка – на 54%,
- индивидуальных домов – на 33%,
- земельных участков для жилищного строительства – на 18%.

Но военные события на Украине подействовали на спрос отрезвляюще и в течение 2-го кв. 2022 года активность рынка резко снизилась. По данным Росреестра, за январь-сентябрь 2022 год заключено 533,7 тыс. договоров участия в долевом строительстве, что на 16% меньше, чем за тот же период 2021 года. Снижаются и цены сделок.

Отставание темпов строительства от темпов ввода в эксплуатацию недостроенного ранее жилья по причине значительного роста цен стройматериалов, номинальных зарплат и, как следствие, себестоимости СМР, ведет в дальнейшем к ещё большему спаду темпов строительства, спаду производства стройматериалов и металлов, грузоперевозок и многих других смежных со строительством отраслей (производство и предоставление строительных машин и механизмов, производство мебели, сантехники и электрооборудования, логистика, кредитование, реклама, риелторский бизнес). Разрыв связей с поставщиками импортных материалов и изделий, которые ранее активно использовались в строительстве жилья бизнес- и премиум-класса, потенциально ведет к росту цен элитного жилья. Все эти обстоятельства ведут к нарушению баланса в строительной инфраструктуре, к перекосам цен, снижению спроса и количества сделок на рынке. Поэтому, учитывая глубину сложившихся межотраслевых перекосов и негативную тенденцию макроэкономических показателей и снижения доходов большинства населения, малого и среднего бизнеса, предполагаем, что рынок первичной недвижимости продолжит фазу спада. Льготные ипотечные программы для отдельных категорий граждан могут лишь временно поддержать рынок. Возможно, драйвером сохранения строительного сектора могли бы стать комплексные программы регионального развития территорий, а также восстановление объектов на вновь принятых территориях ЛНР, ДНР, Запорожской и Херсонской областей.

Потенциальным покупателям следует учитывать, что в условиях общего спада строительства и банкротства подрядчиков появится вероятность «заморозки» объектов, которые сейчас находятся в начальной стадии строительства. В связи с этим риелторы рекомендуют покупать квартиры на вторичном рынке или в новостройке с высокой степенью готовности.

Рынок вторичного жилья в части спроса и ценообразования ориентируется на рынок новостроек и также корректируется. Объём предложения объектов уменьшается из-за неопределенности перспективы на рынке и в целом в экономике. В 2023 году рынок сбалансируется по мере стабилизации политической и экономической ситуации.

Рынок аренды ожидает небольшое снижение спроса и коррекция по причине снижения экономической активности населения и бизнеса в условиях ухудшения общеэкономических показателей и структурных изменений в экономике.

В целом, цены продажи и аренды будут корректироваться: с одной стороны, в соответствии с ростом себестоимости строительства, связанным со снижением объемов СМР, и затрат на содержание объектов (которые, предположительно, будут расти в пределах инфляции в связи с обесцениванием денег на фоне структурных экономических изменений), с другой стороны, вероятный в таком случае рост цен и ставок аренды будет ограничен пониженным спросом на дорогостоящие товары (объекты недвижимости) на фоне снижения доходов населения и бизнеса, а также на фоне снижения потребительской и деловой уверенности.

Выводы

1. Ресурсные возможности страны (кадровые, научные, энергетические, сырьевые) и крепкое государство, обеспечивающее национальную безопасность и внутреннюю стабильность, развитие территорий и инфраструктуры, а также лучшее экономическое положение России по сравнению с другими странами в условиях мирового экономического и политического кризиса, при условии активного участия государства, дают все возможности восстановить финансовую стабильность и отраслевую сбалансированность экономики. Сокращение импортозависимости и бóльшая автономизация российской экономики в условиях исчерпания мировых природных ресурсов, а также высокая емкость рынка, позволяют выгодно для интересов страны рационализировать отраслевую структуру, обеспечить стабильность и активность на всех рынках (включая рынок недвижимости) и стабильность роста доходов населения и бизнеса.

2. Большая территория страны и полная обеспеченность энергией и всеми необходимыми минералами дают несравнимую с другими странами возможность развития промышленности стройматериалов, строительства жилья, складов, объектов торговли и сферы услуг, производственных цехов, коммунальных и других вспомогательных зданий, инженерной инфраструктуры и транспортных коммуникаций. По мере развития рынка недвижимости и строительных технологий предъявляются повышенные требования к качеству строительства и функциональным и эксплуатационным свойствам зданий. Коррекция цен будет способствовать здоровой конкуренции на рынке, повышению качества работ и степени готовности объектов, сдаваемых в эксплуатацию. Активное участие государства в формировании сбалансированной отраслевой структуры экономики приведет к стабильному росту доходов и к восстановлению спроса на новые и реконструированные здания и помещения. Востребованными будут качественные комфортабельное квартиры и индивидуальные жилые дома с возможностью онлайн-работы и полноценного отдыха, уличных прогулок и занятий спортом.

3. Ситуация с быстрым распространением пандемии и закрытием границ стран показала большие перспективы развития внутреннего туризма, индустрии краткосрочного отдыха выходного дня, водного отдыха, что влечёт развитие и строительство отечественной рекреационной инфраструктуры (гостиницы, дома отдыха и санатории, пляжи и аттракционы, внутренние дороги, придорожный и прибрежный сервис, рекреационное благоустройство и инфраструктура населенных пунктов).

4. На протяжении последних тридцати лет инвестиции в недвижимость были и остаются одним из самых выгодных вариантов накопления средств, превышая индекс цены золота за этот период почти вдвое. Следовательно, в условиях начала структурного экономического кризиса и высокой инфляции приобретение качественной и перспективной недвижимости является хорошим средством сохранения и накопления средств. Это перспективные земельные участки, комфортабельные квартиры («первичка» и качественная «вторичка»), капитальные индивидуальные дома в городе и пригороде со всей инфраструктурой, перспективная коммерческая недвижимость (нежилые помещения в узловых городских зонах, склады с развитой инфраструктурой, энергетически обеспеченные цеха и комплексы, объекты рекреационного назначения, туристического сервиса и бизнеса развлечений).

Источник: https://statrielt.ru/.

ОПРЕДЕЛЯЮЩИМИ ФАКТОРАМИ ЯВЛЯЮТСЯ:

- Темпы развития и влияние мировой экономики и политики на экономику страны.
- Уровень и темпы развития национальной экономики и экономики соответствующего региона.
- Общая структура и комплексное развитие экономики. Уровень и динамика развития технологичных отраслей.
- Уровень и динамика доходов бизнеса и реальных доходов населения.

Основные показатели социально-экономического развития Челябинской области за январь-сентябрь 2022 года.

Показатели	Единица измерения	Январь-сентябрь 2022 г.	В % к январю-сентябрю 2021 г.	В % к январю - сентябрю 2020 г.	Сентябрь 2022 г. в % к	
					сентябрю 2021 г.	августу 2022 г.
Индекс промышленного производства	%	x	98,5	**109,3**	**106,0**	**111,2**
Добыча полезных ископаемых	%	x	**102,1**	**131,7**	**102,9**	95,5
Обрабатывающие производства	%	x	98,8	**108,3**	**108,0**	**113,3**
производство пищевых продуктов	%	x	98,0	96,6	93,5	91,4
производство напитков	%	x	**112,1**	98,3	**111,0**	96,3
производство текстильных изделий	%	x	**106,0**	**119,1**	91,7	92,1
производство одежды	%	x	90,2	80,4	88,5	87,5
производство кожи и изделий из кожи	%	x	**106,6**	**127,5**	**120,8**	**100,4**
обработка древесины и производство изделий из дерева и пробки, кроме мебели, производство изделий из соломки	%	x	94,1	86,0	80,3	94,4
производство бумаги и бумажных изделий	%	x	**101,7**	**104,2**	**103,7**	**101,1**
деятельность полиграфическая и копирование носителей информации	%	x	87,6	90,9	64,4	97,8
производство кокса и нефтепродуктов	%	x	85,5	91,1	95,6	**108,6**
производство химических веществ и химических продуктов	%	x	92,0	**107,3**	95,0	**104,5**
производство лекарственных средств и материалов, применяемых в медицинских целях	%	x	99,2	67,5	**117,9**	82,0
производство резиновых и пластмассовых изделий	%	x	**104,2**	**102,0**	70,2	71,9
производство прочей неметаллической минеральной продукции	%	x	**105,9**	**120,1**	**100,2**	93,7
производство металлургическое	%	x	91,7	**103,2**	93,8	**101,3**
производство готовых металлических изделий, кроме машин и оборудования	%	x	99,5	98,4	**112,3**	**135,9**
производство компьютеров, электронных и оптических изделий	%	x	**127,9**	**111,8**	**в 4,3 р.**	**в 3,6 р.**
производство электрического оборудования	%	x	**101,0**	**112,2**	88,3	99,8
производство машин и оборудования, не включенных в другие группировки	%	x	**105,8**	**139,1**	95,0	**103,3**
производство автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов	%	x	96,8	**114,9**	**112,4**	**137,7**
производство прочих транспортных средств и оборудования	%	x	**110,4**	74,2	**136,0**	80,2
производство мебели	%	x	98,0	**140,7**	85,8	98,5
производство прочих готовых изделий	%	x	**100,9**	71,5	**161,4**	88,3

Показатели	Единица измерения	Январь-сентябрь 2022 г.	В % к январю-сентябрю 2021 г.	В % к январю - сентябрю 2020 г.	Сентябрь 2022 г. в % к	
					сентябрю 2021 г.	августу 2022 г.
ремонт и монтаж машин и оборудования	%	x	**108,9**	85,6	**107,2**	**114,5**
Обеспечение электрической энергией, газом и паром, кондиционирование воздуха	%	x	94,2	**106,6**	87,3	**105,7**
Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	%	x	85,2	81,0	86,2	**111,9**
Производство промышленной продукции:						
электроэнергия	млн кВт. час	20 554,5	93,7	**108,7**	87,8	**101,3**
сталь нелегированная	тыс. тонн	11 287,1	84,5	98,8	88,2	**102,2**
сталь легированная	тыс. тонн	611,7	**113,9**	**122,5**	93,6	84,0
прокат готовый	тыс. тонн	9 531,1	86,4	**100,3**	90,5	96,7
трубы стальные	тыс. тонн	911,0	**104,3**	-	88,4	89,6
бульдозеры	штук	244	55,6	-	46,9	**в 4,8 р.**
автомобили грузовые	штук	-	**110,5**	-	**148,7**	**в 2,1 р.**
цемент	тыс. тонн	1 661,2	**109,4**	**120,5**	**129,4**	88,0
обувь	тыс. пар	1 924,4	**106,1**	**119,2**	**114,2**	91,4
мясо и субпродукты	тыс. тонн	77,6	**111,1**	96,9	**109,5**	95,1
мясо и субпродукты пищевые домашней птицы	тыс. тонн	157,2	**111,5**	**116,2**	**109,4**	95,3
молоко, кроме сырого	тыс. тонн	89,8	99,6	98,6	99,1	98,9
Инвестиции в основной капитал[1]	млн рублей	137 793,2	91,0	86,2	x	x
Продукция сельского хозяйства	млн рублей	115 624,1	**114,4**	**107,7**	x	x
Ввод в действие **жилых домов**	тыс. кв. м	1 538,7	**120,9**	**151,4**	75,8	**116,8**
Объем работ, выполненных по виду деятельности **«Строительство»**	млн рублей	134 504,4	**104,6**	**125,7**	**119,6**	**113,6**
Налоговые и неналоговые **доходы консолидированного бюджета** области, т.ч. внутренние обороты (по данным Минфина)	млн рублей	179 090,3	97,0	**152,2**	-	-
в т.ч. областной бюджет	млн рублей	144 852,1	95,5	**161,9**	-	-
бюджеты муниципальных образований	млн рублей	34 238,2	**103,9**	**121,5**	-	-
Прибыль прибыльных организаций по крупным и средним организациям[2]	млн рублей	296 621,4	85,1	**в 3,5 р.**	-	-
Среднемесячные денежные доходы в расчете на душу населения[1]	рублей	29 835,0	**113,6**	**120,0**	-	-
Реальные располагаемые денежные доходы населения[1]	%	x	**102,0**	**102,4**	-	-
Среднемесячная начисленная **заработная плата** одного работника по полному кругу организаций[2]	рублей	48 112,1	**113,0**	**126,2**	**114,4**[3]	98,1[4]
Реальная заработная плата[2]	%	x	**101,0**	**102,9**	**102,2**[3]	98,9[4]
Просроченная задолженность по заработной плате на 01.10.2022 г.	млн рублей	**28,5**	-	-	-	100,6
Оборот розничной торговли	млн рублей	563 381,7	**100,6**	**109,4**	99,7	95,2
Объем платных услуг населению	млн рублей	160 796,3	**100,3**	**115,1**	97,2	98,2
Численность зарегистрированных безработных на 01.10.2022 г.	тыс. человек	16,0	-	17,3[5]	81,6	98,2

Показатели	Единица измерения	Январь-сентябрь 2022 г.	В % к январю-сентябрю 2021 г.	В % к январю - сентябрю 2020 г.	Сентябрь 2022 г. в % к	
					сентябрю 2021 г.	августу 2022 г.
Индекс потребительских цен	%	108,7[6)]	111,8	117,8	111,1	99,7
Индекс цен производителей промышленных товаров	%	89,1[6)]	109,3	150,2	84,1	97,4

[1)] январь-июнь 2022 года;
[2)] январь-август 2022 года;
[3)] август 2022 года к августу 2021 года;
[4)] август 2022 года к июлю 2022 года;
[5)] сентябрь 2022 года к сентябрю 2020 года;
[6)] сентябрь 2022 года к декабрю 2021 года.

По данным: https://mineconom.gov74.ru/files/upload/mineconom/.

Анализ влияния общей политической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта

Политические факторы образуются ограничениями, налагаемыми на процессы функционирования региональных рынков недвижимости внутренней и внешней политикой страны. Влияние политической составляющей на формирование региональных рынков недвижимости часто не подвержено формализации, но абстрагироваться от этих факторов нельзя. К политическим факторам можно отнести:

- социально-экономическую направленность политики правящей партии;
- военные действия в зоне межнациональных конфликтов;
- политику правительства и местных органов власти в области экономики – нормативнозаконодательные акты, касающиеся сегментов рынка недвижимости (рынка жилья, коммерческих помещений, рынка земли и т. Д.);
- элементы государственной политики в области производства, которые в свою очередь включают скорость и направленность процессов национализации и денационализации, налоговую систему, способы демонополизации, политику в области распределения, включая принятую систему социального обеспечения, политику в области защиты окружающей среды.

