



## **ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»**

ул. Хохрякова, д. 47, г. Тюмень, Тюменская обл., 625000, т/ф (3452) 533-193  
ocenka72@mail.ru, www.ocenka72.ru, ИНН 720 411 2210, КПП 720 301 001, ОГРН 107 720 303 8956

**УТВЕРЖДАЮ**

Генеральный директор  
ООО «Центр экономического содействия»

  
Н. А. Скрипник

26 марта 2024 г.

## **ОТЧЕТ**

### **№ 1420/24**

**об определении рыночной стоимости Объекта оценки – Нежилое здание, назначение: нежилое, количество этажей: 1, в том числе подземных - , площадь 128,1 кв. м., кадастровый номер: 74:32:0401075:420, адрес (местоположение): Российская Федерация, Челябинская область, город Кыштым, улица Огнеупорная, дом 2А, с земельным участком, кадастровый номер: 74:32:0000000:6668, площадь: 308 кв. м., категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: под эксплуатацию промплощадки, адрес (местоположение) объекта: Российская Федерация, Челябинская область, г. Кыштым, ул. Огнеупорная, д. 2а**

Дата оценки: 26 марта 2024 г.

Срок проведения оценки: 20 марта 2024 г. – 26 марта 2024 г.

Дата составления отчета: 26 марта 2024 г.

г. Тюмень, 2024 г.



# ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»

26 марта 2024 г.

Председателю Комитета по управлению имуществом  
администрации Кыштымского городского округа  
Э. А. Никитиной

Уважаемая Эвелина Анатольевна!

В соответствии с Договором №06/23 на оказание услуг по оценке от 16 февраля 2023 года, оценщиком ООО «Центр экономического содействия» произведено определение рыночной стоимости здания с земельным участком – **Нежилое здание, назначение: нежилое, количество этажей: 1, в том числе подземных -, площадь 128,1 кв. м., кадастровый номер: 74:32:0401075:420, адрес (местоположение): Российская Федерация, Челябинская область, город Кыштым, улица Огнеупорная, дом 2А, с земельным участком, кадастровый номер: 74:32:0000000:6668, площадь: 308 кв. м., категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: под эксплуатацию промплощадки, адрес (местоположение) объекта: Российская Федерация, Челябинская область, г. Кыштым, ул. Огнеупорная, д. 2а.** (Далее – Объект оценки).

Определение рыночной стоимости Объекта оценки произведено по состоянию на **26 марта 2024 г.**

В результате оценки итоговая величина рыночной стоимости Объекта оценки, с учетом округления, ограничительных условий и сделанных допущений на дату оценки составляет:

Объект оценки	Рыночная стоимость Объекта оценки с учетом НДС (20%), рублей	Рыночная стоимость Объекта оценки без учета НДС (20%), рублей
<i>Общая</i>		
Нежилое здание, назначение: нежилое, количество этажей: 1, в том числе подземных -, площадь 128,1 кв. м., кадастровый номер: 74:32:0401075:420, адрес (местоположение): Российская Федерация, Челябинская область, город Кыштым, улица Огнеупорная, дом 2А, с земельным участком, кадастровый номер: 74:32:0000000:6668, площадь: 308 кв. м., категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: под эксплуатацию промплощадки, адрес (местоположение) объекта: Российская Федерация, Челябинская область, г. Кыштым, ул. Огнеупорная, д. 2а	1 458 500,00 (Один миллион четыреста пятьдесят восемь тысяч пятьсот) рублей 00 копеек	1 301 866,67 (Один миллион триста одна тысяча восемьсот шестьдесят шесть) рублей 67 копеек
<i>В том числе</i>		
Нежилое здание, назначение: нежилое, количество этажей: 1, в том числе подземных -, площадь 128,1 кв. м., кадастровый номер: 74:32:0401075:420, адрес (местоположение): Российская Федерация, Челябинская область, город Кыштым, улица Огнеупорная, дом 2А, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Челябинская область, город Кыштым, улица Огнеупорная, дом 2А	939 800,00 (Девятьсот тридцать девять тысяч восемьсот) рублей 00 копеек	783 166,67 (Семьсот восемьдесят три тысячи сто шестьдесят шесть) рублей 67 копеек
Земельный участок, кадастровый номер: 74:32:0000000:6668, площадь: 308 кв. м., категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: под эксплуатацию промплощадки, адрес (местоположение) объекта: Российская Федерация, Челябинская область, г. Кыштым, ул. Огнеупорная, д. 2а	518 700,00* (Пятьсот восемнадцать тысяч семьсот) рублей 00 копеек	

\*Согласно Налоговому Кодексу РФ (Часть II, Раздел VIII «Федеральные налоги», Глава 21 «Налог на добавленную стоимость», Статья 146 «Объект налогообложения») не признаются объектом налогообложения: операции по реализации земельных участков (долей в них)

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

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

Оценка произведена в соответствии с требованиями Федерального закона об оценочной деятельности в Российской Федерации от 29.07.1998 № 135-ФЗ; общих стандартов оценки,



# ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»

утвержденных приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200 (Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки» (ФСО I), Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)»; специальных стандартов оценки, определяющих дополнительные требования к порядку проведения оценки (Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденного Приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 № 611; Федерального закона от 30.11.1994 № 51-ФЗ Гражданский кодекс Российской Федерации, норм Налогового Кодекса Российской Федерации.

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

С уважением,  
Генеральный директор  
ООО «Центр экономического содействия»



Н. А. Скрипник



## **ОГЛАВЛЕНИЕ**

<b>1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....</b>	<b>7</b>
1.1. Общая информация, идентифицирующая Объект оценки .....	7
1.2. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке .....	7
1.2.1. Результат оценки, полученный при применении доходного подхода к оценке .....	7
1.2.2. Результат оценки, полученный при применении сравнительного подхода к оценке .....	7
1.2.3. Результат оценки, полученный при применении затратного подхода к оценке.....	7
1.3. Итоговая величина стоимости Объекта оценки.....	8
1.4. Порядковый номер отчета .....	8
1.5. Дата составления отчета .....	8
1.6. Основание для проведения оценки .....	8
1.7. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости .....	8
<b>2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ .....</b>	<b>10</b>
2.1. Объект оценки .....	10
2.2. Состав Объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей .....	10
2.3. Имущественные права на Объект оценки, учитываемые при оценке, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей Объекта оценки.....	10
2.4. Цель оценки .....	10
2.5. Соблюдение требований законодательства .....	10
2.6. Вид стоимости (предпосылки стоимости) .....	11
Рыночная стоимость.....	11
2.7. Дата оценки.....	11
2.8. Срок проведения оценки.....	11
2.9. Дата осмотра .....	11
2.10. Состав и объем документов и материалов, предоставленных заказчиком оценки .....	11
2.11. Сведения о привлеченных отраслевых экспертах (специалистах, обладающих необходимыми профессиональными компетенциями в вопросах, требующих анализа при проведении оценки) .....	11
2.12. Специальные допущения и ограничения оценки, на которых основывается оценка .....	11
2.13. Ограничения на использование, распространение и публикацию результата оценки, отчета об оценке ..	11
2.14. Форма представления итоговой величины стоимости .....	11
2.15. Форма составления отчета об оценке .....	11
<b>3. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ .....</b>	<b>12</b>
3.1. Заявление о соответствии .....	12
3.2. Заявление о соблюдении.....	13
3.2.1.1. Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор: .....	13
3.2.1.2. Сведения о независимости оценщика: .....	13
3.3. Сведения о контролирующем органе Оценщика.....	14
<b>4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ.....</b>	<b>15</b>
4.1. Сведения о заказчике оценки .....	15
4.1.1. Организационно-правовая форма .....	15
4.1.2. Полное наименование .....	15
4.1.3. Основной государственный регистрационный номер (ОГРН).....	15
4.1.4. Дата присвоения ОГРН .....	15
4.1.5. Место нахождения.....	15
4.2. Сведения об оценщике, работающем на основании трудового договора .....	15
4.2.1. Фамилия, имя, отчество оценщика .....	15
4.2.2. Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков .....	15
4.2.3. Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности .....	15
4.2.4. Номер и дата выдачи документа, подтверждающего прохождение аттестации по направлению Оценка недвижимости.....	15
4.2.5. Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика .....	15