Социально-экономическая направленность политики правящей партии «Единая Россия» имеет одинаковый вектор на территории Российской Федерации и не имеет дифференциации в зависимости от региона;

На территории Челябинской области отсутствуют, какие-либо межнациональные конфликты;

Законотворческая деятельность местных органов и органов власти субъекта РФ отражает основные направления законодательства РФ в области рынка недвижимости и проецирует их с учетом местных особенностей, а также не противоречит основным направлениям в области государственной политики относительно налоговой системы, системы социального обеспечения и т.д.

Источник информации: http://оценка161.рф/useful/sushchnost-klassifikatsiya-i-osnovnye-parametry-otsenki-nedvizhimosti/

Вывод:

В условиях, сегодняшней государственной политики, говорить о наличии каких-либо политических факторов не приходится. Но все же определенные факторы, риски присутствуют, а именно в вопросах обеспечения прозрачных, не занимающих длительное время процедур получения исходной разрешительной документации. руппственных подвижек в этом направлении нет. Реализация большинства проектов в этой «административно чувствительной» сфере напрямую зависит от взаимоотношений между местными властями и предпринимателями.

В условиях отсутствия четких, регламентированных законами процедур согласования отдельных стадий инвестиционного проекта, для получения необходимой исходно разрешительной документации потребуется несколько лет.

Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

Сегмент рынка, к которому относится объект оценки – земельные участки для строительства многоквартирных жилых домов с нежилыми помещениями, двух детских садов, поликлиники, объектов хранения автотранспорта, объекта оздоровительного назначения, объектов административно-бытового и транспортного обслуживания.

Анализ рынка жилищного строительства Челябинской области

Прошлогодний ажиотажный спрос на квартиры в новостройках снизился, льготные ставки по ипотеке уже не стимулируют рост сделок. При этом стоимость жилья выросла почти на 40% до 50,5 тыс. руб. за кв. м.

Во II квартале 2021 г. спрос на квартиры в новостройках в Челябинске замедлился на 12%, а средняя стоимость покупки квартиры увеличилась на 38% в сравнении с прошлым годом, составив в среднем 50 528 руб. за кв. м, выяснили эксперты «Авито Недвижимости».

Прошлогодний покупательский бум снизился, и даже сохраняющиеся пока льготные ставки по ипотеке уже не обеспечивают должной поддержки спроса на новое жилье на фоне отсутствия роста реальных доходов населения. В то же время ажиотаж, сохраняющийся длительное время на рынке, привел к вымыванию предложения: количество объявлений о продаже новых квартир сократилось на 3% в сравнении с прошлым годом и практически на 20% за квартал.

За 2020 г. банки региона предоставили ипотечные кредиты на сумму 83,6 млрд руб., что превысило показатели предыдущего года почти в полтора раза (44,6%), сообщили в Отделении Челябинск Уральского ГУ Банка России. За I квартал 2021 г. жителям области выдано ипотечных кредитов на 21,8 млрд руб., что больше показателя за тот же период прошлого года на 51,8%. Средняя сумма ипотечного кредита в 2020 г. составляла 1 млн 617,6 тыс. руб. а в I квартале 2021 г. – 1 млн 809,7 тыс. руб., а средневзвешенная процентная ставка составила 7,3% годовых.

Тренд на удорожание стоимости кредитов может привести к тому, что темпы роста ипотечного кредитования снизятся, и, как следствие, остановится рост стоимости жилья. На Южном Урале за январь–май 2021 г. было введено 594,3 тыс. кв. м жилья. Это на 25,5% больше, чем за аналогичный период 2020 г., так что на этом рынке вряд ли будет дефицит в ближайшее время.

Ослаблению спроса также способствовало значительное повышение цен на квартиры в новостройках.

«Сейчас можно говорить о некоторой стабилизации на рынке купли-продажи первичной недвижимости. В июне, судя по пользовательской активности, покупатели старались успеть приобрести жилье на старых условиях. Весьма вероятно, что в течение июля и августа значения потребительского интереса отскочат назад. Одновременно расширенные возможности семейной ипотеки, которую с 1 июля смогут оформить семьи с одним ребенком по сниженной ставке до 6% годовых, вероятно, будут несколько компенсировать спрос», — говорит Дмитрий Алексеев, руководитель направлений первичной и загородной недвижимости в «Авито Недвижимости».

Спрос на покупку квартир в новостройках в Челябинске уменьшился на 12% за квартал, а в годовом выражении увеличился на 8%, при этом объем предложения сократился на 10% за квартал и на 28% за год.

Ожидаем, что рост стоимости квадратного метра должен в ближайшее время существенно замедлится по причине ограниченности роста располагаемых доходов граждан и роста процентных ставок. Но вряд ли стоит ожидать снижения стоимости квадратного метра на фоне роста стоимости стройматериалов

По мнению экспертов, продление госпрограммы ипотеки с обновленными условиями не окажет на рынок региона практически никакого влияния.

Ипотека с господдержкой помогла удержать на плаву рынок жилой недвижимости в Челябинской области в июне–июле прошлого года. Но уже в августе 2020 г. пик интереса к госпрограмме пошел на спад: цены выросли, а выбор строящихся объектов, напротив, сократился. Челябинский рынок недвижимости в сегменте новостроек развит слабее, чем в соседних областях. Квадратный метр в строящемся жилье в среднем стоит на 10–12 тыс. руб. дороже, чем в готовых квартирах. При этом выбор новостроек, куда можно заселиться в кратчайшие сроки после сделки, ограничен, а это стоп-фактор для значительной части потенциальных покупателей. Далеко не у всех есть другой вариант собственного жилья или возможность оплачивать сразу и аренду жилья, и ипотеку. На вторичном рынке подобрать подходящее по качеству, цене и расположению жилье челябинцам гораздо проще. Готовые квартиры можно найти в любом районе, и цены на них существенно ниже. Поэтому именно вторичная недвижимость останется драйвером ипотечного рынка. В июне 2021 г. доля сделок с жильем на вторичном рынке Челябинской области держалась на уровне 80%. Мы прогнозируем, что в ближайшие месяцы она сохранится на этом же уровне.

По данным «Авито Недвижимости», стоимость квадратного метра жилья на вторичном рынке в Челябинске составляет в среднем в 43 559 руб. за кв. м: цены на жилье поднялись на 15% за год и на 5% в квартальном выражении, однако по этому показателю Челябинск по-прежнему находится в списке крупнейших городов страны с самой низкой стоимостью квадратного метра. Повышенный спрос на вторичное жилье, начавшийся около года назад, привел к дефициту качественных ликвидных объектов. Восстановление объемов предложения усилит конкуренцию между продавцами недвижимости и позволит в некоторой степени сдержать резкий рост цен. В то же время ожидать сильного изменения стоимости определенно не стоит из-за подорожания строительных материалов и рабочей силы, что повышает себестоимость возведения новых зданий.

В связи с ростом ключевой ставки и завершением программы ипотеки с господдержкой при сохранении текущих цен на рынке мы увидим смещение потребительского спроса в пользу вторичного рынка жилья, а разница в стоимости квадратного метра жилья на вторичном рынке и в новостройках будет сокращаться.

Как отмечает Константин Ваганов, средний чек по ипотеке в челябинских новостройках за год вырос на 10–15%: до 2,1 млн руб. При покупке жилья на вторичном рынке челябинцы берут ипотеку в среднем на 1,6 млн руб. По прогнозам, до конца 2021 г. средний ипотечный чек увеличится еще на 5–10% за счет роста цен на жилье, а средний срок ипотеки — до 19 лет.

АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ ИЛИ ДИАПАЗОНОВ ЗНАЧЕНИЙ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ

Земельный фонд области составляет 8 млн. 852 тысячи 900 га.

Общая лесопокрытая площадь области составляет 2 млн. 509 тысяч га при средней лесистости 28% (средняя лесистость всего Урала составляет 44%).

Челябинская область образована 17 января 1934 г. и по существующему административно-территориальному делению включает 43 административных единицы, 43 кадастровых района.

Общая характеристика и структура земельного фонда

Земельный фонд области составляет 8852,9 тыс. га и, в соответствии с Земельным кодексом РФ, подразделяется по целевому назначению на семь категорий земель.

Распределение земель по категориям показывает преобладание в структуре земельного фонда земель сельскохозяйственного назначения – 5199,9 тыс. га (58,7%), а также земель лесного фонда – 2784,5 тыс. га (31,5%). Площадь земель поселений составляет 374,9 тыс. га (4,2%), из них 106.4 тыс. га (1,17%) – сельские по-

селения, где проживает 18,5% населения области; 208,6 тыс. га (3,06%) – городские поселения, где проживает 81,5% населения области.

Земли поселений

Землями поселений признаются земли, используемые и предназначенные для застройки и развития городских и сельских поселений и отделенные чертой от земель других категорий.

Общая площадь земель поселений составила 374,9 тыс. га, из них городских поселений – 268,6 тыс. га или (71,6%), сельских поселений – 106,4 тыс. га (28,4%). Площадь земель, отнесенных к этой категории, в этом году уменьшилась на 0,4 тыс. га.

Распределение земель по формам собственности

В соответствии с данными государственного земельного учета в структуре земельного фонда на долю земель, находящихся в частной собственности (граждан и юридических лиц) приходится 3084,4 тыс. га, или составила 34,8% земельного фонда области. Доля земель, находящихся в государственной и муниципальной собственности составила 65,1%, или 5768,4 тыс. га. До завершения работ по разграничению земель, находящихся в федеральной собственности, собственности субъектов Российской Федерации и муниципальных образований, учесть эти земли раздельно не представляется возможным. Зарегистрировано в федеральной собственности 30,2 тыс. га.

Из всех земель, находящихся в частной собственности, на долю граждан и их объединений приходится 33,9% земельного фонда области (3004,1 тыс. га) и на долю юридических лиц 0,9% (80,3 тыс. га). В структуре частной собственности на землю доля граждан увеличилась на 2,7 тыс. га.

За год площадь земель, находящихся в государственной и муниципальной собственности уменьшилась на 3.5 тыс. га.

Высокий процент земель, находящихся у граждан на праве собственности, объясняется наличием у собственников земельных долей.

Мониторинг цен на земельные участки коммерческую застройку

№ п/п	Адрес	Описание	Вид права	Функциональное назначение	Площадь, сот.	Стоимость, руб.	Источник информации
1	Челябинская область, Сосновский р-н, пос. Северный	Продажа Северный п, Участок расположен на дороге Шершни-Северный, на повороте в п. Вавиловец. Чуть дальше – поворот в п. Северный. Место с отличным трафиком! Все, кто едет на объездную дорогу Уфа –Екатеринбург, поселки Лесной остров, Осиновка, Малиновка, Малинки виладж, Малышево, Урал, Кременкуль, Родной, Вавиловецм- проезжают через этот участок. Место для размещения коммерческого объекта, с точки зрения логистики - супер! В плане развития территории уже запроектирована дорога, соединяющая Новоградский тракт и Уфимский - Дорога, до Икеи. Данная дорога увеличит трафик еще больше. Участок подходит под организацию торговой площадки (торговый комплекс, рынок, заправочный комплекс). Удобно для размещения склада, логистический центр (примерно 12000 кв.м) Электричество подведено. газ идет по границе участка, есть возможность получить ТУ на увеличение мощностей	собственность	коммерческая	1600	12000000	https://www.avito.ru/chelyabinsk/zemelnye_uchastki/uchastok_16_ga_snt_dnp_1985573525
2	Челябинская область, Сосновский р-н, д. Осиновка	Продам 4га земли. Находящегося по адресу: Челябинская область, Сосновский район, 1,37 км на северо-запад от центра д. Осиновка и 2,80 км на восток от центра д. Малышево	собственность	СХН	400	2000000	https://www.avito.ru/chelyabinsk/zemelnye_uchastki/uchastok_4_ga_snt_dnp_695656895

3	Челябинская область, Челябинск, Курчатовский район р-н Курчатовский	Продам, сдам в аренду земельный участок 2,5 Га сельскохозяйственного назначения рядом с населенным пунктом, возможен перевод земли в др. вид разрешенного использования. Участок находится в 600 м от строящегося поселка СЛАВИНО, где ведется строительство много этажных домов. Перспективное место.	собственность	СХН	250	1500000	https://www.avito.ru/chelyabinsk/zemelnye_uchastki/uchastok_2.5_ga_snt_dnp_3468074 43
4	Челябинская область, Сосновский р-н, д. Малиновка	Продам земельный пай 5 га, сельхозназначение, находится между д. Малиновка и Бутаками	собственность	СХН	500	2500000	https://www.avito.ru/chelyabinsk/zemelnye_uchastki/uchastok_5_ga_snt_dnp_1883393428
5	Челябинская область, Сосновский р-н, с. Кременкуль	Участок сельхозназчения 5.1га кадастровый номер 74:19:0803002:297,недалеко от призиденского посёлка, рядом газ, электричество, конализация, дорога до участка отсыпана,перспективное место, от конноспортивного комплекса рефей.	собственность	СХН	510	3000000	https://www.avito.ru/chelyabinsk/zemelnye_uchastki/uchastok_5.1_ga_snt_dnp_2013487862

Более подробное описание объектов аналогов приведено в Приложении.

Градация по местоположению в пределах города бралась в соответствии со «Справочником оценщика недвижимости – 2017» (Нижний новгород;2017г.)

Категория	Описание
1	Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)
2	Центры административных районов города, зоны точечной застройки
3	Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы
4	Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки
5	Окраины городов, промзоны
6	Районы крупных автомагистралей города

Иные ценообразующие факторы, связанные с объектом оценки.

Передаваемые права:

В случае продажи объекта на открытом рынке передаче подлежит полное право собственности.

- Условия финансирования сделки:

Рыночные.

Состояние рынка:

Рынок земельных участков достаточно активен.

Фактор использования:

На дату оценки объекты оценки не используются.

Фактор местоположения.

Оцениваемые земельные участки имеют не очень благоприятное месторасположение для земельного участка под многоэтажную застройку, поскольку находятся на окраине города Челябинска.

Экологический фактор:

Оцениваемые участки расположены в экологически чистом районе преимущественно жилой застройки, в районе места расположения отсутствуют экологически вредные производства..

Цена на сопоставимые земельные участки лежат в переделах от 3000 до 9000 рубль/кв.м. земли.