4.2.6.	Стаж работы в оценочной деятельности .....	16
4.2.7.	ИНН .....	16
4.2.8.	Местонахождения оценщика .....	16
4.2.9.	СНИЛС оценщика .....	16
4.2.10.	Номер контактного телефона Оценщика .....	16
4.2.11.	Адрес электронной почты .....	16
4.2.12.	Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор .....	16
4.2.12.1.	Организационно-правовая форма .....	16
4.2.12.2.	Полное наименование .....	16
4.2.12.3.	ОГРН.....	16
4.2.12.4.	Дата присвоения ОГРН .....	16
4.2.12.5.	Место нахождения.....	16
4.2.12.6.	Указание на размер, порядок и основания наступления дополнительной ответственности по отношению к ответственности, установленной гражданским законодательством и статьей 24.6 ФЗ-135 оценщика или юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор .....	16
4.3.	Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах .....	16
5.	<i>ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ ОЦЕНКИ</i> .....	17
5.1.	Ограничения и пределы применения полученного результата .....	17
5.2.	Допущения и ограничения оценки, на которых основывается оценка.....	17
6.	<i>ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ</i> .....	21
6.1.	Информация о федеральных стандартах оценки .....	21
6.2.	Обоснование использования стандартов оценки для определения соответствующего вида стоимости Объекта оценки.....	21
6.3.	Информация о стандартах и правилах оценочной деятельности, используемых при проведении Объекта оценки.....	22
7.	<i>ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ</i> .....	23
7.1.	Количественные и качественные характеристики Объекта оценки .....	23
7.1.1.	Сведения об имущественных правах.....	23
7.1.2.	Сведения об обременениях .....	23
7.1.3.	Сведения о физических свойствах Объекта оценки.....	23
7.1.4.	Сведения об износе и устареваниях Объекта оценки .....	27
7.1.5.	Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки .....	27
7.1.6.	Информация о текущем использовании Объекта оценки.....	28
7.1.7.	Другие факторы и характеристики, относящиеся к Объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость .....	28
7.1.8.	Сведения о балансовой стоимости объекта оценки .....	28
7.2.	Перечень документов используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки.....	28
8.	<i>АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ</i> .....	29
8.1.	Информация по всем ценообразующим факторам, а также внешним факторам, использовавшимся при определении стоимости .....	29
8.1.1.	Информация об экономических и социальных факторах, оказывающих влияние на стоимость Объекта оценки .....	29
8.1.2.	Информация об экологических факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки .....	30
8.1.3.	Информация о прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки .....	34
8.2.	Определение сегмента рынка, к которому принадлежит объект оценки .....	34
8.3.	Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект .....	35
8.4.	Информация по всем ценообразующим факторам, использовавшимся при определении стоимости .....	37
9.	<i>АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ</i> .....	42



10.	ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	43
10.1.	Описание применения доходного, затратного и сравнительного подходов к оценке .....	43
10.2.	Применение подходов к оценке объекта оценки с приведением расчетов .....	43
10.2.1.	Сравнительный подход .....	43
10.2.1.1.	Обоснование выбора примененных оценщиком методов оценки в рамках сравнительного подхода ...	43
10.2.1.2.	Расчеты и пояснения к расчетам, обеспечивающие проверяемость выводов и результатов, указанных или полученных оценщиком в рамках сравнительного подхода .....	44
10.2.2.	Затратный подход .....	44
10.2.2.1.	Обоснование выбора примененных оценщиком методов оценки в рамках затратного подхода .....	44
10.2.2.2.	Расчеты и пояснения к расчетам, обеспечивающие проверяемость выводов и результатов, указанных или полученных оценщиком в рамках затратного подхода .....	45
10.2.3.	Доходный подход .....	63
10.2.3.1.	Обоснование выбора примененных оценщиком методов оценки в рамках доходного подхода .....	63
10.2.3.2.	Расчеты и пояснения к расчетам, обеспечивающие проверяемость выводов и результатов, указанных или полученных оценщиком в рамках доходного подхода .....	64
11.	СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ .....	65
11.1.	Описание процедуры согласования результатов расчетов, полученных с применением различных подходов .....	65
11.2.	Обоснование выбора использованных весов, присваиваемых результатам, полученным при применении различных подходов к оценке, а также использовании разных методов в рамках применения каждого подхода ...	65
11.3.	Итоговое значение стоимости объектов оценки .....	65
	ПРИЛОЖЕНИЯ К ОТЧЕТУ .....	67





## 1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

### 1.1. Общая информация, идентифицирующая Объект оценки

Таблица 1.1. Информация о здании

Наименование объекта	Нежилое здание, назначение: нежилое
Адрес (местонахождение) объекта	Российская Федерация, Челябинская область, город Кыштым, улица Огнеупорная, дом 2А
Кадастровый (или условный) номер объекта	74:32:0401075:420
Площадь, кв. м	128,1
Этажность (этаж)	1, в том числе подземных -
Имущественные права	Собственность, №74:32:0401075:420-74/129/2023-3 от 02.02.2023 г.
Правообладатель	Муниципальное образование Кыштымский городской округ
Существующие ограничения (обременения) права	Не зарегистрировано
Документы, на основании которых подготовлена данная информация	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № КУВИ-001/2024-79838513 от 20.03.2024 г.

Таблица 1.2. Информация о земельном участке

Наименование объекта	Земельный участок
Адрес (местонахождение) объекта	Российская Федерация, Челябинская область, г. Кыштым, ул. Огнеупорная, д. 2а
Кадастровый (или условный) номер объекта	74:32:0000000:6668
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	Под эксплуатацию промплощадки
Площадь, кв. м	308
Имущественные права	Собственность, №74:32:0000000:6668-74/129/2024-1 от 06.02.2024 г.
Правообладатель	Муниципальное образование Кыштымский городской округ
Существующие ограничения (обременения) права	Не зарегистрировано
Документы, на основании которых подготовлена данная информация	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 06.02.2024 г.

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

#### 1.2.1. Результат оценки, полученный при применении доходного подхода к оценке

Доходный подход не применялся, обоснованный отказ.

#### 1.2.2. Результат оценки, полученный при применении сравнительного подхода к оценке

Сравнительный подход не применялся, обоснованный отказ.

#### 1.2.3. Результат оценки, полученный при применении затратного подхода к оценке

Объект оценки	Рыночная стоимость Объекта оценки с учетом НДС (20%), рублей	Рыночная стоимость Объекта оценки без учета НДС (20%), рублей
<i>Общая</i>		
Нежилое здание, назначение: нежилое, количество этажей: 1, в том числе подземных -, площадь 128,1 кв. м., кадастровый номер: 74:32:0401075:420, адрес (местоположение): Российская Федерация, Челябинская область, город Кыштым, улица Огнеупорная, дом 2А, с земельным участком, кадастровый номер: 74:32:0000000:6668, площадь: 308 кв. м., категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: под эксплуатацию промплощадки, адрес (местоположение) объекта: Российская Федерация, Челябинская область, г. Кыштым, ул. Огнеупорная, д. 2а	1 458 500,00 (Один миллион четыреста пятьдесят восемь тысяч пятьсот 00 копеек)	1 301 866,67 (Один миллион триста одна тысяча восемьсот шестьдесят шесть рублей 67 копеек)



<i>В том числе</i>		
Нежилое здание, назначение: нежилое, количество этажей: 1, в том числе подземных -, площадь 128,1 кв. м., кадастровый номер: 74:32:0401075:420, адрес (местоположение): Российская Федерация, Челябинская область, город Кыштым, улица Огнеупорная, дом 2А, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Челябинская область, город Кыштым, улица Огнеупорная, дом 2А	939 800,00 (Девятьсот тридцать девять тысяч восемьсот) рублей 00 копеек	783 166,67 (Семьсот восемьдесят три тысячи сто шестьдесят шесть) рублей 67 копеек
Земельный участок, кадастровый номер: 74:32:0000000:6668, площадь: 308 кв. м., категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: под эксплуатацию промплощадки, адрес (местоположение) объекта: Российская Федерация, Челябинская область, г. Кыштым, ул. Огнеупорная, д. 2а	518 700,00* (Пятьсот восемнадцать тысяч семьсот) рублей 00 копеек	

\* Согласно Налоговому Кодексу РФ (Часть II, Раздел VIII «Федеральные налоги», Глава 21 «Налог на добавленную стоимость», Статья 146 «Объект налогообложения») не признаются объектом налогообложения: операции по реализации земельных участков (долей в них)

### 1.3. Итоговая величина стоимости Объекта оценки

Объект оценки	Рыночная стоимость Объекта оценки с учетом НДС (20%), рублей	Рыночная стоимость Объекта оценки без учета НДС (20%), рублей
<i>Общая</i>		
Нежилое здание, назначение: нежилое, количество этажей: 1, в том числе подземных -, площадь 128,1 кв. м., кадастровый номер: 74:32:0401075:420, адрес (местоположение): Российская Федерация, Челябинская область, город Кыштым, улица Огнеупорная, дом 2А, с земельным участком, кадастровый номер: 74:32:0000000:6668, площадь: 308 кв. м., категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: под эксплуатацию промплощадки, адрес (местоположение) объекта: Российская Федерация, Челябинская область, г. Кыштым, ул. Огнеупорная, д. 2а	1 458 500,00 (Один миллион четыреста пятьдесят восемь тысяч пятьсот) рублей 00 копеек	1 301 866,67 (Один миллион триста одна тысяча восемьсот шестьдесят шесть) рублей 67 копеек
<i>В том числе</i>		
Нежилое здание, назначение: нежилое, количество этажей: 1, в том числе подземных -, площадь 128,1 кв. м., кадастровый номер: 74:32:0401075:420, адрес (местоположение): Российская Федерация, Челябинская область, город Кыштым, улица Огнеупорная, дом 2А, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Челябинская область, город Кыштым, улица Огнеупорная, дом 2А	939 800,00 (Девятьсот тридцать девять тысяч восемьсот) рублей 00 копеек	783 166,67 (Семьсот восемьдесят три тысячи сто шестьдесят шесть) рублей 67 копеек
Земельный участок, кадастровый номер: 74:32:0000000:6668, площадь: 308 кв. м., категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: под эксплуатацию промплощадки, адрес (местоположение) объекта: Российская Федерация, Челябинская область, г. Кыштым, ул. Огнеупорная, д. 2а	518 700,00* (Пятьсот восемнадцать тысяч семьсот) рублей 00 копеек	

\* Согласно Налоговому Кодексу РФ (Часть II, Раздел VIII «Федеральные налоги», Глава 21 «Налог на добавленную стоимость», Статья 146 «Объект налогообложения») не признаются объектом налогообложения: операции по реализации земельных участков (долей в них)

### 1.4. Порядковый номер отчета

Отчет № 1420/24

### 1.5. Дата составления отчета

26 марта 2024 г.

### 1.6. Основание для проведения оценки

Основанием для проведения оценки Объекта оценки является Договор №06/23 на оказание услуг по оценке от 16 февраля 2023 г.

### 1.7. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

Оценка Объекта оценки произведена исключительно для целей, определенными условиями





контракта. Результаты оценки стоимости Объекта оценки основываются на информации, существовавшей на дату оценки.

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



## 2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

### 2.1. Объект оценки

Объектом оценки является: *Нежилое здание, назначение: нежилое, количество этажей: 1, в том числе подземных -, площадь 128,1 кв. м., кадастровый номер: 74:32:0401075:420, адрес (местоположение): Российская Федерация, Челябинская область, город Кыштым, улица Огнеупорная, дом 2А, с земельным участком, кадастровый номер: 74:32:0000000:6668, площадь: 308 кв. м., категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: под эксплуатацию промплощадки, адрес (местоположение) объекта: Российская Федерация, Челябинская область, г. Кыштым, ул. Огнеупорная, д. 2а.*

### 2.2. Состав Объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей

В состав объекта входит – Нежилое здание, назначение: нежилое, количество этажей: 1, в том числе подземных -, площадь 128,1 кв. м., кадастровый номер: 74:32:0401075:420, адрес (местоположение): Российская Федерация, Челябинская область, город Кыштым, улица Огнеупорная, дом 2А, с земельным участком, кадастровый номер: 74:32:0000000:6668, площадь: 308 кв. м., категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: под эксплуатацию промплощадки, адрес (местоположение) объекта: Российская Федерация, Челябинская область, г. Кыштым, ул. Огнеупорная, д. 2а.

### 2.3. Имущественные права на Объект оценки, учитываемые при оценке, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей Объекта оценки

Имущественные права на Объект оценки (Здание):

- Собственность, №74:32:0401075:420-74/129/2023-3 от 02.02.2023 г., Муниципальное образование Кыштымский городской округ (Согласно Выписке из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № КУВИ-001/2024-79838513 от 20.03.2024 г.);

Имущественные права на Объект оценки (Земельный участок):

- Собственность, №74:32:0000000:6668-74/129/2024-1 от 06.02.2024 г., Муниципальное образование Кыштымский городской округ (Согласно Выписке из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 06.02.2024 г.).

Ограничения (обременения) на Объект оценки (Здание): Не зарегистрировано (Согласно Выписке из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № КУВИ-001/2024-79838513 от 20.03.2024 г.);

Ограничения (обременения) на Объект оценки (Земельный участок): Не зарегистрировано (Согласно Выписке из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 06.02.2024 г.).

### 2.4. Цель оценки

Определение рыночной стоимости объекта недвижимого имущества.

### 2.5. Соблюдение требований законодательства

Оценка проводится в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».



## **2.6. Вид стоимости (предпосылки стоимости)**

Рыночная стоимость.

## **2.7. Дата оценки**

26 марта 2024 г.

## **2.8. Срок проведения оценки**

20 марта 2024 г. – 26 марта 2024 г.

## **2.9. Дата осмотра**

Заказчиком предоставлен доступ к Объекту оценки для проведения осмотра в период 26 марта 2024 г.

## **2.10. Состав и объем документов и материалов, предоставленных заказчиком оценки**

- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № КУВИ-001/2024-79838513 от 20.03.2024 г.;
- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 06.02.2024 г.;

## **2.11. Сведения о привлеченных отраслевых экспертах (специалистах, обладающих необходимыми профессиональными компетенциями в вопросах, требующих анализа при проведении оценки)**

Отраслевые эксперты не привлекались.

## **2.12. Специальные допущения и ограничения оценки, на которых основывается оценка**

Специальных допущений и ограничений не предусмотрено.

## **2.13. Ограничения на использование, распространение и публикацию результата оценки, отчета об оценке**

Результат оценки может использоваться Заказчиком оценки исключительно в соответствии с целью оценки. Распространение и публикация информации, содержащейся в отчете об оценке, допускается только с письменного согласия Исполнителя, за исключением случаев, установленных нормативными правовыми актами Российской Федерации.

## **2.14. Форма представления итоговой величины стоимости**

В виде конкретного числа с округлением по математическим правилам округления, выражена в рублях РФ.

## **2.15. Форма составления отчета об оценке**

Отчет об оценке составляется на бумажном носителе и в форме электронного документа.



## 3. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

### 3.1. Заявление о соответствии<sup>1</sup>

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

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

Настоящим сообщаем, что общество с ограниченной ответственностью «Центр экономического содействия» соответствует требованиям, установленными Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 для юридического лица, которое намерено заключить с заказчиком договор на проведение оценки.

Юридическое лицо, которое намерено заключить с заказчиком договор на проведение оценки, обязано иметь в штате не менее двух лиц, соответствующих требованиям части второй статьи 24 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

ООО «Центр экономического содействия» имеет в штате двух лиц, соответствующих требованиям части второй статьи 24 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

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

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

- быть членом одной из саморегулируемых организаций оценщиков;

<sup>1</sup> При составлении отчета Оценщик должен соблюдать требованиям МСО. Соответственно, Оценщик должен включить в отчет подписанное оценщиком заявление о соответствии (сертификат стоимости), подтверждающий объективность, непредвзятость, независимость от размера оплаты или от другого вознаграждения, профессиональный вклад, применимость стандартов и другую раскрываемую информацию.



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

## 3.2. Заявление о соблюдении<sup>2</sup>

При выполнении оценки объекта оценки, соответствующей требованиям стандартов и Общепринятым принципам оценки (ОППО), Оценщик придерживался всех требований, касающихся этики, компетенции, раскрытия информации и составления отчета.

Оценщик, подписавший данный отчет, исходит из своих знаний и убеждений и, в соответствии с имеющимися у него данными, настоящим удостоверяет, что при составлении настоящего отчета соблюдены:

- требования Федерального закона от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;
- требования общих стандартов оценки (ФСО I-VI, утвержденными приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200) и специальных стандартов оценки, определяющими дополнительные требования к порядку проведения оценки (ФСО № 7, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611).
- Стандарты и правила оценочной деятельности Саморегулируемой организации Ассоциация «Межрегиональный Союз Оценщиков» – Свод стандартов оценки Ассоциация СРО «Межрегиональный Союз Оценщиков» (Утверждены Наблюдательным советом Ассоциации «МСО», Протокол № 19 от 11.07.2016 г.).

### 3.2.1.1. Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор:

Настоящим Общество с ограниченной ответственностью «Центр экономического содействия» 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 «Центр экономического содействия» 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.

### 3.2.1.2. Сведения о независимости оценщика:

Настоящим оценщик подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке. Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. Оценщик не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и

<sup>2</sup> Каждый отчет об оценке должен включать заявление о соблюдении (то, что оценка проведена в соответствии с МСО), раскрыть любое отступление от требований МСО и привести объяснение таких отступлений.





заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика.

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

### **3.3. Сведения о контролирующем органе Оценщика<sup>3</sup>**

Мотивированные жалобы на нарушения Оценщиком требований Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, а также правил деловой и профессиональной этики и иных нормативных правовых актов Российской Федерации, допущенные при составлении настоящего отчета, следует направлять по адресу:

**Ассоциация «Межрегиональный союз оценщиков»**

Юридический адрес: 344022, г. Ростов-на-Дону, ул. М. Горького, д. 245/26, офис 606

Тел: (863) 299-42-29, факс: (863) 299-42-30

E-mail: sro-mso@mail.ru

---

<sup>3</sup> Контроль за осуществлением оценочной деятельности членами саморегулируемой организации оценщиков проводится ее соответствующим структурным подразделением, состоящим из работников саморегулируемой организации оценщиков, путем проведения плановых и внеплановых проверок (Ст. 24.3 Федерального закона от 29 июля 1998г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»).



## **4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ**

### **4.1. Сведения о заказчике оценки**

**4.1.1. Организационно-правовая форма**

Муниципальное казенное учреждение

**4.1.2. Полное наименование**

Комитет по управлению имуществом администрации Кыштымского городского округа

**4.1.3. Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)**

1027400827838

**4.1.4. Дата присвоения ОГРН**

17.10.2002 г.

**4.1.5. Место нахождения**

456870, Челябинская область, город Кыштым, пл. Карла Маркса, д.1

### **4.2. Сведения об оценщике, работающем на основании трудового договора**

**4.2.1. Фамилия, имя, отчество оценщика**

Скрипник Надежда Анатольевна

**4.2.2. Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков**

Член саморегулируемой организации Ассоциации «Межрегиональный союз оценщиков», включен в реестр оценщиков 01.02.2022 за регистрационным номером № 1524  
тел: (863) 299-42-29, факс: (863) 299-42-30  
e-mail: sro-mso@mail.ru

**4.2.3. Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности**

Диплом о профессиональной переподготовке, ПП № 793494, от 05.04.2007 г. Курганского государственного университета

**4.2.4. Номер и дата выдачи документа, подтверждающего прохождение аттестации по направлению Оценка недвижимости**

Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости» № 021199-1 от 11.06.2021 г. Срок действия квалификационного аттестата до 11.06.2024 г.