Источники информации, используемые при подготовке раздела:

данные сайта недвижимости (rosrealt.ru);
данные сайта недвижимости (v-nedv.ru);
данные сайта недвижимости (dom.chel.ru);
данные сайта недвижимости (ipsiz.ru);
данные сайта недвижимости (chelreal.ru);
данные сайта недвижимости (dan-invest.ru);
журнал “Commercial Realstate” коммерческая недвижимость – Урал. (cre.ru)
ежемесячный аналитический журнал «Экспрет- Урал» (expert.ru).

8. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

8.1. Этапы проведения оценки

Процесс оценки справедливой стоимости объектов оценки состоит из следующих этапов.

1. Постановка задания, определение вида стоимости, даты оценки, целей и задач оценки.

Определение справедливой стоимости построено на предпосылке, что имущество реализуется на рынке при соблюдении определенных условий, перечисленных выше. Поскольку в результате сделки купли-продажи от покупателя к продавцу переходит набор имущественных прав, то именно они и выступают объектом оценки.

Право собственности в соответствии с Гражданским кодексом РФ, часть 1 (ст. 209), включает право владения, пользования и распоряжения своим 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 своё имущество в собственность другим лицам; передавать им, оставаясь собственником, право владения, пользования и распоряжения имуществом; отдавать имущество в залог и отчуждать его другими способами, распоряжаться им иным образом.

2. Идентификация и определение технического состояния объектов оценки. Изучение предоставленной документации, осмотр объектов оценки, фотофиксация (если объекты оценки доступны).

3. Сбор и анализ общих данных об объектах оценки, влияние внешних факторов на стоимость имущества.

4. Детализация исходных данных путем изучения соответствующей документации и проведение консультаций со специалистами компетентных организаций. Маркетинговое исследование спроса и предложения ценовой, качественной и другой информации по аналогам оцениваемого имущества.

5. Выбор возможных подходов оценки (затратный, сравнительный и доходный) в соответствии Федеральным стандартом «Подходы и методы оценки» (ФСО №V):

- 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;
- сравнительный подход - совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами;
- доходный подход - совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

Реализация процедуры оценки в соответствии с действующим законодательством, правилами и нормами, стандартами, методиками и т.д. с учетом наиболее эффективного использования объектов оценки, исходя из анализа состояния рынка, путем проверки соответствия всех рассматриваемых вариантов использования.

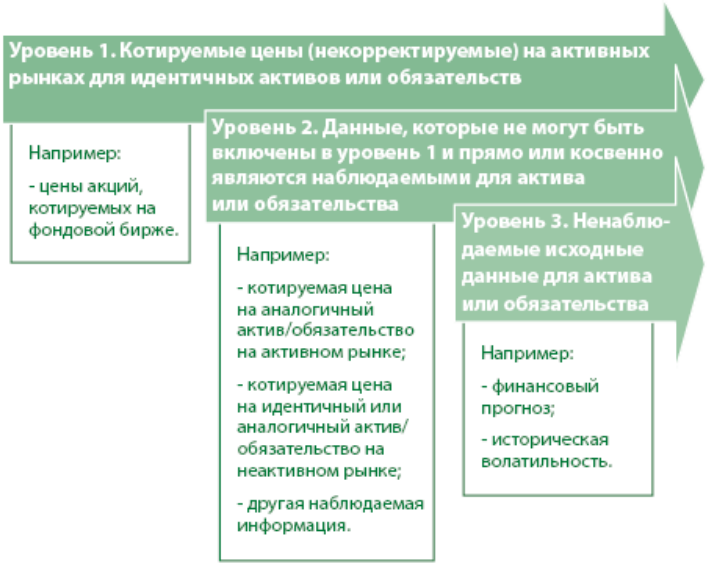
Наиболее эффективное использование, подразумевает такое использование, которое из всех разумно возможных, физически осуществимых, экономических оправданных и юридически допустимых видов использования имеет своим результатом максимально высокую текущую стоимость.

6. Согласование полученных результатов.

7. Подготовка отчета об оценке справедливой стоимости.

Иерархия справедливой стоимости

МСФО 13 вводит понятие иерархии справедливой стоимости, которая разделяет исходные данные на три категории. Высший приоритет отдан уровню 1, а низший — уровню 3. Оценщик должен стремиться максимально часто использовать данные первого уровня и как можно реже — третьего уровня.



8.2. Краткое описание подходов к оценке

Федеральным стандартом оценки «Подходы и методы оценки» (ФСО V)» предусматриваются три подхода к оценке справедливой стоимости объектов оценки:

- *доходный подход* – совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки;
- *сравнительный подход* – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами. Объектом-аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный с объектом оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость;
- *затратный подход* – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, 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.

Заключение о применимости перечисленных подходов делаются только после того, как определен способ наиболее эффективного использования оцениваемого объекта.

Возможность и целесообразность применения тех или иных подходов к оценке зависит от характера оцениваемого объекта, его рыночного окружения, сути типичных мотиваций и действий потенциальных покупателей и продавцов, доступности и качества необходимой исходной информации.

Итоговая стоимость объекта оценки определяется путем расчета стоимости объекта оценки при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке. Ниже даны требования к применяемым подходам в редакции ФСО V.

Требования к сравнительному подходу

Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен:

- выбрать единицы сравнения и провести сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения. По каждому объекту-аналогу может быть выбрано несколько единиц сравнения. Выбор единиц сравнения должен быть обоснован оценщиком. Оценщик должен обосновать отказ от использования других единиц сравнения, принятых при проведении оценки и связанных с факторами спроса и предложения;
- скорректировать значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу сравнения. При внесении корректировок оценщик должен ввести и обосновать шкалу корректировок и привести объяснение того, при каких условиях значения введенных корректировок будут иными. Шкала и процедура корректирования единицы сравнения не должны меняться от одного объекта-аналога к другому;
- согласовать результаты корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам. Оценщик должен обосновать схему согласования скорректированных значений единиц сравнения и скорректированных цен объектов-аналогов.

Требования к доходному подходу

Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. При применении доходного подхода оценщик определяет величину будущих доходов и расходов и моменты их получения.

Применяя доходный подход к оценке, оценщик должен:

- установить период прогнозирования. Под периодом прогнозирования понимается период в будущем, на который от даты оценки производится прогнозирование количественных характеристик факторов, влияющих на величину будущих доходов;
- исследовать способность объекта оценки приносить поток доходов в течение периода прогнозирования, а также сделать заключение о способности объекта приносить поток доходов в период после периода прогнозирования;
- определить ставку дисконтирования, отражающую доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска объекты инвестирования, используемую для приведения будущих потоков доходов к дате оценки;
- осуществить процедуру приведения потока ожидаемых доходов в период прогнозирования, а также доходов после периода прогнозирования в стоимость на дату оценки.

Требования к затратному подходу

Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства. Если объекту оценки свойственно уменьшение стоимости в связи с физическим состоянием, функциональным или экономическим устареванием, при применении затратного подхода необходимо учитывать износ и все виды устаревания.

Требования к проведению процедуры согласования

Оценщик для получения итоговой стоимости объекта оценки осуществляет согласование (обобщение) результатов расчета стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.

Если в рамках применения какого-либо подхода оценщиком использовано более одного метода оценки, результаты применения методов оценки должны быть согласованы с целью определения стоимости объекта оценки, установленной в результате применения подхода.

При согласовании результатов расчета стоимости объектов оценки должны учитываться вид стоимости, установленный в задании на оценку, а также суждения оценщика о качестве результатов, полученных в рамках примененных подходов.

Выбранный оценщиком способ согласования, а также все сделанные оценщиком при осуществлении согласования результатов суждения, допущения и использованная информация должны быть обоснованы. В случае применения для согласования процедуры взвешивания оценщик должен обосновать выбор использованных весов.

8.3. Выбор методов оценки

Согласно положениям стандартов профессиональной деятельности в области оценки (ФСО V), оценку недвижимости осуществляют с использованием трех подходов: доходного, затратного и сравнительного. Каждый подход позволяет определить стоимость недвижимости с учётом особенностей рынка.

Справедливая стоимость земельных участков проведена на основе 06.03.2002г. № 568-р "Об утверждении методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков».

Оценщик вправе самостоятельно определять в рамках каждого из подходов к оценке конкретные методы оценки. При этом учитывается объем и достоверность доступной для использования того или иного метода рыночной информации.

Как правило, при оценке справедливой стоимости земельных участков используются метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения, метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования.

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

1. Метод сравнения продаж

Метод применяется для оценки земельных участков, как занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - застроенных земельных участков), так и земельных участков, не занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - незастроенных земельных участков). Условие применения метода - наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения (спроса).

Метод 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 справедливой стоимости земельного участка путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

К элементам сравнения относятся факторы стоимости объекта оценки (факторы, изменение которых влияет на справедливую 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 (рельеф, площадь, конфигурация и др.);

транспортная доступность;

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 справедливой стоимости земельного участка;

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

экспертным обоснованием корректировок цен аналогов.

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

2. Метод выделения

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. Поскольку оцениваемые земельные участки не застроены, данный метод не применятся.

3. Метод распределения

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса);

наличие информации о наиболее вероятной доле земельного участка в справедливой стоимости единого объекта недвижимости;

соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Поскольку оцениваемые земельные участки не застроены, данный метод не применятся.

4. Метод капитализации земельной ренты

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность получения земельной ренты от оцениваемого земельного участка.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

расчет земельной ренты, создаваемой земельным участком;

определение величины соответствующего коэффициента капитализации земельной ренты;

расчет справедливой стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

Под капитализацией земельной ренты понимается определение на дату проведения оценки стоимости всех будущих равных между собой или изменяющихся с одинаковым темпом величин земельной ренты за равные периоды времени. Расчет производится путем деления величины земельной ренты за первый после даты проведения оценки период на определенный оценщиком соответствующий коэффициент капитализации.

В рамках данного метода величина земельной ренты может рассчитываться как доход от сдачи в аренду земельного участка на условиях, сложившихся на рынке земли. Поскольку земельные участки предназначены для МЖС и будут продаваться в собственность на торгах, доход от сдачи в аренду не аккумулируется и этот метод не применим.

5. Метод остатка

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход. Индивидуальные жилые дома не рассматриваются собственником как улучшения, приносящие доход, поэтому этот метод не применяется.

6. Метод предполагаемого использования

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков.

Условие применения метода - возможность использования земельного участка способом, приносящим доход. Земельный участок не предназначен для использования способом, приносящим доход. Поэтому этот метод не применяется.

Выбор подходом и методов к оценке стоимости

При выборе подходов к оценке стоимости земельного участка Оценщик руководствовался следующим:

- условиями применения каждого метода оценки;
- наличием и полнотой информации, необходимой для осуществления расчетов по каждому методу;
- состоянием рынка предоставления прав на земельные участки.

В рамках Сравнительного подхода Оценщик посчитал наиболее целесообразным применение метода сравнения продаж. Выбор этого метода обусловлен следующими обстоятельствами:

- в настоящее время оцениваемый участок не застроен, данным метод применяется для оценки не застроенных участков;
- с учетом информации, опубликованной в открытых источниках информации, удалось найти несколько аналогов для сравнения;
- анализ состояния рынка земельных участков позволяет оценить величины вносимых корректировок.

9. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

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

Метод сравнения продаж наиболее действенен 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.

Этот подход основан на принципе замещения, который гласит, что «когда несколько сходных, соизмеримых товаров, предметов потребления или услуг равнодоступны, то тот, который обладает самой низкой ценой, привлекает наивысший спрос, и имеет наиболее широкое распространение». Справедливая стоимость недвижимости определяется ценой, которую заплатит типичный покупатель за аналогичный по качеству и полезности объект.

После сбора, анализа, проверки и согласования рыночные данные представляют собой наилучший индикатор справедливой стоимости недвижимости.

Основные этапы процедуры оценки при данном подходе:

1. Исследование рынка с целью сбора информации о совершенных сделках, предложениях, по продаже объектов недвижимости, аналогичных объекту оценки.
2. Отбор информации с целью повышения ее достоверности и получения подтверждения того, что совершенные сделки произошли в свободных рыночных условиях.
3. Подбор подходящих единиц измерения и проведение сравнительного анализа для каждой выбранной единицы измерения.
4. Сравнение оцениваемого объекта и отобранных для сравнения объектов, проданных или продающихся на рынке по отдельным элементам, корректировка цены оцениваемого объекта.
5. Установление стоимости оцениваемого объекта путем анализа сравнительных характеристик и сведению их к одному стоимостному показателю или группе показателей. В условиях недостатка или низкой достоверности информации о рынке вместо стоимостной оценки объекта выходные данные могут быть представлены в виде группы показателей.

Под понятием «аналог объекта недвижимости» подразумевается сходный по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам объекту оценки другой объект, цена которого известна из сделки, состоявшейся при сходных условиях, то есть при наличии развитого сегмента рынка недвижимости.

В оценочной практике выделяют основные элементы сравнения, которые должны анализироваться в обязательном порядке:

- местоположение;
- площадь объекта;
- наличие улучшений;
- вид разрешенного использования;
- наличие коммуникаций.
- состав передаваемых прав;
- условия финансирования предполагаемой сделки;
- условия продажи (предложения), в том числе, различия между ценами предложения и сделок;

Расчет справедливой стоимости недвижимости методом сравнительного анализа продаж

На этапе сбора информации Оценщику не удалось собрать данных о состоявшихся сделках купли-продажи аналогичных объектов. Причина – закрытость информации о характеристиках и ценах продажи объектов.

При сравнительном анализе стоимости объектов недвижимости с ценами схожих объектов Оценщик использовал данные по ценам предложений (публичных оферт) подобных объектов, взятых из открытых источников (печатных изданий, сайтов в Интернете). Такой подход, по мнению Оценщика, оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке объекта недвижимости проанализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной цене предлагаемого объекта, учитывая все его достоинства и недостатки относительно объектов сравнения.

При отсутствии в свободном доступе баз данных с ценами реальных сделок, на которые опираются в своей работе оценщики большинства стран мира, Оценщик справедливо сделал вывод, что данные публичных оферт наиболее близки к реальным ценам сделок купли-продажи, и, следовательно, в наибольшей степени отвечают требованиям российского законодательства в области оценки.

Таким образом, Оценщиком в процессе расчётов были использованы данные, именуемые в ГК РФ как «оферта» и «публичная оферта» (Ст. 435 и 437). Следовательно, Оценщик гипотетически (с учетом соответствующих корректировок) предполагал, что лицо, «сделавшее предложение, считает себя заключившим договор с адресатом, которым будет принято предложение».