**4.2.5. Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика**

Полис страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности в страховой компании АО «СОГАЗ» 1523 PL 0029 от 26 июля 2023 года. Страховая сумма 3 000 000 (Три миллиона) рублей. Срок действия страхового полиса с 05.08.2023 по 04.08.2024 г



#### **4.2.6. Стаж работы в оценочной деятельности**

Стаж работы в оценочной деятельности – с 2007 года

#### **4.2.7. ИНН**

720410843045

#### **4.2.8. Местонахождения оценщика**

625000, Тюменская область, г. Тюмень, ул. Хохрякова, д. 47

#### **4.2.9. СНИЛС оценщика**

090-923-363 71

#### **4.2.10. Номер контактного телефона Оценщика**

+ 7 (3452) 533-193

#### **4.2.11. Адрес электронной почты**

osenska72@mail.ru

#### **4.2.12. Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор**

##### **4.2.12.1. Организационно-правовая форма**

Общество с ограниченной ответственностью

##### **4.2.12.2. Полное наименование**

Общество с ограниченной ответственностью «Центр экономического содействия»

##### **4.2.12.3. ОГРН**

1077203038956

##### **4.2.12.4. Дата присвоения ОГРН**

02.07.2007 г.

##### **4.2.12.5. Место нахождения**

625000, Тюменская область, г. Тюмень, ул. Хохрякова, д. 47

##### **4.2.12.6. Указание на размер, порядок и основания наступления дополнительной ответственности по отношению к ответственности, установленной гражданским законодательством и статьей 24.6 ФЗ-135 оценщика или юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор**

Полис страхования ответственности оценщиков в страховой компании АО «СОГАЗ» № 1523 PL 0046 от 25 декабря 2023 года. Страховая сумма 100 000 000 (Сто миллионов) рублей. Срок действия страхового полиса с 01.01.2024 г. по 31.12.2024 г.

#### **4.3. Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах**

Не привлекались.



## **5. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ ОЦЕНКИ**

### **5.1. Ограничения и пределы применения полученного результата**

Оценка рыночной стоимости объекта оценки произведена исключительно для целей, определенных условиями контракта. Результаты оценки стоимости объекта оценки основываются на информации, существовавшей на дату оценки.

Нижеследующие допущения и ограничения являются неотъемлемой частью настоящего Отчета.

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

### **5.2. Допущения и ограничения оценки, на которых основывается оценка**

#### **5.2.1. Общие допущения и ограничения**

- Оценщик исходит из того, что предоставленная Заказчиком информация и данные являются точными и достоверными. Информация, предоставленная Заказчиком, не заверена в установленном порядке (органом выдавшем документ или нотариально). Ввиду этого, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность и заявляет, что выводы о стоимости объекта оценки были сделаны на основании документов предоставленных Заказчиком и заверенных печатью и/или подписью Заказчика/представителя Заказчика, а стоимость, полученная в результате расчетов действительна только в случае полной идентичности документов предоставленных Заказчиком и документов заверенных в установленном порядке (органом выдавшем документ или нотариально).

Перед оценщиками не ставилась задача, и он не проводил как часть настоящего исследования специальные экспертизы – юридическую экспертизу правового положения оцениваемого объекта, строительно-техническую и технологическую экспертизу оцениваемого объекта, санитарно-гигиеническую и экологическую экспертизу.

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

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

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

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



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

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

- Отчет об оценке представляет собой документ, содержащий профессиональное суждение оценщика относительно итоговой стоимости объекта оценки, сформулированное на основе собранной информации, проведенного анализа и расчетов в соответствии с заданием на оценку (п. 1 ФСО VI). Мнение оценщика относительно стоимости Объекта действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость объекта.

- В отчете об оценке итоговое значение стоимости после согласования результатов применения подходов к оценке представлено в округленной форме по правилам округления.

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

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

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

При определении налоговой базы по налогу на добавленную стоимость в отношении имущества, реализуемого по цене, исчисленной на основе рыночной стоимости, определенной независимым оценщиком, следует исходить из того, что эта стоимость включает налог на добавленную стоимость. В связи с этим порядок исчисления и уплаты налога на добавленную стоимость при реализации имущества, не приводит к увеличению рыночной стоимости этого имущества на соответствующую сумму налога. (Письмо Министерства финансов РФ от 19 октября 2009 г. №03-07-172/147).

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

- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости объекта и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в данном отчете.

- Заказчик принимает условие освободить и обезопасить Оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих от иска третьих сторон к Заказчику вследствие легального использования третьими сторонами данного отчета, кроме случаев, когда





окончательным судебным порядком определено, что убытки, потери и задолженности были следствием мошенничества, общей халатности и умышленно неправомочных действий со стороны Оценщика в процессе составления данного отчета.

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

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

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

- В настоящем отчете все расчеты выполнены с помощью программы Microsoft Excel. В офисной программе Excel планки погрешностей могут показывать стандартную величину погрешности, относительную ошибку (5%) или стандартное отклонение, данное разъяснение есть на официальном сайте <http://office.microsoft.com/ru-ru/excel-help/>.

## 5.2.2. Допущения, касающиеся информации об объекте оценки

- Исполнитель не несет ответственности за юридическое описание имущественных прав на объект оценки. Объект оценки и имущественные права на них рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений.

- При проведении оценки предполагается отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на рыночную стоимость объекта оценки. На Оценщике не лежит обязанность по обнаружению подобных факторов.

- Источником информации о количественных и качественных характеристиках объекта оценки является предоставленный Заказчиком пакет документов. Для уточнения и получения недостающих данных Оценщик обращается к Заказчику. Установление Оценщиком количественных и качественных характеристик объекта оценки, в том числе путем визуального освидетельствования (осмотра), не предусмотрено Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и Федеральными стандартами оценочной деятельности. Оценщик изучает количественные и качественные характеристики объекта оценки, что предполагает изучение данных, предоставленных Заказчиком.

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

- Отсутствие копий правоустанавливающих и правоудостоверяющих документов, и иных документов не оказывает существенного влияния на точность и обоснованность результатов оценки для целей установления рыночной стоимости.

- Оценка рыночной стоимости объекта оценки производится по состоянию на дату осмотра.

- Все преимущества, существующие у собственника в отношении объекта оценки и условий владения и пользования объектом оценки, отличающиеся от рыночных условий, не могут



учитываться при оценке для целей залога, если они не сохраняются бесспорно при переходе права собственности на объект оценки иному лицу.

- Проведение оценки объекта оценки в предположении его использования не по текущему назначению подлежит обязательному согласованию со сторонами контракта и включается в задание на оценку. При оценке объекта оценки в предположении изменения его текущего использования все затраты, необходимые для реализации альтернативного использования, подлежат обязательному учету.

- Оценка рыночной стоимости объекта оценки проводится как свободного от существующих ограничений (обременений) права.

### **5.2.3. Допущения, касающиеся информации об объектах-аналогах**

- Информация, опубликованная в официальных средствах массовой информации (газеты, журналы, Интернет - источники), а также полученная Оценщиком от агентств недвижимости, считается достоверной, если у Оценщика нет оснований считать иначе.

- Оценщик не гарантирует неизменность сведений, использованной при сборе рыночной информации, с течением времени и во всех возможных случаях сохраняет копии источников информации.

- При сборе рыночной информации Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на величину стоимости объекта недвижимости. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению подобных факторов.

- В случае уточнения характеристик объектов-аналогов по телефону у продавца объекта, Оценщик считает данную информацию достоверной и использует ее при проведении оценки.



## **6. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

### **6.1. Информация о федеральных стандартах оценки**

В настоящее время утверждены Приказами Минэкономразвития России и действуют следующие федеральные стандарты оценки:

- Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки» (ФСО I), утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200.
- Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200.
- Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200.
- Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200.
- Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200.
- Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200.
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 года № 611;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка бизнеса (ФСО № 8)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 года № 326;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка для целей залога (ФСО № 9)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 года № 327;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка стоимости машин и оборудования» (ФСО № 10), утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 года № 328;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка интеллектуальной собственности и нематериальных активов (ФСО XI)», утвержденный приказом Минэкономразвития 659 от 30.11.2022.

До момента принятия специальных стандартов оценки, предусмотренных программой разработки федеральных стандартов оценки и внесения изменений в федеральные стандарты оценки, утвержденной приказом Минэкономразвития России от 30.12.2020 г. № 884, приоритет имеют нормы общих стандартов оценки ФСО № I - ФСО № VI.

### **6.2. Обоснование использования стандартов оценки для определения соответствующего вида стоимости Объекта оценки**

Вид определяемой стоимости – рыночная. В соответствии с назначением оценки, рыночная стоимость Объекта оценки определялась на основе вышеуказанных стандартов.

В соответствии с требованиями ст. 20 Федерального закона № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.1998 года, стандарты оценки, перечисленные в пункте 6.1, 6.2. настоящего отчета, разработанные и утвержденные Правительством Российской Федерации в соответствии с законодательством Российской Федерации, обязательны к применению субъектами оценочной деятельности.



Поскольку оценщик является членом Ассоциации СРО «Межрегиональный Союз Оценщиков» (см. главу 4 настоящего отчета) для целей определения рыночной стоимости объекта оценки помимо федеральных стандартов оценки применяются стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации СРО «Межрегиональный Союз Оценщиков», утвержденные Наблюдательным советом Ассоциации «МСО», Протокол № 19 от 11.07.2016 г.

### **6.3. Информация о стандартах и правилах оценочной деятельности, используемых при проведении Объекта оценки**

Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки» (ФСО № I), утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200.

Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО № II)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200.

Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО № III)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200.

Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО № IV)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200.

Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО № V)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200.

Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО № VI)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200.

Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденного Приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 № 611.

• Стандарты и правила оценочной деятельности Саморегулируемой организации Ассоциация «Межрегиональный Союз Оценщиков» – Свод стандартов оценки Ассоциация СРО «Межрегиональный Союз Оценщиков» (Утверждены Наблюдательным советом Ассоциации «МСО», Протокол № 19 от 11.07.2016 г.).



## **7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

### **7.1. Количественные и качественные характеристики Объекта оценки**

Объектом оценки является: *Нежилое здание, назначение: нежилое, количество этажей: 1, в том числе подземных -, площадь 128,1 кв. м., кадастровый номер: 74:32:0401075:420, адрес (местоположение): Российская Федерация, Челябинская область, город Кыштым, улица Огнеупорная, дом 2А, с земельным участком, кадастровый номер: 74:32:0000000:6668, площадь: 308 кв. м., категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: под эксплуатацию промплощадки, адрес (местоположение) объекта: Российская Федерация, Челябинская область, г. Кыштым, ул. Огнеупорная, д. 2а.*

#### **7.1.1. Сведения об имущественных правах**

Имущественные права на Объект оценки (Здание):

- Собственность, №74:32:0401075:420-74/129/2023-3 от 02.02.2023 г., Муниципальное образование Кыштымский городской округ (Согласно Выписке из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № КУВИ-001/2024-79838513 от 20.03.2024 г.);

Имущественные права на Объект оценки (Земельный участок):

- Собственность, №74:32:0000000:6668-74/129/2024-1 от 06.02.2024 г., Муниципальное образование Кыштымский городской округ (Согласно Выписке из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 06.02.2024 г.).

#### **7.1.2. Сведения об обременениях**

Ограничения (обременения) - это наличие установленных законом или уполномоченными органами в предусмотренном законом порядке условий, запрещений, стесняющих правообладателя при осуществлении права собственности либо иных вещных прав на конкретный объект недвижимого имущества, например:

- сервитут;
- ипотека;
- доверительное управление;
- аренда;
- концессионное соглашение (форма государственно-частного партнерства, вовлечение частного сектора в эффективное управление государственной собственностью или в оказание услуг, обычно оказываемых государством, на взаимовыгодных условиях);
- арест имущества и другие.

Согласно данным, предоставленным Заказчиком, на объект оценки установлено ограничение (обременение) права:

Ограничения (обременения) на Объект оценки (Здание): Не зарегистрировано (Согласно Выписке из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № КУВИ-001/2024-79838513 от 20.03.2024 г.);

Ограничения (обременения) на Объект оценки (Земельный участок): Не зарегистрировано (Согласно Выписке из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 06.02.2024 г.).

#### **7.1.3. Сведения о физических свойствах Объекта оценки**

Сведения о физических свойствах Объекта оценки представлены в нижеследующей





таблице. Описание недвижимого имущества составлено на основании документов, предоставленных Заказчиком.

**Таблица 7.1. Физические свойства здания**

Наименование объекта	Нежилое здание, назначение: нежилое
Адрес (местонахождение) объекта	Российская Федерация, Челябинская область, город Кыштым, улица Огнеупорная, дом 2А
Кадастровый (или условный) номер объекта	74:32:0401075:420
Площадь, кв. м	128,1
Этажность (этаж)	1, в том числе подземных -
Имущественные права	Собственность, №74:32:0401075:420-74/129/2023-3 от 02.02.2023 г.
Правообладатель	Муниципальное образование Кыштымский городской округ
Существующие ограничения (обременения) права	Не зарегистрировано
Документы, на основании которых подготовлена данная информация	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № КУВИ-001/2024-79838513 от 20.03.2024 г.

**Таблица 7.2. Физические свойства земельного участка**

Наименование объекта	Земельный участок
Адрес (местонахождение) объекта	Российская Федерация, Челябинская область, г. Кыштым, ул. Огнеупорная, д. 2а
Кадастровый (или условный) номер объекта	74:32:0000000:6668
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	Под эксплуатацию промплощадки
Площадь, кв. м	308
Имущественные права	Собственность, №74:32:0000000:6668-74/129/2024-1 от 06.02.2024 г.
Правообладатель	Муниципальное образование Кыштымский городской округ
Существующие ограничения (обременения) права	Не зарегистрировано
Документы, на основании которых подготовлена данная информация	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 06.02.2024 г.

### **Конструктивные характеристики Объекта оценки**

Конструктивные части строения, сооружения (основания, фундаменты, несущие и ограждающие конструкции, полы, отделочные улучшения, инженерные коммуникации и устройства) образуют строение как структурно неделимую многофункциональную вещь. Функциональные части строения, сооружения (точки, линии, площади и объемы конкретного назначения) образуют строение как функционально делимую сложную вещь.

### **ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

Кыштым — город (с 1934 года) областного подчинения в Челябинской области России. Население 35 325 человек (2023), четырнадцатый по количеству жителей город в Челябинской области. Административный центр Кыштымского городского округа. Основан в 1757 году, как два горнозаводских поселения Нижнекыштымский и Верхнекыштымский Заводы.

Расположен на границе Южного и Среднего Урала, на реке Кыштым, в 90 км от областного центра города Челябинска. В 5 км от города расположено озеро Большая Акуля. Город окружён лесами и озёрами, на его территории и вокруг более 30 озёр. В непосредственной близости находятся природные памятники: Сугомакская пещера, гора Сугомак, озеро Сугомак, составляющие Сугомакский территориально-природный комплекс.

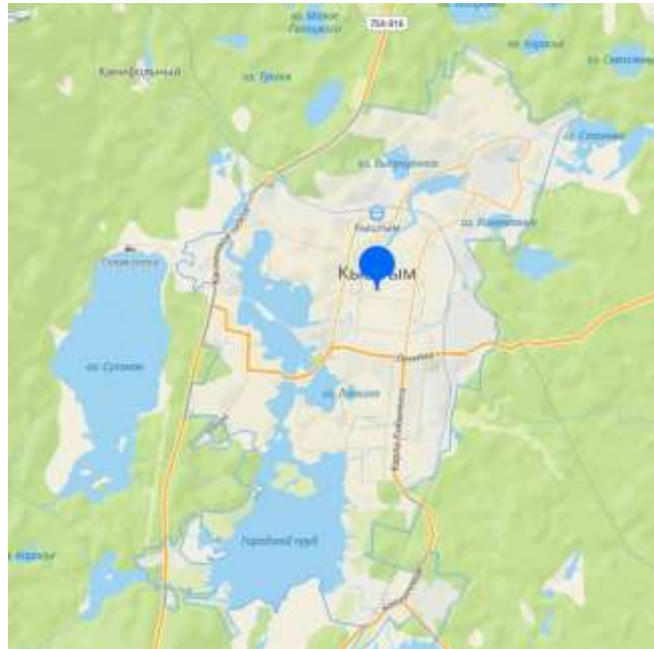


Рисунок 7.1. Местонахождение г. Кыштым

## *Экономика*

В настоящее время в Кыштыме действует более 50 предприятий всех форм собственности металлургической, горнодобывающей отраслей промышленности, машиностроения и деревообрабатывающего производства, строительного комплекса, лёгкой и пищевой промышленности.

АО «Кыштымский медеелектролитный завод», бывший демидовский железоделательный, входит в число лучших в мире предприятий по производству высокочистой катодной меди. На основе новых технологий освоен выпуск селена, теллура, золота и серебра.

Кыштымское машиностроительное объединение выпускает горно-шахтное оборудование, которое используется на рудных предприятиях России и экспортируется за рубеж.

Тайгинский карьер — единственный в России производитель кристаллического графита.

ПАО «Ксанта» на базе кыштымского месторождения каолина производит сырьё, широко применяемое в электротехнической и керамической промышленности при производстве картона, резины, тканей.

Выпускаются в городе абразивные материалы.

С 2014 года действует предприятие «Русский кварц», единственное предприятие в России, выпускающее кварцевый концентрат для производства высокочистого кварцевого стекла.

Основные предприятия города АО «Кыштымский медеелектролитный завод» (принадлежит группе РМК);

АО «Кыштымское машиностроительное объединение»;

АО «Радиозавод»;

АО «Кыштымский электромеханический завод»;

Кыштымский абразивный завод;

АО «Уралграфит»;

ООО «Кыштымская фабрика трикотажных изделий»;

ООО «Уралэлектрофольга»;

ООО «Стекландия»;

ООО «Русские пряники»;

Кондитерская фабрика «Славура»;

Абразивный завод «Пушкарев»;



ООО «Кыштымский каолин»;  
Тайгинский горно-обогатительный комбинат;  
АО «Уралмонтажэлектро»;  
Обувная фабрика;  
ОГУП «Кыштымский лесхоз»;  
ОГУП «Сугомакский леспромхоз»;  
ООО «Кыштымское рыбноводное хозяйство»;  
ООО «Кыштыммебель» (группа компаний «Дверона»);  
АО «Акцент»;  
ООО «Кристалл»;  
Кыштымская фабрика швейных спортивных изделий «Динамо»;  
ООО «Уралгортех».

Предприятиями обрабатывающей промышленности за 2009 год отгружено продукции собственного производства по чистым видам деятельности на 7,2 млрд руб. Кыштымский городской округ дважды занимал призовые места во Всероссийском конкурсе финансового развития «Золотой рубль» — первое место в номинации «Лучший средний город по Уральскому федеральному округу» с вручением знака «Золотой рубль» и второе место во Всероссийском конкурсе «Лучшее муниципальное образование» в номинации «Экономика и финансы».