Оценщиком проанализирована информация о ценах предложения к продаже аналогичных земельных участков, подобраны соответствующие аналоги и рассчитана удельная стоимость 1 кв.м. аналогичных объектов. Выбор объектов для сравнения обусловлен физическими характеристиками оцениваемых объектов, близкими к характеристикам объектов сравнения.

Для расчета справедливой стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода, полученная, в результате расчетов, величина стоимости 1 кв.м. аналогичных земельных участков, умножалась на площадь объекта оценки.

В процессе выполняемой работы по оценке справедливой стоимости недвижимости, Оценщиком была проанализирована информация, публикуемая на сайтах www.avito.ru; www.dan-invest.ru, www.chelyabinsk.n1.ru, а также в периодических изданиях «Квадратный метр». В настоящее время в этих источниках дается наиболее полная информация о продаже и спросе на недвижимость.

Определение основных факторов, влияющих на размер величины стоимости объекта

Для определения факторов, наиболее влияющих на величину показателя стоимости, применен экспертный метод, который включал в себя;

- интервью с сотрудниками агентств недвижимости и оценочных компаний;
- согласование результатов проведенного опроса;
- выявление основных ценообразующих факторов, наиболее влияющих на величину показателя стоимости объекта.

В качестве экспертов выступали специалисты, имеющие многолетний опыт работы – более 10 лет в агентствах недвижимости и оценочных компаниях г. Челябинска.

Из проведенных опросов следует, что основными ценообразующими факторами, наиболее влияющими на величину стоимости для земельных участков всех типов, являются:

- местоположение;
- площадь объекта;
- наличие улучшений;

- вид разрешенного использования;
- наличие коммуникаций.
- состав передаваемых прав;

Определение средних значений удельной величины стоимости

Подобранные аналоги

№ п/п	Адрес	Описание	Вид права	Функциональное назначение	Площадь, сот.	Стоимость, руб.	Источник информации
1	Челябинская область, Сосновский р-н, пос. Северный	Продажа Северный п, Участок расположен на дороге Шершни-Северный, на повороте в п. Вавиловец. Чуть дальше – поворот в п. Северный. Место с отличным трафиком! Все, кто едет на объездную дорогу Уфа –Екатеринбург, поселки Лесной остров, Осиновка, Малиновка, Малинки виладж, Малышево, Урал, Кременкуль, Родной, Вавиловецм- проезжают через этот участок. Место для размещения коммерческого объекта, с точки зрения логистики - супер! В плане развития территории уже запроектирована дорога, соединяющая Новоградский тракт и Уфимский - Дорога, до Икеи. Данная дорога увеличит трафик еще больше. Участок подходит под организацию торговой площадки (торговый комплекс, рынок, заправочный комплекс). Удобно для размещения склада, логистический центр (примерно 12000 кв.м) Электричество подведено. газ идет по границе участка, есть возможность получить ТУ на увеличение мощностей	собственность	коммерческая	1600	12000000	https://www.avito.ru/chelyabinsk/zemelnye_uchastki/uchastok_16_ga_snt_dnp_1985573525
2	Челябинская область, Сосновский р-н, д. Осиновка	Продам 4га земли. Находящегося по адресу: Челябинская область, Сосновский район, 1,37 км на северо-запад от центра д. Осиновка и 2,80 км на восток от центра д. Малышево	собственность	СХН	400	2000000	https://www.avito.ru/chelyabinsk/zemelnye_uchastki/uchastok_4_ga_snt_dnp_695656895
3	Челябинская область, Челябинск, Курчатовский район р-н Курчатовский	Продам, сдам в аренду земельный участок 2,5 Га сельскохозяйственного назначения рядом с населенным пунктом, возможен перевод земли в др. вид разрешенного использования. Участок находится в 600 м от строящегося поселка СЛАВИНО, где ведется строительство много этажных домов. Перспективное место.	собственность	СХН	250	1500000	https://www.avito.ru/chelyabinsk/zemelnye_uchastki/uchastok_2.5_ga_snt_dnp_346807443
4	Челябинская область, Сосновский р-н, д. Малиновка	Продам земельный пай 5 га, сельхозназначение, находится между д. Малиновка и Бутаками	собственность	СХН	500	2500000	https://www.avito.ru/chelyabinsk/zemelnye_uchastki/uchastok_5_ga_snt_dnp_1883393428
5	Челябинская область, Сосновский р-н, с. Кременкуль	Участок сельхозназчения 5.1га кадастровый номер 74:19:0803002:297,недалеко от призиденского посёлка, рядом газ, электричество, конализация, дорога до участка отсыпана,перспективное место, от конноспортивного комплекса рефей.	собственность	СХН	510	3000000	https://www.avito.ru/chelyabinsk/zemelnye_uchastki/uchastok_5.1_ga_snt_dnp_2013487862

Корректировка на местоположение

Градация по местоположению в пределах города бралась в соответствии со «Справочником оценщика недвижимости – 2017» (Издательство: Нижний Новгород, 2017г. Том Земельные участки, стр. 117)

Категория	Описание
1	Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)
2	Центры административных районов города, зоны точечной застройки
3	Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы
4	Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки
5	Окраины городов, промзоны
6	Районы крупных автомагистралей города

Оцениваемые земельные участки имеют очень благоприятное месторасположение для земельного участка для комплексного освоения в целях жилищного строительства, поскольку находятся в экологически чистом районе, но на окраине города Челябинска.

В результате исследований, проведенных Приволжским центром финансового консалтинга и оценки, опубликованных в «Справочнике оценщика недвижимости -

2017» (Издательство: Нижний Новгород, 2017г. Том Земельные участки), корректировка удельной цены объекта в зависимости от местоположения имеет следующие коэффициенты:

Таблица 54

жилая застройка		аналог					
		I	II	III	IV	V	VI
объект оценки	I	1,00	1,16	1,25	1,30	1,61	1,52
	II	0,86	1,00	1,08	1,12	1,39	1,30
	III	0,80	0,93	1,00	1,04	1,29	1,21
	IV	0,77	0,90	0,96	1,00	1,24	1,17
	V	0,62	0,72	0,78	0,81	1,00	0,94
	VI	0,66	0,77	0,83	0,86	1,06	1,00

Специалисты АН «ДАН-Инвест» (г.Челябинск) тел. 245-04-44; Аудит.Консалтинг.Оценка «Уралтехносервис» (г.Челябинск) тел. 265-61-53; «Тройка-Компания» (г.Челябинск) тел.277-84-76 подтвердили возможность данного значения корректировки на местоположение.

Корректировка на площадь

Корректировка на площадь производится в тех случаях, когда на определенном сегменте рынка наблюдается «эффект масштаба»: при прочих равных условиях, у объектов, имеющих большую площадь, единица площади стоит меньше, чем у небольших по площади объектов оценки. Это связано с тем, что при увеличении площади, а следовательно и стоимости, недвижимости, сокращается платежеспособный спрос на них. Но у этой тенденции есть пределы.

В результате исследований, проведенных Приволжским центром финансового консалтинга и оценки, опубликованных в «Справочнике оценщика недвижимости - 2017» (Издательство: Нижний Новгород, 2017г. Том Земельные участки, стр. 194), корректировка удельной цены объекта в зависимости от площади имеет следующие коэффициенты:

Земельные участки под офисно-торговую застройку						
Площадь, га		аналог				
		<0,1	0,1-0,5	0,5-1,0	1,0-3,0	≥3
объект оценки	<0,1	1,00	1,11	1,21	1,33	1,38
	0,1-0,5	0,90	1,00	1,09	1,20	1,24
	0,5-1,0	0,83	0,92	1,00	1,10	1,14
	1,0-3,0	0,75	0,84	0,91	1,00	1,04
	≥3	0,72	0,80	0,88	0,96	1,00

Специалисты АН «ДАН-Инвест» (г.Челябинск) тел. 245-04-44; Аудит.Консалтинг.Оценка «Уралтехносервис» (г.Челябинск) тел. 265-61-53; «Тройка-Компания» (г.Челябинск) тел.277-84-76 подтвердили возможность данного значения корректировки на площадь участка для данных аналогов.

Корректировка на уторговывание.

Корректировка на уторговывание – это приведение стоимости предложения к стоимости продажи. В результате исследований, проведенных Приволжским центром финансового консалтинга и оценки, опубликованных в «Справочнике оценщика недвижимости - 2017» (Издательство: Нижний Новгород, 2017г. Том Земельные участки, стр. 174), скидка на цены предложений продажи варьируются в пределах от 6,7% до 15,1%. Учитывая состояние рынка и площадь оцениваемого участка, скидка на торг принимается равной 10%.

Специалисты АН «ДАН-Инвест» (г.Челябинск) тел. 245-04-44; Аудит.Консалтинг.Оценка «Уралтехносервис» (г.Челябинск) тел. 265-61-53; «Тройка-Компания» (г.Челябинск) тел.277-84-76 подтвердили возможность данного значения «скидки на торг» для земельных участков под коммерческую застройку.

Таблица 204

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	13,3%	8,4%	18,3%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	11,8%	7,1%	16,6%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	16,6%	10,6%	22,6%
4.1. Земельные участки под МЖС	11,7%	7,1%	16,3%
4.2. Земельные участки под ИЖС	10,7%	6,3%	15,2%
5. Земельные участки под объекты рекреации	15,3%	10,1%	20,4%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	13,1%	8,5%	17,7%

Корректировка на объем оформленных прав

Корректировка на объем оформленных прав – это приведение стоимости имущества в собственности к стоимости имущества в аренде и наоборот.

В результате исследований, проведенных Приволжским центром финансового консалтинга и оценки, опубликованных в «Справочнике оценщика недвижимости - 2017» (Издательство: Нижний Новгород, 2017г. Том Земельные участки, стр. 174), корректировка удельной цены объекта в зависимости от объема оформленных прав составляет -21%.

Специалисты АН «ДАН-Инвест» (г.Челябинск) тел. 245-04-44; Аудит.Консалтинг.Оценка «Уралтехносервис» (г.Челябинск) тел. 265-61-53; «Тройка-Компания» (г.Челябинск) тел.277-84-76 подтвердили возможность данного значения «корректировки на объем оформленных прав».

Корректировка на состояние рынка (время)

Все объявления о продаже объектов-аналогов были опубликованы в феврале 2023г. В связи с этим корректировка на состояние рынка не проводилась.

Корректировка на наличие коммуникаций

Для свободного участка важным ценообразующим фактором является наличие по его границе инженерных коммуникаций и возможность их подключения. Все выбранные аналоги имеют коммуникации в виде електроснабжения, в отличии от объекта оценки. Описание аналогов делается на основе информации приведенной в объявлении и полученной оценщиком при общении с продавцами объектов аналогов.

В результате исследований, проведенных Приволжским центром финансового консалтинга и оценки, опубликованных в «Справочнике оценщика недвижимости - 2017» (Издательство: Нижний Новгород, 2017г. Том Земельные участки, стр. 256), корректировка удельной цены объекта в зависимости от наличия электроснабжения составляет -13%.

Специалисты АН «ДАН-Инвест» (г.Челябинск) тел. 245-04-44; Аудит.Консалтинг.Оценка «Уралтехносервис» (г.Челябинск) тел. 265-61-53; «Тройка-Компания» (г.Челябинск) тел.277-84-76 подтвердили возможность данного значения «корректировки на наличие коммуникаций».

Корректировка на функциональное назначение земельного участка

В результате исследований, проведенных Приволжским центром финансового консалтинга и оценки, опубликованных в «Справочнике оценщика недвижимости - 2017» (Издательство: Нижний Новгород, 2017г. Том Земельные участки, стр. 265), корректировка удельной цены земельного участка сельскохозяйственного назначения к удельной цены земельного участка под коммерческую застройку варьируется в диапазоне от +69% до +118%. Учитывая состояние рынка, корректировка на ВРИ принимается равной +69% для объектов аналогов №2-5.

Специалисты АН «ДАН-Инвест» (г.Челябинск) тел. 245-04-44; Аудит.Консалтинг.Оценка «Уралтехносервис» (г.Челябинск) тел. 265-61-53; «Тройка-Компания» (г.Челябинск) тел.277-84-76 подтвердили возможность данного значения «корректировки на функциональное назначение земельного участка».

Расчет корректировок для определения стоимости объекта оценки методом сравнения продаж

№	Адрес	Описание	Вид права	Функциональное назначение	Площадь, сот.	Поправка на торг	Поправка на вид права	Поправка на функциональное назначение	Поправка на местоположение	Поправка на площадь	Поправка на наличие коммуникаций на участке	Общая корректировка	Удельная справедливая стоимость с учетом поправок и без учета НДС, руб,/сот
1	Челябинская область, Сосновский р-н, пос. Северный	Продажа Северный п, Участок расположен на дороге Шершни-Северный, на повороте в п. Вавиловец. Чуть дальше – поворот в п. Северный. Место с отличным трафиком! Все, кто едет на объездную дорогу Уфа –Екатеринбург, поселки Лесной остров, Осиновка, Малиновка, Малинки виладж, Малышево, Урал, Кременкуль, Родной, Вавиловецм- проезжают через этот участок. Место для размещения коммерческого объекта, с точки зрения логистики - супер! В плане развития территории уже запроектирована дорога, соединяющая Новоградский тракт и Уфимский - Дорога, до Икеи. Данная дорога увеличит трафик еще больше. Участок подходит под организацию торговой площадки (торговый комплекс, рынок, заправочный комплекс). Удобно для размещения склада, логистический центр (примерно 12000 кв.м) Электричество подведено. газ идет по границе участка, есть возможность получить ТУ на увеличение мощностей	собственность	коммерческая	1600	-10,0%	-21,0%	0%	0%	38%	0%	-7%	6950
2	Челябинская область, Сосновский р-н, д. Осиновка	Продам 4га земли. Находящегося по адресу: Челябинская область, Сосновский район, 1,37 км на северо-запад от центра д. Осиновка и 2,80 км на восток от центра д. Малышево	собственность	СХН	400	-10,0%	-21,0%	69%	0%	38%	0%	57%	7830
3	Челябинская область, Челябинск, Курчатовский район р-н Курчатовский	Продам, сдам в аренду земельный участок 2,5 Га сельскохозяйственного назначения рядом с населенным пунктом, возможен перевод земли в др. вид разрешенного использования. Участок находится в 600 м от строящегося поселка СЛАВИНО, где ведется строительство много этажных домов. Перспективное место.	собственность	СХН	250	-10,0%	-21,0%	69%	0%	33%	0%	51%	9056
4	Челябинская область, Сосновский р-н, д. Малиновка	Продам земельный пай 5 га, сельхозназначение, находится между д. Малиновка и Бутаками	собственность	СХН	500	-10,0%	-21,0%	69%	0%	38%	0%	57%	7830
5	Челябинская область, Сосновский р-н, с. Кременкуль	Участок сельхозназчения 5.1га кадастровый номер 74:19:0803002:297,недалеко от призиденского посёлка, рядом газ, электричество, конализация, дорога до участка отсыпана,перспективное место, от конноспортивного комплекса рефей.	собственность	СХН	510	-10,0%	-21,0%	69%	0%	38%	0%	57%	9212
	Среднее значение, удельной стоимости земельных участков, руб./сот												8160