Действует ряд банковских учреждений:

Кыштымское отделение Сбербанка № 1773;  
филиал ПАО «Челябинвестбанк»;  
филиал ПАО «Челиндбанк»;  
филиал Уральского банка реконструкции и развития;  
филиал банка «Российский капитал»;  
филиал банка «Снежинский»;  
филиал банка «Пойдём!»;  
филиал банка «Совкомбанк».

Работают представители банка «Тинькофф».

Расположена исправительная колония строгого режима ФГУ «Исправительная колония № 10 УФСИН РФ по Челябинской области» (бывшее учреждение ЯВ 48/10), где действуют деревообрабатывающее, металлоперерабатывающее и другие производства, изготавливаются товары народного потребления, работают механический, прессовый и сборочный цеха. В колонии с 2022 по 2023 год отбывал наказания экс-мэр Челябинска Евгений Тефтелев.

Население

По данным Всероссийской переписи населения 2020 года, на 1 октября 2021 года по численности населения город находился на 430-м месте из 1120 городов Российской Федерации.

Численность населения								
1931 <sup>[13]</sup>	1939 <sup>[13]</sup>	1959 <sup>[14]</sup>	1967 <sup>[13]</sup>	1970 <sup>[15]</sup>	1979 <sup>[16]</sup>	1989 <sup>[17]</sup>	1992 <sup>[13]</sup>	1996 <sup>[13]</sup>
26 700	↗27 800	↗34 302	↗36 000	↗36 096	↗39 830	↗42 852	↘42 700	↘41 000
1998 <sup>[13]</sup>	2002 <sup>[18]</sup>	2003 <sup>[13]</sup>	2005 <sup>[13]</sup>	2006 <sup>[13]</sup>	2007 <sup>[13]</sup>	2008 <sup>[19]</sup>	2009 <sup>[20]</sup>	2010 <sup>[21]</sup>
↘40 700	↗41 929	↘41 900	↘41 000	↘40 800	↘40 400	↘39 187	↗40 068	↘38 942
2011 <sup>[22]</sup>	2012 <sup>[23]</sup>	2013 <sup>[24]</sup>	2014 <sup>[25]</sup>	2015 <sup>[26]</sup>	2016 <sup>[27]</sup>	2017 <sup>[28]</sup>	2018 <sup>[29]</sup>	2019 <sup>[30]</sup>
↘38 906	↘38 732	↘38 604	↘38 463	↘38 008	↘37 809	↘37 480	↘36 997	↘36 414
2020 <sup>[31]</sup>	2021 <sup>[32]</sup>	2023 <sup>[1]</sup>						
↘36 243	↘36 045	↘35 325						

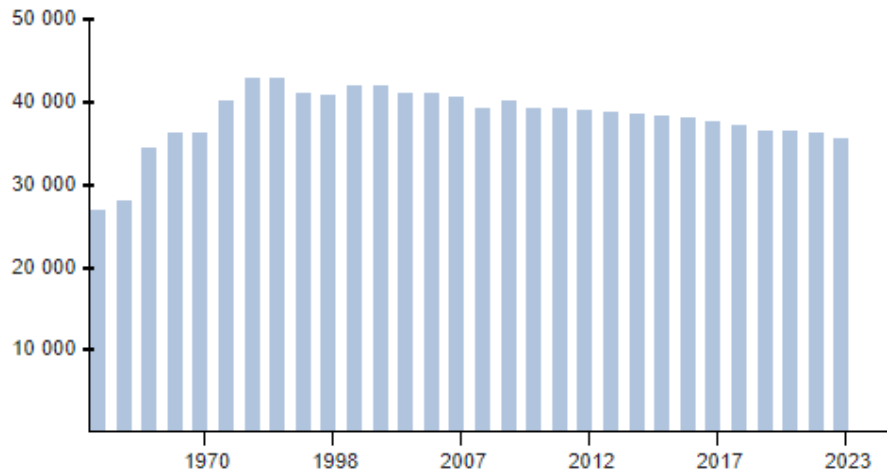


Рисунок 7.2. Численность населения г. Кыштым

Источники информации, на основании которых составлено описание местоположения:

<https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%9A%D1%8B%D1%88%D1%82%D1%8B%D0%BC>

#### 7.1.4. Сведения об износе и устареваниях Объекта оценки

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

Объект оценки - Нежилое здание, назначение: нежилое, количество этажей: 1, в том числе подземных -, площадь 128,1 кв. м., кадастровый номер: 74:32:0401075:420, адрес (местоположение): Российская Федерация, Челябинская область, город Кыштым, улица Огнеупорная, дом 2А, с земельным участком, кадастровый номер: 74:32:0000000:6668, площадь: 308 кв. м., категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: под эксплуатацию промплощадки, адрес (местоположение) объекта: Российская Федерация, Челябинская область, г. Кыштым, ул. Огнеупорная, д. 2а находится в удовлетворительном состоянии, так как имеет 65% физического износа (подробнее в пункте 10 настоящего отчета).

Земельные участки не подвергаются износу.

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

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

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

- движимое имущество;
- недвижимое имущество.

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

Недвижимое имущество – земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей. К недвижимости относятся объекты, расположенные на и под поверхностью земли, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно – здания, сооружения, многолетние насаждения и т.п. К недвижимым вещам относятся также



подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты. Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество.

По данному признаку имущество, относится к недвижимому имуществу.

#### **7.1.6. Информация о текущем использовании Объекта оценки**

Объект недвижимости по данным визуального осмотра используется.

#### **7.1.7. Другие факторы и характеристики, относящиеся к Объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость**

Не обнаружены.

#### **7.1.8. Сведения о балансовой стоимости объекта оценки**

Балансовая стоимость объекта оценки не предоставлена.

При оценке рыночной стоимости балансовая стоимость объекта не является ценообразующим фактором и не может исказить характеристики объекта. Оценка производится с учетом допущения, о том, что указанная информация не оказывает влияния на точность и обоснованность расчетов и не приводит к недостоверности проведенной оценки.

#### **7.2. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки**

- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № КУВИ-001/2024-79838513 от 20.03.2024 г.;
- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 06.02.2024 г.;





## 8. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

### 8.1. Информация по всем ценообразующим факторам, а также внешним факторам, использовавшимся при определении стоимости

#### 8.1.1. Информация об экономических и социальных факторах, оказывающих влияние на стоимость Объекта оценки

Основные экономические и социальные показатели России за январь 2024 года.

	2023 г.	В % к 2022 г.	Справочно 2022 г. в % к 2021 г.
Валовой внутренний продукт, млрд рублей	171041,0 <sup>1)</sup>	103,6 <sup>1)</sup>	98,8
Реальные располагаемые денежные доходы		105,4 <sup>2)</sup>	99,0

1) Первая оценка.  
2) Оценка.

	Январь-сентябрь 2023 г.	В % к январь-сентябрю 2022 г.	Справочно январь-сентябрь 2022 г. в % к январь-сентябрю 2021 г.
Инвестиции в основной капитал <sup>3)</sup> , млрд рублей	20017,8	110,0	105,4

3) Информация за январь-декабрь 2023 г. будет размещена на официальном сайте Росстата 6 марта 2024 года.

	Январь 2024 г.	В % к		Справочно	
		январю 2023 г.	декабрю 2023 г.	январю 2023 г.	декабрю 2023 г.
Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности		105,4	71,9	97,3	72,0
Индекс промышленного производства		104,6	80,7	97,1	79,3
Продукция сельского хозяйства, млрд рублей	251,4	99,8	46,3	101,3	48,9
Ввод в действие жилых домов, млн м <sup>2</sup> общей площади жилых помещений	12,1	101,0		116,1	
Грузооборот транспорта, млрд т-км	473,8	98,3	100,7	98,3	102,1
в том числе железнодорожного транспорта	207,2	90,6	99,0	101,7	102,3
Оборот розничной торговли, млрд рублей	3943,2	109,1	79,2	92,5	80,0
Объем платных услуг населению, млрд рублей	1303,7	106,2	95,4	101,4	94,3
Индекс потребительских цен		107,4	100,9	111,8	100,8
Индекс цен производителей промышленных товаров		119,4	98,6	95,3	99,1
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), млн человек	2,1	78,6	93,9	82,9	98,5
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн человек	0,4	74,3	95,7	77,4	96,8

	2023 г.	В % к 2022 г.	Декабрь 2023 г.	В % к		Справочно	
				декабрю 2022 г.	ноябрю 2023 г.	2022 г. в % к 2021 г.	декабрю 2022 г. в % к ноябрю 2022 г.
Среднемесячная численная заработная плата работников организаций:							
номинальная, рублей	73709 <sup>4)</sup>	114,1	103815	116,6	141,5	114,1	112,6
реальная		107,8		108,5	140,5		100,6

4) Данные предварительные.

Источник информации: <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-01-2024.pdf>





## Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в регионе

### Основные итоги социально-экономического развития Челябинской области в январе 2024 года

	Январь 2024	Январь 2024 в % к		Справочно: январь 2023 в % к	
		январю 2023	декабрю 2023	январю 2022	декабрю 2022
Индекс промышленного производства		105,0	73,1	105,1	83,4
Ввод в действие жилых домов, тыс. м <sup>2</sup> общей площади жилых помещений	291,1	72,3		120,7	
Грузооборот автомобильного транспорта организаций всех видов экономической деятельности <sup>1)</sup> , млн т-км	257,1	102,7	95,5	103,7	85,5
Оборот розничной торговли, млн рублей	75591,5	109,0	84,6	104,8	86,4
Объем платных услуг населению, млн рублей	22583,6	104,4	92,6	101,2	87,1
Индекс потребительских цен (на конец периода)		107,7	101,1	110,1	100,7
Индекс цен производителей промышленных товаров (на конец периода)		118,5	100,5	90,6	102,5
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше) <sup>2)</sup> , тыс. человек	38,9	76,6		75,7	
Численность официально зарегистрированных безработных (на конец периода) <sup>3)</sup> , тыс. человек	9,5	72,0	92,2	72,9	93,6

<sup>1)</sup> По данным текущей отчетности организаций, кроме субъектов малого предпринимательства и организаций с численностью до 15 человек, не являющихся субъектами малого предпринимательства.