Расчет удельной стоимости объекта оценки методом сравнения продаж

№	Адрес	Описание	Площадь, кв.м.	Цена, руб./кв.м.	Удельная стоимость с учетом корректировок, руб./сот	Общая валовая коррекция	Показатель для определения уд. весов аналогов (величина обратная общей валовой коррекции), в долях	Удельный вес аналога	Справедливая стоимость с учетом поправок и доли и без учета НДС, руб/сот
1	Челябинская область, Сосновский р-н, пос. Северный	Продажа Северный п, Участок расположен на дороге Шершни-Северный, на повороте в п. Вавиловец. Чуть дальше – поворот в п. Северный. Место с отличным трафиком! Все, кто едет на объездную дорогу Уфа –Екатеринбург, поселки Лесной остров, Осиновка, Малиновка, Малинки виладж, Малышево, Урал, Кременкуль, Родной, Вавиловецм- проезжают через этот участок. Место для размещения коммерческого объекта, с точки зрения логистики - супер! В плане развития территории уже запроектирована дорога, соединяющая Новоградский тракт и Уфимский - Дорога, до Икеи. Данная дорога увеличит трафик еще больше. Участок подходит под организацию торговой площадки (торговый комплекс, рынок, заправочный комплекс). Удобно для размещения склада, логистический центр (примерно 12000 кв.м) Электричество подведено. газ идет по границе участка, есть возможность получить ТУ на увеличение мощностей	1600	7500	6950	-7%	13,64	65,25%	4535
2	Челябинская область, Сосновский р-н, д. Осиновка	Продам 4га земли. Находящегося по адресу: Челябинская область, Сосновский район, 1,37 км на северо-запад от центра д. Осиновка и 2,80 км на восток от центра д. Малышево	400	5000	7830	57%	1,77	8,45%	662
3	Челябинская область, Челябинск, Курчатовский район р-н Курчатовский	Продам, сдам в аренду земельный участок 2,5 Га сельскохозяйственного назначения рядом с населенным пунктом, возможен перевод земли в др. вид разрешенного использования. Участок находится в 600 м от строящегося поселка СЛАВИНО, где ведется строительство много этажных домов. Перспективное место.	250	6000	9056	51%	1,96	9,39%	851
4	Челябинская область, Сосновский р-н, д. Малиновка	Продам земельный пай 5 га, сельхозназначение, находится между д. Малиновка и Бутаками	500	5000	7830	57%	1,77	8,45%	662
5	Челябинская область, Сосновский р-н, с. Кременкуль	Участок сельхозназчения 5.1га кадастровый номер 74:19:0803002:297,недалеко от призиденского посёлка, рядом газ, электричество, конализация, дорога до участка отсыпана,перспективное место, от конноспортивного комплекса рефей.	510	5882	9212	57%	1,77	8,45%	779
	Средневзвешенная удельная стоимость объектов оценки с учетом округления, руб./сот								7 500

Выводы о стоимости объектов оценки, рассчитанной методом сравнения продаж

№ п/п	Описание объекта оценки	Местонахождение земельного участка	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.	Справедливая стоимость без учета НДС, руб.
1	Права по договору аренды земельного участка для комплексного освоения в целях жилищного строительства №271-зем от 24.06.2013г. в отношении земельного участка 74:19:1202003:483, площадью 402 556 кв.м.	установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир в районе пос.Вавиловец. Почтовый адрес ориентира: Челябинская область, Сосновский р-н	74:19:1202003:483	461	34 575

Иерархия справедливой стоимости

МСФО 13 вводит понятие иерархии справедливой стоимости, которая разделяет исходные данные на три категории. Высший приоритет отдан уровню 1, а низший — уровню 3. Компания должна стремиться максимально часто использовать данные первого уровня и как можно реже — третьего уровня.

В рамках данного отчета использовались исходные данные 3-го уровня.

Исходные данные 3 Уровня - это ненаблюдаемые исходные данные для актива или обязательства.

Ненаблюдаемые исходные данные должны использоваться для оценки справедливой стоимости в том случае, если уместные наблюдаемые исходные данные не доступны, таким образом учитываются ситуации, при которых наблюдается небольшая, при наличии таковой, деятельность на рынке в отношении актива или обязательства на дату оценки. Однако цель оценки справедливой стоимости остается прежней, то есть выходная цена на дату оценки с точки зрения участника рынка, который удерживает актив или имеет обязательство. Следовательно, ненаблюдаемые исходные данные должны отражать допущения, которые участники рынка использовали бы при установлении цены на актив или обязательство, включая допущения о риске.

Исходные данные 2 Уровня - это исходные данные, которые не являются котируемыми ценами, включенными в 1 Уровень, и которые прямо или косвенно являются наблюдаемыми для актива или обязательства.

Исходные данные 2 Уровня включают следующее:

(a) котируемые цены на аналогичные активы или обязательства на активных рынках.

(b) котируемые цены на идентичные или аналогичные активы или обязательства на рынках, которые не являются активными.

(c) исходные данные, за исключением котируемых цен, которые являются наблюдаемыми для актива или обязательства, например:

(i) ставки вознаграждения и кривые доходности, наблюдаемые с обычно котируемыми интервалами;

(ii) подразумеваемая волатильность; и

(iii) кредитные спреды.

(d) подтверждаемые рынком исходные данные.

Корректировки исходных данных 2 Уровня меняются в зависимости от факторов, специфических для актива или обязательства. Такие факторы включают следующее:

(a) состояние или местонахождение актива;

(b) степень, в которой исходные данные относятся к единицам, которые сопоставимы с активом или обязательством;

(c) объем или уровень деятельности на рынках, на которых наблюдаются эти исходные данные.

Исходные данные 1 Уровня - это котируемые цены (некорректируемые) на активных рынках для идентичных активов или обязательств, к которым предприятие может получить доступ на дату оценки.

Котируемая цена на активном рынке представляет собой наиболее надежное доказательство справедливой стоимости и должна использоваться для оценки справедливой стоимости без корректировки всякий раз, когда она доступна

Так как в рамках данного отчета использовались исходные данные второго уровня, следовательно, справедливая стоимость, полученная в результате оценки относится ко второму уровню иерархии справедливой стоимости.

10. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

Целью согласования рассчитанных значений справедливой стоимости, определенных в рамках различных подходов к оценке, является: адекватное определение итоговой величины справедливой стоимости.

В результате анализа применимости каждого подхода для оценки рассматриваемых объектов можно сделать следующие выводы.

В разделе «Выбор подходом и методом оценки» проанализированы требования к каждому из трех подходов и переделы их применения, а также обосновано применение для расчета справедливой стоимости объектов сравнительного подхода. Поскольку расчет каждой единицы объектов оценки производился одним подходом, согласование результатов оценки не требуется.

Результаты, полученные сравнительным подходом, показывают справедливую стоимость объектов с учетом состояния рынка на дату оценки.

Согласование результатов оценки, полученных различными подходами

№ п\п	Описание участка	Местонахождение земельного участка	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.	Оцениваемые права	Справедливая стоимость без учета НДС, руб.
1	Земельный участок. Категория земель: земли населенных пунктов - для комплексного освоения в целях жилищного строительства.	установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир в районе пос.Вавиловец. Почтовый адрес ориентира: Челябинская область, Сосновский р-н	74:19:1202003:483	461	Право аренды	34 575

Сумма прописью: Тридцать четыре тысячи пятьсот семьдесят пять рублей.

11. ДЕКЛАРАЦИЯ ОЦЕНЩИКА

1. Утверждения о фактах, представленных в отчете, верны и основываются на знаниях и профессиональном опыте оценщиков.
2. Проведенный анализ и сделанные заключения ограничены только изложенными допущениями и ограничивающими условиями.
3. Оценщик, не имел настоящего или будущего интереса в оцениваемом имуществе.
4. Вознаграждение Оценщика – исполнителя договора на оценку, исчисляется в денежном выражении и никаким образом не зависит от результата оценки.
5. Оценка была проведена в соответствие с кодексом этики, действующим законодательством, национальными стандартами и правилами (стандартами) саморегулируемой организации, членом которой являются оценщики.
6. Образование, подписавшего отчет оценщика, соответствует действующим на дату составления отчета требованиям.
7. Оценщик имеет опыт оценки аналогичного имущества.
8. Оценщик лично произвел обследование оцениваемого имущества.
9 Никто, кроме лиц, указанных в отчете не оказывал профессиональной помощи в подготовке отчета.

Оценщик _____ /Ульев А.В.

М.П.

12. ЛИТЕРАТУРА

1. Гражданский кодекс РФ.
2. Налоговый Кодекс РФ.
3. Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости", введенный в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 18 июля 2012 года N 106н "О введении в действие и прекращении действия документов Международных стандартов финансовой отчетности на территории Российской Федерации", зарегистрированный Министерством юстиции Российской Федерации 3 августа 2012 года N 25095 (Российская газета от 15 августа 2012 года), с поправками, введенными в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 17 декабря 2014 года N 151н "О введении документов Международных стандартов финансовой отчетности в действие на территории Российской Федерации", зарегистрированным Министерством юстиции Российской Федерации 15 января 2015 года N 35544 ("Официальный интернет-портал правовой информации" (www.pravo.gov.ru), 15 января 2015 года)
4. Федеральный закон от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
5. Федеральный стандарт оценки "Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)", утв. Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года № 200;
6. Федеральный стандарт оценки "Виды стоимости (ФСО II)" , утв. Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года № 200;
7. Федеральный стандарт оценки "Процесс оценки (ФСО III)" , утв. Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года № 200;
8. Федеральный стандарт оценки "Задание на оценку (ФСО IV)" , утв. Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года № 200;
9. Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки (ФСО V)" , утв. Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года № 200;;
10. Федеральный стандарт оценки "Отчет об оценке (ФСО VI)" , утв. Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года № 200;
11. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный приказом Минэкономразвития РФ от 25 сентября 2014 г. №611;
12. Международные стандарты оценки (МСО 2003). – М.: ООО "Типография Полимаг", 2004г.
13. Справочник оценщика недвижимости - 2017. Характеристики рынка. Прогнозы. Поправочные коэффициенты. Таблицы. Графики. Гисторамммы, под ред. канд.техн.наук Лейфер Л.А. Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, Нижний Новгород, 2017г. Том земельные участки.
14. Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга СРД №10, 2012г. под ред. канд.техн.наук Е.Е.Яскевича, Москва, 2012г. – 49с.
15. Грязнова А. Г., Федотова М. А. Оценка недвижимости Учебник - 2-е изд., переработанное и доп. М. 2008. 560 с.
16. Иванова Е.Н. Оценка стоимости недвижимости. Учебное пособие под ред. д-ра экон. наук, проф. Федотовой М.А. М., 2007. - 344 с.
17. Озеров Е.С. Экономический анализ и оценка недвижимости. СПб., 2007. - 536 с.
18. Яскевич Е.Е. Практика оценки недвижимости. Москва: Техносфера, 2011. — 504 с.
19. Взгляд на необходимость согласования результатов оценки с позиции теории ценообразования. Вопросы оценки, №3 2002 г.
20. Булгаков С.Н., Наназашвили И.Х., Мирошниченко А.С., Дарков А.К., Гольцов И.Н., Дукич Д.И., Рыбалко И. «Система экспертиз» и оценка объектов недвижимости". М., 2007. - 352 с.
21. Информация компьютерной сети «Интернет».

ПРИЛОЖЕНИЯ

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Челябинской области

(полное наименование органа регистрации прав)

Раздел 1

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 1	Всего листов раздела 1: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
07.02.2019			
Кадастровый номер:		**74:19:1202003:483**	

Номер кадастрового квартала:	74:19:1202003
Дата присвоения кадастрового номера:	01.02.2012
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Челябинская обл, р-н Сосновский, в 1390 м по направлению на северо-запад от ориентира п. Западный, участок 43
Площадь:	10245 +/- 71кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	7199000
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	74:19:0000000:11488, 74:19:0000000:11489, 74:19:0000000:15787, 74:19:1202003:3611, 74:19:1202003:4002, 74:19:0000000:15881, 74:19:0000000:11491, 74:19:1202003:6091
Категория земель:	Земли населённых пунктов
Виды разрешенного использования:	для комплексного освоения в целях жилищного строительства и рекреационного использования
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Общество с ограниченной ответственностью "Планета"

Ведущий специалист - эксперт		Т.С.Коростина
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

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

Сведения о зарегистрированных правах на объект недвижимости

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № __ Раздела **2**	Всего листов раздела **2** : ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
07.02.2019			
Кадастровый номер:		**74:19:1202003:483**	

1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1.	Общество с ограниченной ответственностью "Планета". ИНН 7449121476. ОГРН 1147449005285.
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	собственность, 74:19:1202003:483-74/001/2019-13, 07.02.2019 г.
3.	Документы-основания:	3.1.	Договор купли-продажи недвижимого имущества № ПЛА/7 от 28.12.2018 г.
4.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
5.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
6.	Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	

Ведущий специалист - эксперт		Т.С.Коростина
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

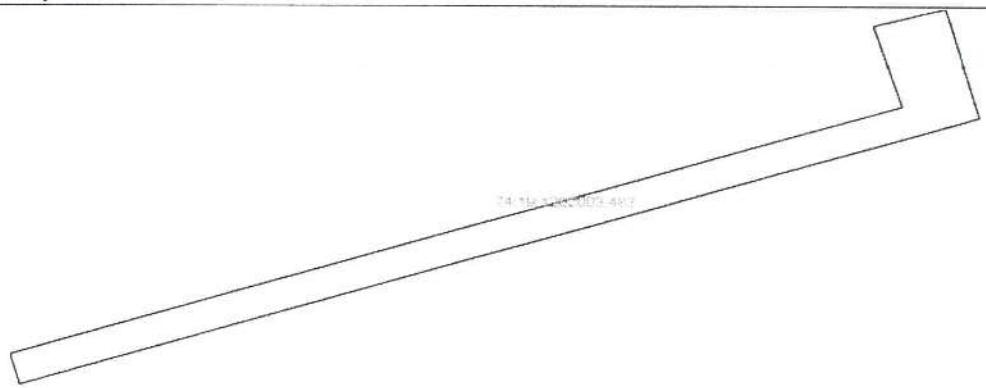
М.П.

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

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела **3**	Всего листов раздела **3** : ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
07.02.2019			
Кадастровый номер:		**74:19:1202003:483**	

План (чертеж, схема) земельного участка:



Масштаб 1:	Условные обозначения:		

Ведущий специалист - эксперт		Т.С.Коростина
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

Договор №ПЛА/21
аренды земельного участка

г. Челябинск «02» сентября 2022г.

Общество с ограниченной ответственностью Управляющая Компания «Гамма Групп» Д.У. Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «СТРОЙКОМ-КАПИТАЛ», именуемое в дальнейшем **«Арендатор»,** в лице Генерального директора Алпарова Салавата Фидаильевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Планета», именуемое в дальнейшем **«Арендодатель»,** в лице Управляющего – Индивидуального предпринимателя Хоничевой Марины Михайловны, действующего на основании Устава и Договора на осуществление функций единоличного исполнительного органа Общества, с другой стороны, вместе именуемые в дальнейшем **«Стороны»,** заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет договора и общие условия

1.1. Арендодатель предоставляет арендатору за плату во временное владение и пользование часть земельного участка площадью 461 кв.м, расположенного в границах земельного участка с кадастровым номером: 74:19:1202003:483, общей площадью 10 245 кв.м., расположенного по адресу: Челябинская область, р-н Сосновский в 1390 м по направлению на северо-запад от ориентира п. Западный, участок 43. Категория земель: земли населённых пунктов. Разрешенное использование: Для комплексного освоения в целях жилищного строительства и рекреационного использования. (далее по тексту – земельный участок).

1.2. Местоположение, площадь и границы передаваемого в аренду земельного участка, определены на схеме расположения границ части земельного участка (Приложение № 1).

1.3. Земельный участок, указанный в п.1.1 договора находится у Арендодателя в собственности на основании следующих документов:

- Договора купли-продажи недвижимого имущества № ПЛА/7 от 28.01.2018г., зарегистрированного Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Челябинской области 07.02.2019 г. за № 74:19:1202003:483-74/001/2019-13.

1.4. Земельный участок передается Арендатору для эксплуатации объекта недвижимого имущества – нежилого здания Предприятие розничной торговли, расположенного по адресу: Челябинская область, р-н Сосновский, п Западный, микрорайон Залесье, ул Еловая, д 1Б с кадастровым номером 74:19:1202003:4002, которое находится в границах земельного участка с кадастровым номером 74:19:1202003:483 (далее по тексту – Объект), в части соответствующей площадям нежилых помещений с кадастровыми номерами: 74:19:1202003:4149, 74:19:1202003:4148, 74:19:1202003:4144 в Объекте, принадлежащих Арендатору (площадью 236,8 кв.м.).

1.5. Земельный участок передается в аренду сроком на 11 (Одиннадцать) месяцев.

1.6. По окончании срока аренды договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, если до окончания срока аренды ни одна из Сторон не заявит о своем отказе от продления договора/о расторжении договора. В указанном порядке договор может быть пролонгирован неограниченное количество раз.

2. Обязанности сторон

2.1. **Арендодатель обязуется:**

2.1.1. Передать Арендатору земельный участок в состоянии, пригодном для использования в соответствии с целями аренды, предусмотренными в п. 1.4 договора, в день подписания настоящего договора по Акту приема-передачи (Приложение № 2).

2.1.2. Не вмешиваться в хозяйственную деятельность Арендатора, если она не противоречит условиям настоящего договора.

2.1.3. Воздерживаться от любых действий, создающих для Арендатора препятствия в использовании земельного участка.

2.1.4. Принять от Арендатора по Акту приема-возврата земельный участок в трехдневный срок по истечении срока аренды либо прекращении настоящего договора по иным основаниям.

2.2. Арендодатель имеет право:

2.2.1. Контролировать целевое использование Арендатором переданного в аренду земельного участка.

2.2.2. Требовать расторжения договора и возмещения убытков в случае, если Арендатор использует земельный участок не в соответствии с целевым назначением и условиями настоящего договора.

2.2.3. Вносить в договор необходимые изменения и дополнения в случае изменения соответствующих законодательных актов РФ, иных нормативных и правовых актов государственных органов или органов местного самоуправления в порядке, предусмотренном договором и законодательством.

2.3. Арендатор обязуется:

2.3.1. Своевременно вносить арендную плату за аренду земельного участка.

2.3.2. Использовать земельный участок исключительно по прямому назначению и в целях, указанных в п. 1.4. настоящего договора, способами, которые не должны наносить вред окружающей среде, в том числе земле как природному объекту.

2.3.3. Сохранять межевые, геодезические и другие специальные знаки, установленные на земельном участке в соответствии с законодательством.

2.3.4. Обеспечить соблюдение норм и требований градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов. Осуществлять мероприятия по охране земельного участка и расположенных на нем других природных ресурсов.

2.3.5. Не допускать загрязнение, захламление, деградацию и ухудшение плодородия почв на земельном участке.

2.3.6. При прекращении договора аренды вернуть Арендодателю земельный участок в пригодном к использованию состоянии по Акту приема-возврата. В случае отказа Арендатора от подписания Акта приема-возврата, данный акт подписывается Арендодателем (его представителем) с указанием в нем об отказе Арендатора от подписания данного акта.

2.3.7. Не передавать права аренды в залог, в том числе не уступать права и обязанности по настоящему договору третьему лицу, не вносить право аренды в качестве вклада в уставной капитал хозяйственного товарищества или общества, либо взноса в производственный кооператив.

2.4. Арендатор имеет право:

2.4.1. На заключение договора аренды на новый срок в случае надлежащего исполнения своих обязанностей по договору.

2.4.2. Осуществлять другие права на использование земельного участка, предусмотренные законодательством.

3. Арендная плата и порядок расчетов

3.1. Размер арендной платы за 11 (Одиннадцать месяцев) составляет **14 630 (четырнадцать тысяч шестьсот тридцать) руб. 99 коп., НДС не предусмотрен**

3.2. Арендатор обязуется уплатить арендную плату, указанную в п.3.1 договора путем перечисления денежных средств на расчетный счет Арендодателя, указанный в настоящем договоре в течение 30 (Тридцати) рабочих дней с момента подписания настоящего договора.

3.3. В случае пролонгации срока действия настоящего договора арендная плата, указанная в п.3.1 договора подлежит оплате путем перечисления денежных средств на расчетный счет Арендодателя в течение 10 (Десяти) рабочих дней с даты пролонгации срока действия настоящего договора.

3.4. Арендодатель вправе в течение действия настоящего договора в одностороннем порядке изменять размер арендной платы, но не чаще 1 раза в год, предупредив об этом Арендатора за 1 (один) месяц.

4. Ответственность сторон

4.1. В случае нарушения Арендатором обязательства по своевременной и полной уплате арендной платы Арендодатель вправе начислить Арендатору неустойку за каждый день просрочки уплаты в размере 0,01 % от неуплаченной суммы. Неустойка подлежит начислению и уплате в случае и на основании предъявления Арендодателем соответствующего письменного требования.

4.2. В остальных случаях за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему договору стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

5. Порядок разрешения споров

5.1. Споры, которые могут возникнуть при исполнении условий настоящего договора, Стороны будут стремиться разрешать в порядке досудебного разбирательства путем переговоров, соответствующей переписки, претензионным путем. Срок рассмотрения претензий – 10 (десять) календарных дней с момента ее получения.

5.2. Споры, по которым Стороны не достигли договоренности, разрешаются в Арбитражном суде Челябинской области.

6. Изменение и/или дополнение договора

6.1. Настоящий договор может быть изменен и/или дополнен Сторонами в период его действия на основе их взаимного согласия.

6.2. Любые соглашения Сторон по изменению и/или дополнению условий настоящего договора имеют силу в том случае, если они оформлены в письменном виде, подписаны Сторонами договора и скреплены печатями Сторон.
6.3. Переданные по факсимильной связи документы юридической силы не имеют.

7. Порядок расторжения договора

7.1. Настоящий договор может быть досрочно расторгнут по соглашению Сторон.
7.2. Любая Сторона вправе в течение срока аренды расторгнуть настоящий договор, предупредив об этом другую Сторону за один месяц.
7.3. Окончание срока действия настоящего договора влечет за собой прекращение обязательств Сторон по нему, но не освобождает Арендатора от исполнения обязательств по уплате арендной платы, начисленной за время действия настоящего договора, а виновной Стороны договора - от ответственности за его нарушение, если таковые имели место в период действия настоящего договора.
7.4. Договор подлежит расторжению в одностороннем порядке в случае, когда Арендатор более двух раз подряд по истечении установленного договором срока платежа не вносит арендную плату.

8. Конфиденциальность

8.1. Стороны настоящим выражают свою волю и дают согласие на размещение текста настоящего договора с указанием наименования организаций Сторон в информационно-телекоммуникационной сети Интернет. Любая из Сторон вправе передать текст настоящего договора третьему лицу с целью размещения настоящего договора в информационно-телекоммуникационной сети Интернет и дальнейшего сопровождения использования сайта.

9. Действие договора во времени

9.1. Настоящий договор не подлежит государственной регистрации, вступает в силу со дня его подписания Сторонами и действует до полного исполнения Сторонами обязательств.

10. Гарантии и заверения

10.1. Стороны настоящим заверяют и гарантируют следующее:
- Стороны представляют собой юридические лица учрежденные и зарегистрированные в установленном порядке и обладающие правоспособностью в соответствии с законодательством Российской Федерации;
- для заключения и исполнения договора каждой из Сторон получены все необходимые согласия, одобрения и разрешения в соответствии с действующим законодательством РФ, не существует актов, запрещающих и ограничивающих право соответствующей Стороны заключать и исполнять договор;
- каждая из Сторон является добросовестным налогоплательщиком, исполняет все свои налоговые обязательства в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, не имеет задолженности по уплате налогов и сборов в бюджеты и внебюджетные фонды всех уровней;
- заключение и исполнение Сторонами настоящего Договора не нарушает каких-либо законов, правил или норм, подлежащих применению в отношении настоящего Договора, не противоречит им и не нарушает какого-либо договора или соглашения, стороной которого выступает каждая из Сторон;
- финансовое состояние Сторон является устойчивым, стабильным и у Сторон отсутствуют признаки недостаточности имущества или неплатежеспособности;
- все операции Сторон полностью отражены или будут отражены в первичной документации каждой из Сторон, в бухгалтерской, налоговой, статистической и любой иной отчетности, обязанность по ведению которой возлагается на Стороны;
- Стороны гарантируют, что предоставят друг другу полностью соответствующие действующему законодательству первичные документы, которыми оформляется исполнение обязательств по договору.
Перечисленные в настоящем пункте обстоятельства, в отношении которых Сторонами даны настоящие заверения, имеют существенное значение для заключения настоящего Договора, его исполнения или прекращения.

11. Заключительные положения

11.1. Во всем, что не предусмотрено настоящим договором, Стороны руководствуются действующим законодательством.
11.2. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из Сторон.
11.3. Все изменения и дополнения к настоящему Договору должны быть совершены в письменной форме и подписаны уполномоченными представителями Сторон.
11.4. Стороны обязуются письменно извещать друг друга об изменении реквизитов и адресов.
11.5. Неотъемлемой частью договора являются:

Приложение № 1 - Схема расположения границ части земельного участка;
Приложение № 2 – Акт приема-передачи земельного участка.

12. Адреса, банковские реквизиты и подписи сторон

Арендодатель:

ООО «Планета»
ИНН/КПП: 7449121476 / 745301001
ОГРН: 1147449005285
Юридический/Фактический адрес: РОССИЯ, 454004, Челябинская обл, г.о. Челябинский, г Челябинск, ул Академика Королева, д. 15, помещ. 11, офис 8
Расчетный счет: 40702810107250007890 в ПАО "ЧЕЛИНДБАНК", БИК: 047501711, к/с: 30101810400000000711, г. Челябинск
Телефон: +7 9322310988
Электронная почта: honichevamm@cnsaf.ru

Управляющий ИП

_____ / Хоничева М.М.

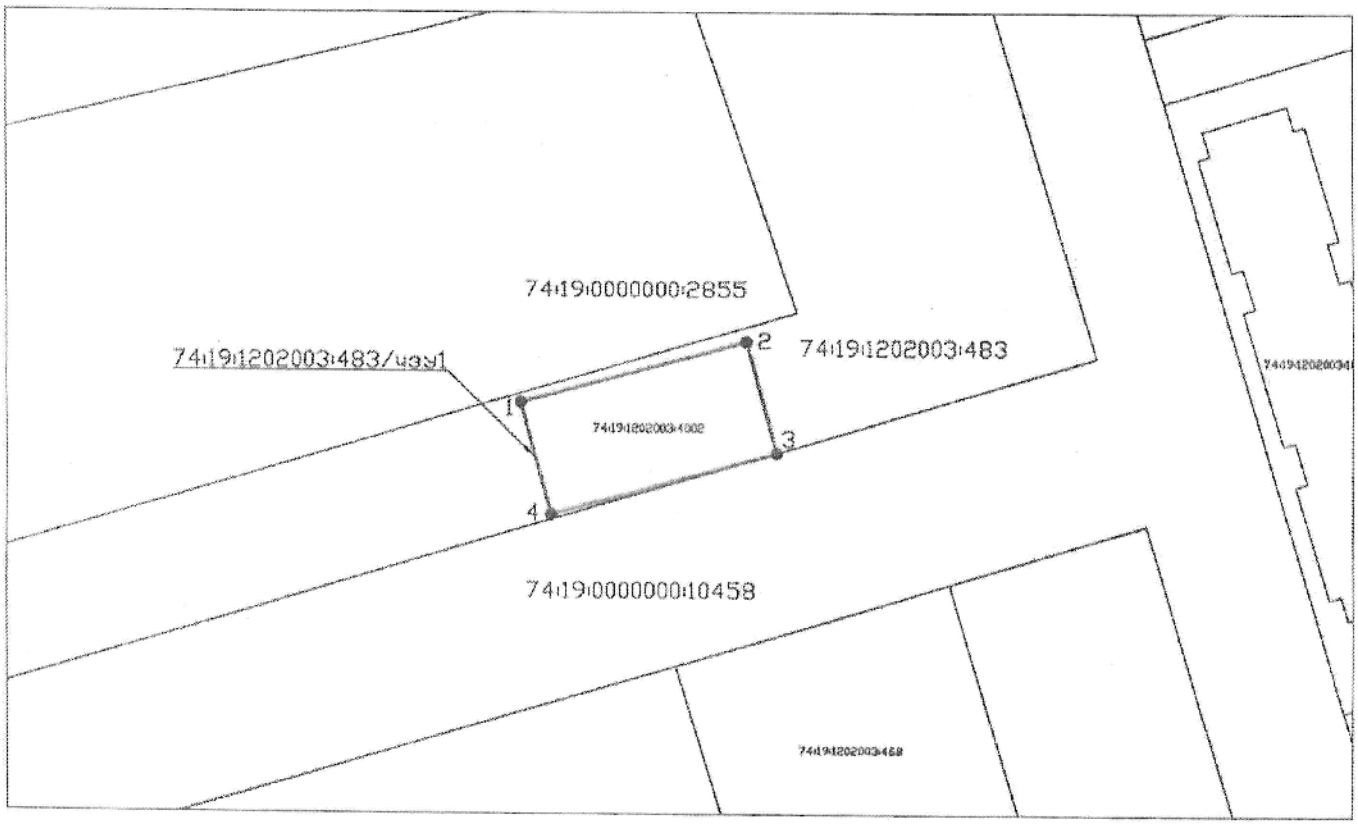
Арендатор:
Общество с ограниченной ответственностью Управляющая Компания «Гамма Групп» Д.У. Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «СТРОЙКОМ-КАПИТАЛ»
Юридический/Фактический адрес: 630049, Новосибирская область, г Новосибирск, Красный пр-кт, д. 157/1, офис 215
ИНН/КПП: 5410071220 / 540201001
ОГРН: 1175476116420
Расчетный счет: 40701810823000000149 в Филиал «Новосибирский» АО «АЛЬФА-БАНК», БИК: 045004774, к/с: 30101810600000000774
Телефон: +7 3832093131
Электронная почта: info@am-gamma.ru
Генеральный директор

_____ / Алпаров С.Ф.

Приложение № 1 к договору аренды
№ПЛА/21 от «02» 09 2022г.