<sup>2)</sup> Данные предоставляются в среднем за ноябрь 2023 г. - январь 2024 г.

<sup>3)</sup> По данным Главного управления по труду и занятости населения Челябинской области.

	2023	2023 в % к 2022	Декабрь 2023	Декабрь 2023 в % к		Справочно:		
				декабрю 2022	ноябрю 2023	2022 в % к 2021	декабрь 2022 в % к	
							декабрю 2021	ноябрю 2022
Среднемесячная начисленная заработная плата одного работника:								
номинальная, рублей	58425,4	116,2	75548,4	115,5	124,5	114,4	116,5	126,0
реальная		110,0		107,6	123,5	102,7	105,6	125,0
Реальные располагаемые денежные доходы <sup>4)</sup>		107,2				100,4		

<sup>4)</sup> Данные за 2022 год уточнены по сравнению с ранее опубликованными по итогам годовых расчетов; за 2023 год - оценка.

#### Промышленность

Индекс промышленного производства в январе 2024 года по сравнению с январем 2023 года составил 105,0%.

Индекс производства по виду деятельности «Добыча полезных ископаемых» в январе 2024 года по сравнению с январем 2023 года составил 100,1%.

Индекс производства по виду деятельности «Обработывающие производства» в январе 2024 года по сравнению с январем 2023 года составил 105,6 %.

Индекс производства по виду деятельности «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха» в январе 2024 года по сравнению с январем 2023 составил 105,2%.



## Сельское хозяйство

На конец января 2024 года поголовье крупного рогатого скота в хозяйствах всех сельхозпроизводителей, по расчетам, составляло 186,0 тыс. голов (на 3,6% меньше по сравнению с данными на конец января 2023 года), из него коров - 91,5 тыс. голов (на 6,6% меньше), свиней - 634,2 тыс. голов (на 14,8% меньше), овец и коз - 118,1 тыс. голов (на 0,8% меньше), птицы - 19653,0 тыс. голов (на 7,0% меньше).

В структуре поголовья скота на хозяйства населения приходилось 40,1% поголовья крупного рогатого скота, 48,0% коров, 4,6% свиней, 90,2% овец и коз (на конец января 2023 года - соответственно 41,5%, 48,2%, 4,3% и 89,8%).

В сельскохозяйственных организациях на конец января 2024 года по сравнению с соответствующей датой 2023 года сократилось поголовье крупного рогатого скота на 3,2%, коров - на 9,2%, свиней - на 14,8%, птицы - на 7,0%. Поголовье овец и коз осталось на уровне соответствующего периода 2023 года.

### ПРОИЗВОДСТВО ОСНОВНЫХ ВИДОВ ПРОДУКЦИИ ЖИВОТНОВОДСТВА В ХОЗЯЙСТВАХ ВСЕХ КАТЕГОРИЙ

	Январь 2024, тыс. тонн	В % к		Справочно январь 2023 в % к	
		январю 2023	декабрю 2023	январю 2022	декабрю <sup>1)</sup> 2022
Скот и птица на убой (в живом весе)	29,7	84,9	76,3	92,6	78,1
Молоко	17,4	95,6	102,4	99,5	107,1
Яйца, млн штук	141,3	104,5	101,1	99,4	100,0

<sup>1)</sup> Данные уточнены.

В январе 2024 года в хозяйствах всех категорий, по расчетам, произведено скота и птицы на убой (в живом весе) 29,7 тыс. тонн, молока - 17,4 тыс. тонн, яиц - 141,3 млн штук.

В сельскохозяйственных организациях в январе 2024 года произведено скота и птицы на убой (в живом весе) 26,5 тыс. тонн, молока - 11,7 тыс. тонн, яиц - 140,9 млн штук.

В январе 2024 года в сельскохозяйственных организациях (кроме микропредприятий) надои молока на одну корову составили 522 килограмма, что соответствует уровню прошлого года; яйценоскость кур-несушек составила 25 штук против 28 штук год назад.

В январе 2024 года в структуре производства скота и птицы на убой (в живом весе) в сельскохозяйственных организациях отмечалось увеличение удельного веса производства крупного рогатого скота и птицы по сравнению с 2023 годом.

## Реализация продукции

За отчетный период реализовано 25,5 тыс. тонн зерна, 25,8 тыс. тонн скота и птицы (в живом весе), 10,8 тыс. тонн молока, 126,0 млн штук яиц.

В январе 2024 года по сравнению с январем 2023 года увеличилась продажа сельскохозяйственными организациями яиц, уменьшилась продажа скота и птицы (в живом весе), зерна и молока.



## Строительство

Строительная деятельность. Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», в январе 2024 года составил 19510,2 млн рублей или 108,4% (в сопоставимых ценах) к уровню января 2023 года.

Жилищное строительство. В январе 2024 года возведено 35 многоквартирных домов. Населением построено 1444 жилых дома. Всего построено 3270 новых квартир.

Общая площадь жилых помещений в построенных индивидуальными застройщиками жилых домах составила 198,7 тыс. квадратных метров, или 68,2% от общего объема жилья, введенного в январе 2024 года.

## Розничная торговля

Оборот розничной торговли в январе 2024 года составил 75591,5 млн рублей, что в сопоставимых ценах составляет 109,0% к соответствующему периоду предыдущего года.

В январе 2024 года оборот розничной торговли на 99,5% формировался торгующими организациями и индивидуальными предпринимателями, осуществляющими деятельность вне рынка; доля рынков и ярмарок составила 0,5% (в январе 2023 г., по уточненным данным - соответственно 99,5% и 0,5%)



## Цены

	на конец периода, в процентах				
	К предыдущему месяцу			Январь 2024	Справочно
	ноябрь 2023	декабрь 2023	январь 2024	к январю 2023	январь 2023 к декабрю 2022
Индекс потребительских цен	101,1	100,8	101,1	107,7	100,7
Индекс цен производителей промышленных товаров <sup>1)</sup>	101,3	100,3	100,5	118,5	102,5

<sup>1)</sup> Здесь и далее - на товары, предназначенные для реализации на внутреннем рынке.

Индекс потребительских цен в январе 2024 года по отношению к предыдущему месяцу составил 101,1%, в том числе на продовольственные товары -102,1%, непродовольственные товары -100,3%, услуги -100,8%.

Базовый индекс потребительских цен (БИПЦ), исключая изменения цен на отдельные товары и услуги, подверженные влиянию отдельных факторов, которые носят административный, а также сезонный характер, в январе 2024 года к декабрю 2023 года составил 100,5%,(в январе 2023 года -100,5%).

В январе 2024 года цены на продовольственные товары выросли на 2,1%, (в январе 2023 года - на 1,2%).

Индекс цен производителей промышленных товаров в январе 2024 года по сравнению с декабрем 2023 года составил 100,5%, в том числе индекс цен на продукцию добычи полезных ископаемых - 99,2%, на продукцию обрабатывающих производств - 100,7%, на обеспечение





электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха - 99,3%, на водоснабжение; водоотведение, организацию сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений - 100,4%.

#### Уровень жизни населения

В 2023 году объем денежных доходов населения сложился в размере 1528148,6 млн рублей и увеличился на 12,8% по сравнению с 2022 годом. Среднедушевой денежный доход в 2023 году составил 37376,1 рубля в среднем за месяц и увеличился на 13,0% по сравнению с предыдущим годом.

Денежные расходы населения в 2023 году составили 1471272,0 млн рублей и увеличились на 11,6% по сравнению с 2022 годом. Население израсходовало средств на покупку товаров и оплату услуг 1245556,3 млн рублей, что на 12,5% больше, чем в 2022 году. За этот период сбережения населения составили 56876,6 млн рублей, и увеличились на 54,7% по сравнению с 2022 годом.

ДЕНЕЖНЫЕ ДОХОДЫ НАСЕЛЕНИЯ<sup>1)</sup>

	IV квар- тал 2023	В % к		2023 в % к 2022	Справочно		
		IV квар- талу 2022	III квар- талу 2023		IV квартал 2022		2022 в % к 2021
					IV квар- талу 2021	III квар- талу 2022	
Денежные доходы (в среднем на душу населения), рублей	43424,6	111,9	113,5	113,0	113,7	115,4	112,2
Реальные денежные доходы		104,0	111,0	106,8	102,4	115,0	100,2
Реальные распо- лагаемые денежные доходы		105,7	113,8	107,2	102,2	114,4	100,4

<sup>1)</sup> Данные за 2022 год уточнены по сравнению с ранее опубликованными по итогам годовых расчетов; за 2023 год - оценка.

Реальные денежные доходы, по оценке, в IV квартале 2023 года по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года увеличились на 4,0%, в 2023 году по сравнению с 2022 годом на 6,8%.

Реальные располагаемые денежные доходы (доходы за вычетом обязательных платежей, скорректированные на индекс потребительских цен), по оценке, в IV квартале 2023 года по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года увеличились на 5,7%, в 2023 году по сравнению с 2022 годом увеличились на 7,2%.