Схема расположения границ части земельного участка 74:19:1202003:483 на кадастровом плане территории

Условный номер земельного участка: 74:19:1202003:483/чзу1		
Площадь земельного участка: 461 м^2		
Обозначение характерных точек границ	Координаты, м	
	X	Y
1	2	3
1	602986.17	2315287.86
2	602994.19	2315317.10
3	602979.56	2315321.10
4	602971.49	2315291.91
1	602986.17	2315287.86



Система координат: МСК-74
Масштаб 1:1000

Условные обозначения:

– граница образуемого земельного участка,
– граница учтенного земельного участка,
– граница кадастрового квартала,
– характерная точка границы земельного участка.

Арендодатель:

ООО «Планета»
ИНН/КПП: 7449121476 / 745301001
ОГРН: 1147449005285
Юридический/Фактический адрес: РОССИЯ, 454004, Челябинская обл, г.о. Челябинский, г Челябинск, ул Академика Королева, д. 15, помещ. 11, офис 8
Расчетный счет: 40702810107250007890 в ПАО "ЧЕЛИНДБАНК", БИК: 047501711, к/с: 30101810400000000711, г. Челябинск
Телефон: +7 9322310988
Электронная почта: honichevamm@ensaf.ru

Управляющий ИП

_____ / Хоничева М.М.

Арендатор:
Общество с ограниченной ответственностью Управляющая Компания «Гамма Групп» Д.У. Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «СТРОЙКОМ-КАПИТАЛ»
Юридический/Фактический адрес: 630049, Новосибирская область, г Новосибирск, Красный пр-кт, д. 157/1, офис 215
ИНН/КПП: 5410071220 / 540201001
ОГРН: 1175476116420
Расчетный счет: 40701810823000000149 в Филиал «Новосибирский» АО «АЛЬФА-БАНК», БИК: 045004774, к/с: 30101810600000000774
Телефон: +7 3832093131
Электронная почта: info@am-gamma.ru
Генеральный директор

_____ / Аппаров С.Ф.

Приложение № 2
к договору аренды
№ПЛА/21 от «02» 09 2022г.

Акт приема-передачи земельного участка

г. Челябинск «02» 09 2022 г.

Общество с ограниченной ответственностью Управляющая Компания «Гамма Групп» Д.У. Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «СТРОЙКОМ-КАПИТАЛ», именуемое в дальнейшем **«Арендатор»,** в лице Генерального директора Алпарова Салавата Фидаильевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Планета», именуемое в дальнейшем **«Арендодатель»,** в лице Управляющего – Индивидуального предпринимателя Хоничевой Марины Михайловны, действующего на основании Устава и Договора на осуществление функций единоличного исполнительного органа Общества, с другой стороны, вместе именуемые в дальнейшем **«Стороны»,** составили настоящий акт о нижеследующем:

1. В соответствии с договором аренды земельного участка Арендодатель передал, а Арендатор принял во временное владение и пользование часть земельного участка площадью 461 кв.м, расположенного в границах земельного участка с кадастровым номером: 74:19:1202003:483, общей площадью 10 245 кв.м., расположенного по адресу: Челябинская область, р-н Сосновский в 1390 м по направлению на северо-запад от ориентира п. Западный, участок 43. Категория земель: земли населённых пунктов. Разрешенное использование: Для комплексного освоения в целях жилищного строительства и рекреационного использования. (далее по тексту – земельный участок).
2. Арендатор осмотрел арендуемый земельный участок и принял его в том качественном состоянии, как он есть на день подписания настоящего Акта.
3. Земельный участок передан в состоянии, соответствующем условиям Договора аренды. Претензий друг к другу у Сторон нет.
4. Настоящий Акт составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу по одному для каждой из сторон.

Подписи сторон:

Арендодатель:

ООО «Планета»
ИНН/КПП: 7449121476 / 745301001
ОГРН: 1147449005285
Юридический/Фактический адрес: РОССИЯ, 454004, Челябинская обл, г.о. Челябинский, г Челябинск, ул Академика Королева, д. 15, помещ. 11, офис 8
Расчетный счет: 40702810107250007890 в ПАО "ЧЕЛИНДБАНК", БИК: 047501711, к/с: 30101810400000000711, г. Челябинск
Телефон: +7 9322310988
Электронная почта: honichevamm@ensaf.ru

Управляющий ИП

_____ / Хоничева М.М.

Арендатор:
Общество с ограниченной ответственностью Управляющая Компания «Гамма Групп» Д.У. Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «СТРОЙКОМ-КАПИТАЛ»
Юридический/Фактический адрес: 630049, Новосибирская область, г Новосибирск, Красный пр-кт, д. 157/1, офис 215
ИНН/КПП: 5410071220 / 540201001
ОГРН: 1175476116420
Расчетный счет: 40701810823000000149 в Филиал «Новосибирский» АО «АЛЬФА-БАНК», БИК: 045004774, к/с: 30101810600000000774
Телефон: +7 3832093131
Электронная почта: info@am-gamma.ru
Генеральный директор

_____ Алпаров С.Ф.

Объявления Магазины Бизнес Помощь Вход и регистрация Подать объявление

Авто Недвижимость Работа Услуги ещё…

Земельные участки Поиск по объявлениям Москва и Московск… Метро / Направление Найти

Участок 16 га (СНТ, ДНП)

12 000 000 ₽

Добавить в избранное Добавить заметку 31 августа в 10:29

8 900 020-33-80

[A1]недвижимость
Агентство
На Авито с июля 2014

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Матовская Татьяна

№ 1985573525, 119 (+5)

Площадь: 1600 сот.; Расстояние до города: 13 км

Челябинская область, Сосновский р-н, пос. Северный Скрыть карту

Продажа Северный п, Участок расположен на дороге Шершни-Северный, на повороте в п. Вавиловец. Чуть дальше – поворот в п. Северный. Место с отличным трафиком! Все, кто едет на объездную дорогу Уфа –Екатеринбург, поселки Лесной остров, Осиновка, Малиновка, Малинки виладж, Малышево, Урал, Кременкуль, Родной, Вавиловецм- проезжают через этот участок. Место для размещения коммерческого объекта, с точки зрения логистики - супер! В плане развития территории уже запроектирована дорога, соединяющая Новоградский тракт и Уфимский - Дорога, до Икеи. Данная дорога увеличит трафик еще больше. Участок подходит под организацию торговой площадки (торговый комплекс, рынок, заправочный комплекс). Удобно для размещения склада, логистический центр (примерно 12000 кв.м) Электричество подведено. газ идет по границе участка, есть возможность получить ТУ на увеличение мощностей Это отличная инвестиция. Стоит взглянуть Варианты оплаты готовы обсуждать

Пожаловаться

Разместить объявление Объявления Магазины Помощь Безопасность Реклама на сайте О компании Карьера Мобильное приложение

Авито — сайт объявлений. © ООО «КЕХ еКоммерц» 2007–2020. Условия использования Авито. Политика в данных пользователей. Оплачивая услуги на Авито, вы принимаете оферту.

Объявления Магазины Бизнес Помощь Вход и регистрация Подать объявление

Авто Недвижимость Работа Услуги ещё…

Земельные участки Поиск по объявлениям Москва и Московск… Метро / Направление Найти

Участок 4 га (СНТ, ДНП)

2 000 000 ₽

Добавить в избранное Добавить заметку 26 августа в 11:45

Площадь: 400 сот.; Расстояние до города: 18 км

8 951 814-15-91

Написать сообщение

Челябинская область, Сосновский р-н, д. Осиновка Скрыть карту

Татьяна
Частное лицо
На Авито с февраля 2013

2 объявления пользователя

Подписаться на продавца

№ 695656895, 2026 (+3)

Продам 4га земли сельскохозяйственного назначения. Находящегося по адресу: Челябинская область, Сосновский район, 1,37 км на северо-запад от центра д. Осиновка и 2,80 км на восток от центра д. Малышево.

Пожаловаться

Разместить объявление Объявления Магазины Помощь Безопасность Реклама на сайте ение

Авито — сайт объявлений. © ООО «КЕХ еКоммерц» 2007–2020. Условия использования Авито. Политика в данных пользов

Найдено **2 похожих товара** из категории **Игровые наборы и фигурки**

letyshops

Псс, здесь нет кэшбэка :(

А у нас есть похожие магазины с кэшбэком!

Все магазины

Участок 2.5 га (СНТ, ДНП)

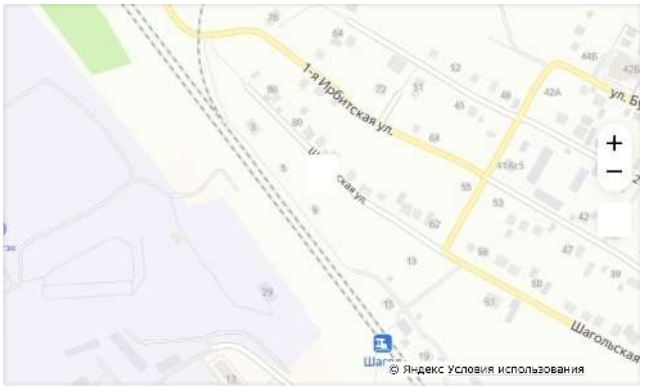
1 500 000 ₽

Добавить в избранное Добавить заметку 14 сентября в 18:25

Площадь: 250 сот.; Расстояние до города: в черте города

Челябинская область, Челябинск, Курчатовский район
р-н Курчатовский

Скрыть карту



Продам, сдам в аренду земельный участок 2,5 Га сельскохозяйственного назначения рядом с населенным пунктом, возможен перевод земли в др. вид разрешенного использования. Участок находится в 600 м от строящегося поселка СЛАВИНО, где ведется строительство много этажных домов. Перспективное место. Цена договорная. Собственник

Пожаловаться

8 900 088-34-64

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Lol
Частное лицо
На Авито с января 2011
Завершено 2 объявления

4 объявления пользователя

Подписаться на продавца

№ 346807443, 1495 (+6)

ВСЕ Участки
в Алуште, у моря!
Крым ›

Авито — сайт объявлений. © ООО «КЕХ еКоммерц» 2007–2020. Условия использования Авито. Политика о данных пользователей. Оплачивая услуги на Авито, вы принимаете оферту.

Найдено **2 похожих товара** из категории **Игровые наборы и фигурки**

letyshops

Псс, здесь нет кэшбэка :(

А у нас есть похожие магазины с кэшбэком!

Все магазины

Объявления Магазины Бизнес Помощь Вход и регистрация Подать объявление

Авто Недвижимость Работа Услуги ещё…

Земельные участки Поиск по объявлениям Москва и Московск… Метро / Направление Найти

Участок 5 га (СНТ, ДНП)

2 500 000 ₽

Добавить в избранное Добавить заметку 13 сентября в 10:06

Площадь: 500 сот.; Расстояние до города: 15 км

8 900 099-30-33

Челябинская область, Сосновский р-н, д. Малиновка Скрыть карту

Продам земельный пай 5 га, сельхозназначение, находится между д. Малиновка и Бутаками. Если не дозвонились, то пишите.

Пожаловаться

Написать сообщение

Анастасия
Частное лицо
На Авито с апреля 2019

Подписаться на продавца

№ 1883393428, 691 (+5)

Объявления Магазины Бизнес Помощь Вход и регистрация Подать объявление

Авто Недвижимость Работа Услуги ещё…

Земельные участки Поиск по объявлениям Москва и Московск… Метро / Направление Найти

Челябинск · ... · Земельные участки · Купить · Сельхозназначения (СНТ, ДНП)

В каталог Следующее →

Участок 5.1 га (СНТ, ДНП)

3 000 000 ₽

Добавить в избранное Добавить заметку 14 сентября в 19:48

8 951 782-43-26

Написать сообщение
Отвечает около часа

валентин
Частное лицо
На Авито с января 2018
Завершено 3 объявления

3 объявления пользователя

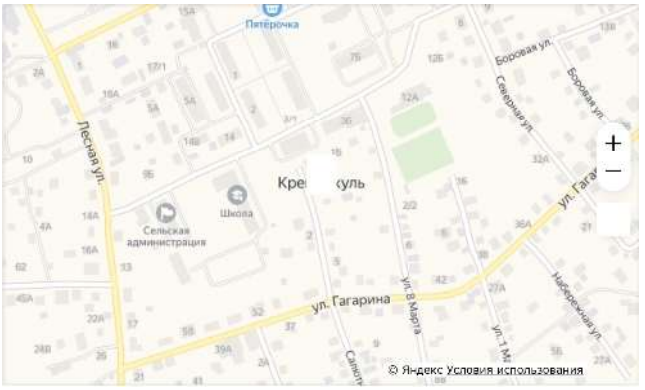
Подписаться на продавца

№ 2013487862, 102 (+7)

₽

Площадь: 510 сот.; Расстояние до города: 17 км

Челябинская область, Сосновский р-н, с. Кременкуль Скрыть карту



Поля Лаванды под ключ. От 10 га. Крым.

Узнать больше sad.blxy.ru

Участок сельхозназчения 5.1га кадастровый номер 74:19:0803002:297,недалеко от призиденского посёлка, рядом газ, электричество, конализация, дорога до участка отсыпана,перспективное место, от конноспортивного комплекса рефей. Обмен на недвижимость, автомобили, спец техника, стройматериалы.

Пожаловаться

Разместить объявление Объявления Магазины Помощь Безопасность Реклама на сайте О компании Карьера Мобильное приложение

Авито — сайт объявлений. © ООО «КЕХ еКоммерц» 2007–2020. Условия использования Авито. Политика в данных пользователей. Оплачивая услуги на Авито, вы принимаете оферту

Форма № | Р | 5 | 1 | 0 | 0 | 1 |

Федеральная налоговая служба

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о государственной регистрации юридического лица

Настоящим подтверждается, что в соответствии с Федеральным законом «О государственной регистрации юридических лиц» в единый государственный реестр юридических лиц внесена запись о создании юридического лица

Общество с ограниченной ответственностью "Омега"
(полное фирменное наименование юридического лица с указанием организационно - правовой формы)

ООО "Омега"
(сокращенное фирменное наименование юридического лица)

10 (дата) марта (месяц прописью) 2011 (год) **за основным государственным регистрационным номером**

1	1	1	7	4	5	3	0	0	2	1	3	8

Инспекция Федеральной налоговой службы по Центральному району г.Челябинска
(Наименование регистрирующего органа)

Должность уполномоченного лица регистрирующего органа

Зам.начальника инспекции

Быкова Марина Николаевна

М.П.

(подпись, Ф.И.О.)

серия 74 №005353960

ЗАО «Полиграф-защита», Москва, 2008, уровень «8»

Форма № 1-1-Учет

Федеральная налоговая служба

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ПОСТАНОВКЕ НА УЧЕТ РОССИЙСКОЙ ОРГАНИЗАЦИИ В НАЛОГОВОМ ОРГАНЕ ПО МЕСТУ НАХОЖДЕНИЯ НА ТЕРРИТОРИИ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Настоящее свидетельство подтверждает, что российская организация
Общество с ограниченной ответственностью "Омега"

(полное наименование в соответствии с учредительными документами)

ОГРН **1 1 1 7 4 5 3 0 0 2 1 3 8**

поставлена на учет в соответствии с положениями
Налогового кодекса Российской Федерации **10 марта 2011 г.**

(число, месяц, год)

в налоговом органе по месту нахождения **ИФНС России по Центральному району г. Челябинска** **7 4 5 3**

(наименование налогового органа и его код)

и ей присвоен

ИНН/КПП **7 4 5 3 2 2 8 4 5 4** / **7 4 5 3 0 1 0 0 1**

Свидетельство подлежит замене в случае изменения приведенных в нем сведений.

Заместитель начальника инспекции **М.Н. Быкова**

МП

серия 74 №005354306

ЗАО «Полиграф-защита», Москва, 2008, уровень «В»

Некоммерческое партнерство "Сообщество специалистов-оценщиков "СМАО"

Некоммерческое партнерство
"Сообщество специалистов-оценщиков "СМАО"
№ 0001 от "28" июня 2007 г. в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков

СВИДЕТЕЛЬСТВО

01 ноября 2008 года
дата включения в реестр

2756
№ согласно реестру

Ульев Алексей Владимирович

Паспорт 7500 810161, выдан УВД г. Копейска Челябинской области 30.08.2001г., код подразделения 742-015, зарегистрирован: Челябинская область, г. Копейск, пер. Учительский, д. 4

является членом
Некоммерческого партнерства
«Сообщество специалистов-оценщиков «СМАО»

КОПИЯ ВЕРНА
Руководитель
ОТДЕЛА ВЕДЕНИЯ РЕЕСТРА
НП «СМАОс»
ЮШИНА Т.Г

Генеральный директор
НП «СМАОс» **Ю.М. Федорова**

НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО ОГРН 1174824002 «Сообщество специалистов-оценщиков «СМАО» Non-profit Partnership «Association of appraisers «SMAO» МОСКВА

СВИДЕТЕЛЬСТВО

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 025770-1 «22» июля 2021г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Ульеву Алексею Владимировичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр»

от «22» июля 2021г. № 209

Директор А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует до «22» июля 2024 г.

АО «ОПЦИОН», Москва, 2021 г., «Б». ТЗ № 484.

ДОГОВОР
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
№ 433-747-006950/23

«19» января 2023 г. *г. Челябинск*

1. СТРАХОВАТЕЛЬ:	1.1. **Ульев Алексей Владимирович** Паспортные данные: **Паспорт Гражданина РФ серии 75 16 №821968 выдан Отделом УФМС России по Челябинской области в Ленинском районе гор. Челябинска 04.08.2016г.** Адрес регистрации: 456920 Челябинская обл., Саткинский р-н, п. Сулея, ул. Кооперативная, д.4
2. СТРАХОВЩИК:	2.1. **Страховое публичное акционерное общество «ИНГОССТРАХ»** Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2. Филиал СПАО "Ингосстрах" в Челябинской области 454090 г.Челябинск, ул.Труда, д.78
3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ)/ РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:	3.1. С **«06» февраля 2023 г.** по **«04» августа 2024 г.**, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором. 3.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователю в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации. 3.3. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.
4. СТРАХОВАЯ СУММА:	4.1 Страховая сумма по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.7.1 настоящего Договора) устанавливается в размере **5 000 000,00 (Пять миллионов рублей 00 копеек)**. 4.1.1. Лимит ответственности Страховщика по настоящему Договору по одному страховому случаю устанавливается в размере **5 000 000,00 (Пять миллионов рублей 00 копеек)**; 4.2. Страховая сумма в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.7.2. настоящего Договора) устанавливается в размере **100 000,00 (Сто тысяч рублей 00 копеек)**.
5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	5.1. **5 000,00 (Пять тысяч рублей 00 копеек)** за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по **«20» февраля 2023 г.** При неуплате страховой премии в срок, установленный в настоящем Договоре как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.
6. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:	6.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 06.05.2019 г. (далее – Правила страхования) (Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015). 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, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.
7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	7.1. Объектом страхования по настоящему Договору 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. 7.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные 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
8. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	8.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Страховщика факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба. 8.2. 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 имущественных претензий. 8.3. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода.
9. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:	9.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком 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.
10. ФРАНШИЗА:	10.1. Франшиза по настоящему Договору не устанавливается.
11. УВЕДОМЛЕНИЯ:	11.1. Все письма и уведомления, направляемые в соответствии с настоящим Договором, считаются направленными надлежащим образом, если уведомление направлено почтовым отправлением по адресам, указанным в п.1.1. и п.2.1. настоящего Договора, если уведомление направлено в виде сообщения электронной почты, по адресам, указанным в таблице, телефонная связь осуществляется по телефонам, указанным в таблице:

	Страхователь	Страховщик
электронная почта:		veronika.iriskina@ingos.ru
телефонная связь:	8 982 1033945	8 (351) 755-56-88

СТРАХОВАТЕЛЬ:
Ульев Алексей Владимирович

От Страхователя: _____ *Ульев А. В.*

СТРАХОВЩИК:
СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика: _____ *Сазыкина М.В.*
(Заместитель директора филиала СПАО "Ингосстрах" в Челябинской области. Доверенность № 9852345/747/22/ от 28.12.2022 г.)

СВОД | свободный оценочный департамент

НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
«СВОБОДНЫЙ ОЦЕНОЧНЫЙ ДЕПАРТАМЕНТ»
Регистрационный номер №0014 в ЕГР СРО от «20» мая 2013г.

СВИДЕТЕЛЬСТВО

«22» августа 2013г. — Дата выдачи свидетельства

№ 366 — Номер свидетельства

Специалист-оценщик

ТОМИЛОВ СЕРГЕЙ МИХАЙЛОВИЧ

Челябинская область, г. Челябинск, ул. 250 лет Челябинску, д. 16 "А", кв. 110
Паспорт 75 00 №215511 выдан УВД Центрального района города Челябинска 28.06.2000г.

является членом Некоммерческого партнерства саморегулируемой организации «Свободный Оценочный Департамент» и имеет право на осуществление оценочной деятельности на территории Российской Федерации.

Президент НП СРО «СВОД» **А.В. Лебедев**

В случае прекращения членства данное свидетельство подлежит возврату в НП СРО «СВОД» по адресу: 620089, г. Екатеринбург, ул. Луганская, а/я 112, тел. (343) 389-87-38

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 026530-1 « 28 » июля 20 21 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Томилову Сергею Михайловичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр»

от « 28 » июля 20 21 г. № 210

Директор А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует до « 28 » июля 20 24 г.

АО «ОПЦИОН», Москва, 2021 г., «Б», ТЗ № 484.

г. Челябинск, Россия

«23» мая 2022 г.

ПОЛИС ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
№ 8191R/776/500029/22

Настоящий Полис выдан Страховщиком в подтверждение условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика № **8191R/776/500029/22** (далее Договор страхования), заключенного между Страхователем и Страховщиком, неотъемлемой частью которого он является. Настоящий Полис не изменяет, не дополняет условий Договора страхования; при наличии противоречий между настоящим Полисом и Договором страхования, преимущественную силу имеет Договор страхования.

1. СТРАХОВАТЕЛЬ:

Томилов Сергей Михайлович
Россия, Город Москва
ИНН: 745303645731

2. СТРАХОВЩИК:

Акционерное Общество «АльфаСтрахование»
Россия, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. «Б».
ИНН: 7713056834 КПП: 775001001
Лицензия СИ № 2239 от 13.11.2017 г.

3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:

С 00:00 часов «30» мая 2022 г. по 24:00 часов «29» мая 2023 г. (Период страхования).

4. СТРАХОВАЯ СУММА:

5 000 000,00 (Пять миллионов и 00/100) рублей по всем страховым случаям.

5. ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ:

5 000 000,00 (Пять миллионов и 00/100) рублей по каждому страховому случаю

10% от страховой суммы, указанной в разделе 12 настоящего Договора, по всем страховым случаям по возмещению судебных и иных расходов Страхователя.

6. ФРАНШИЗА:

Не установлена.

7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:

В соответствии с п. 2.1.1 Правил.

8. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:

8.1. Страховым случаем с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных настоящим Договором и Правилами страхования, является установленный вступившим в законную силу решением суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.

8.2. Страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору, при условии что такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком и такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.

9. ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ:

Оценочная деятельность, т.е. деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости, предусмотренной федеральными стандартами оценки.

10. ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ:

Территория страхования: Российская Федерация.

СТРАХОВЩИК

АО «АльфаСтрахование»

_____ М.П.

Заместитель директора - руководитель Блока АО «АльфаСтрахование»
должность

Константинов Иван Васильевич
Ф.И.О.

Доверенность № 4873/22N от «23» мая 2022 г.

Менеджер договора со стороны Страховщика: *Константинов Иван Васильевич*
Тел. (351) 210-39-35_746450 электронная почта: KonstantinovIV@alfastrah.ru

г. Челябинск, Россия «05» июля 2022 г.

АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ

ПОЛИС СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ № 8191R/776/500039/22

Настоящий Полис выдан Страховщиком в подтверждение условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика **№ 8191R/776/500039/22** (далее Договор страхования), заключенного между Страхователем и Страховщиком, неотъемлемой частью которого он является. Настоящий Полис не изменяет, не дополняет условий Договора страхования; при наличии противоречий между настоящим Полисом и Договором страхования, преимущественную силу имеет Договор страхования.

1. **СТРАХОВАТЕЛЬ:**

ООО «ОМЕГА»
Россия, 454080, Челябинская область, г. Челябинск, пр-кт Ленина, д.89, кв.208
ИНН: 7453228454 КПП: 745301001

2. **СТРАХОВЩИК:**

Акционерное Общество «АльфаСтрахование»
Россия, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. «Б».
ИНН: 7713056834 КПП: 775001001
Лицензия СИ № 2239 от 13.11.2017 г.

3. **ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:**

С 00:00 часов «10» июля 2022 г. по 24:00 часов «09» июля 2023 г. (Период страхования).

4. **СТРАХОВАЯ СУММА:**

5 000 000,00 (Пять миллионов и 00/100) рублей по всем страховым случаям.

5. **ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ:**

5 000 000,00 (Пять миллионов и 00/100) рублей по каждому страховому случаю

10% от страховой суммы, указанной в разделе 12 настоящего Договора, по всем страховым случаям по возмещению судебных и иных расходов Страхователя.

6. **ФРАНШИЗА:**

Не установлена.

7. **ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:**

В соответствии с п. 2.1.2 Правил.

8. **СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:**

8.1. Страховым случаем являются события, предусмотренные п. 6.1 настоящего Договора, с наступлением которых возникает обязанность Страховщика произвести страховую выплату Выгодоприобретателям, вред имущественным интересам которых нанесен в результате Застрахованной деятельности Страхователя.

8.2. Страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору, при условии что такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком и такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.

9. **ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ:**

Профессиональная деятельность сотрудников Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости, предусмотренной федеральными стандартами оценки. Сотрудниками Страхователя признаются оценщики – физические лица, право осуществления оценочной деятельности которых не приостановлено, соответствующие требованиям статьи 24 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями), выполняющие работу в пределах объема их профессиональной (оценочной) деятельности на основании трудового договора, заключенного со Страхователем.

10. **ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ:**

Территория страхования: Российская Федерация.

СТРАХОВЩИК
АО «АльфаСтрахование»

_____ М.П.

Руководитель проектов
должность

Долгушева Елена Евгеньевна
Ф.И.О.

Доверенность №4551/22N от 20.04.2022

Менеджер договора со стороны Страховщика: *Долгушева Елена Евгеньевна*
Тел. 8 (351) 210-39-35_746-423 (отпуск до 27.06.2022) электронная почта: DolgushevaEE@alfastrah.ru

115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д.31, стр.Б тел./факс: (495)788 0 999 alfastrah.ru