Величина прожиточного минимума. Правительством Челябинской области принято постановление от 15 сентября 2023 г. № 479-П «Об установлении величины прожиточного минимума на душу населения и по основным социально-демографическим группам населения в Челябинской области на 2024 год».

В Челябинской области на 2024 год установлена величина прожиточного минимума в расчете на душу населения в размере 14279 рублей в месяц, что по сравнению с 2023 годом больше на 4,0%.

Заработная плата. Среднемесячная начисленная заработная плата в декабре 2023 года составила 75548,4 рубля. По сравнению с декабрем 2022 года она увеличилась на 15,5%, по сравнению с ноябрем 2023 года - на 24,5%. Реальная заработная плата, рассчитанная с учетом индекса потребительских цен, в декабре 2023 года составила 107,6% к уровню декабря 2022 года и 123,5% - к уровню ноября 2023 года.

Фонд начисленной заработной платы за 2023 год составил 703433,9 млн рублей и увеличился по сравнению с 2022 годом на 16,4%.

#### Занятость и безработица

По итогам выборочного обследования, среди населения в возрасте 15 лет и старше численность рабочей силы в среднем за ноябрь 2023 - январь 2024 года составила 1850,4 тыс.



человек или 54,5% общей численности населения области, в их числе 1811,4 тыс. человек или 97,9% рабочей силы были заняты в экономике и 38,9 тыс. человек (2,1%) не имели занятия, но активно его искали (в соответствии с методологией Международной Организации Труда они классифицируются как безработные).

В общей численности занятого населения в декабре 2023 года 777,6 тыс. человек, или 42,9% составляли штатные (без учета внешних совместителей) работники организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, и организаций, средняя численность работников которых не превышает 15 человек. На условиях совместительства и по договорам гражданско-правового характера для работы в этих организациях привлекалось еще 31,1 тыс. человек (в эквиваленте полной занятости). Число замещенных рабочих мест работниками списочного состава, совместителями и лицами, выполнявшими работы по договорам гражданско-правового характера, в организациях в декабре 2023 года составило 808,7 тыс. человек и было больше, чем в декабре 2022 года, на 0,9%.

### Демография

По предварительным данным, на 1 января 2024 года численность постоянного населения Челябинской области составила 3397240 человек, в том числе в городской местности - 2802602 человека, в сельской местности - 594638 человек.

### Общая характеристика воспроизводства населения в Челябинской области<sup>1)</sup>

#### ПОКАЗАТЕЛИ ЕСТЕСТВЕННОГО ДВИЖЕНИЯ НАСЕЛЕНИЯ

	Человек			На 1000 человек населения <sup>1)</sup>	
	2023	2022	прирост(+), снижение(-)	2023	2022
Родившихся	30179	30917	-738	8,9	9,1
Умерших	43356	45564	-2208	12,7	13,3
из них детей в возрасте до 1 года	135	136	-1	4,4 <sup>2)</sup>	4,3 <sup>2)</sup>
Естественная убыль	-13177	-14647		-3,8	-4,2
Браков <sup>3)</sup>	23231	25221	-1990	6,8	7,4
Разводов <sup>4)</sup>	17007	17545	-538	5,0	5,1

<sup>1)</sup> При расчёте показателей используется численность с учётом итогов Всероссийской переписи населения 2020 года.

<sup>2)</sup> На 1000 родившихся живыми.

<sup>3)</sup> Число зарегистрированных супружеских пар.

<sup>4)</sup> Число случаев зарегистрированных разводов.

Источник информации:

<https://74.rosstat.gov.ru/storage/mediabank/%D0%94%D0%BE%D0%BA%D0%BB%D0%B0%D0%B4%20%D0%B7%D0%B0%20%D1%8F%D0%BD%D0%B2%D0%B0%D1%80%D1%8C%202024%20%D0%B3.pdf>

### 8.1.2. Информация об экологических факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки

Влияние экологических факторов на стоимость объекта оценки по состоянию на дату оценки Оценщиком не выявлено.

### 8.1.3. Информация о прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки

Не выявлено.

## 8.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит объект оценки

Сегменты рынка недвижимости характеризуются видом использования имущества, местоположением, потенциалом приносимого дохода, типичными характеристиками арендаторов, инвестиционной мотивацией и другими признаками, признаваемыми в процессе обмена



недвижимого имущества. В свою очередь, рынки недвижимости испытывают влияние разнообразных факторов социального, экономического, государственного и экологического характера.

Таблица 8.1. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит Объект оценки

Критерий сегментации рынка	Возможные сегменты рынка по критерию	Сегмент рынка, к которому относится Объект оценки
Вид объекта недвижимости	<ul style="list-style-type: none"><li>• Рынок земельных участков</li><li>• Рынок зданий и сооружений</li><li>• Рынок встроенных помещений</li><li>• Рынок предприятий, как имущественных комплексов</li></ul>	Рынок зданий и сооружений Рынок земельных участков
Вид сделки	<ul style="list-style-type: none"><li>• Рынок купли-продажи<ul style="list-style-type: none"><li>• Рынок аренды</li><li>• Рынок ипотеки</li><li>• Рынок вещных прав</li></ul></li></ul>	Рынок купли-продажи
Способ совершения сделки	<ul style="list-style-type: none"><li>• Первичный рынок недвижимости</li><li>• Вторичный рынок недвижимости</li></ul>	Вторичный рынок недвижимости
Степень представленности объектов	<ul style="list-style-type: none"><li>• Уникальные объекты</li><li>• Редкие объекты</li><li>• Широко распространенные объекты</li></ul>	Нежилое здание - редкие объекты Земельный участок – широко распространенные объекты
Характер полезности недвижимости (способность приносить доход)	<ul style="list-style-type: none"><li>• Доходная недвижимость</li><li>• Условно доходная недвижимость</li><li>• Бездоходная недвижимость</li></ul>	Условно доходная недвижимость
Фактическое использование	Вид фактического использования оцениваемого объекта (В случае неиспользования определяется, по виду деятельности, которую участники рынка признают типичной для района Объекта оценки)	Здание с земельным участком

Анализ фактических данных будет производиться оценщиком на основании информации о ценах предложений объектов нежилой недвижимости, расположенных в сопоставимых с объектом оценки по экономическому окружению и характеру застройки.

### 8.3. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект

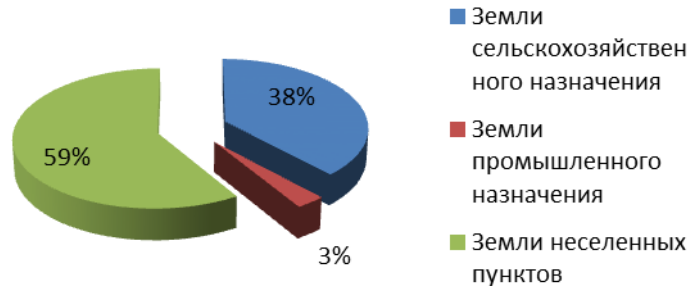
Рынок земельных участков Челябинской области по состоянию на март 2024 года, представлен объявлениями о продаже и аренде (всего 6772 объявления), но анализ показывает, что к аренде представлено несущественное количество объектов – 117, что составляет около 2% от общей структуры рынка.



Рисунок 8.1. Структура предложений земельных участков

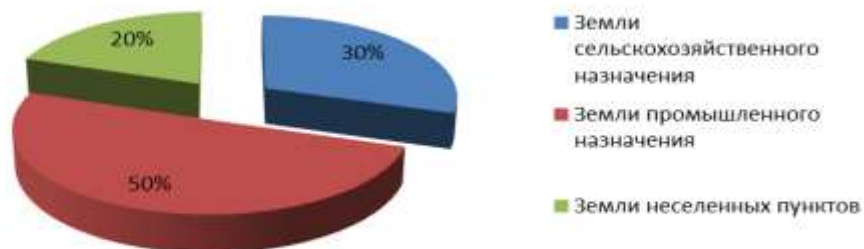
На рынке продажи земли населенных пунктов занимают большую часть предложений – 59% (3904 объявления). Наименьшей – около 3% (203 объявлений) – являются земли промышленного назначения. Земли сельскохозяйственного назначения занимают 38% (2525 объявлений) от общего количества предложений о продаже.





**Рисунок 8.2. Структура предложения к продаже земли**

На рынке аренды земли промышленного назначения занимают большую часть предложений – 50% (59 объявлений). Наименьшей – около 20% (23 объявления) – являются земли населенных пунктов. Земли сельскохозяйственного назначения занимают 30% (35 объявлений) от общего количества предложений об аренде.



**Рисунок 8.4. Динамика изменения цен на земельные участки**

Источник информации: <https://www.avito.ru>, <https://www.domofond.ru/>, <https://penzenskaya-oblast.restate.ru/graph/ceny-prodazhi-zemli/>.

На дату оценки оценщиком выявлены следующие объекты-аналоги, сопоставимые с объектом оценки по основным параметрам, представленные в таблице ниже. Указанные аналоги будут использованы в расчетах для определения рыночной стоимости Объекта оценки.

**Таблица 8.2. Выбор объектов-аналогов для определения рыночной стоимости Объекта оценки**

Элементы сравнения	Объект № 1	Объект № 2	Объект №3	Объект №4	Объект №5
Состав передаваемых прав	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Условия финансирования сделки	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Условия предложения	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные



Элементы сравнения	Объект № 1	Объект № 2	Объект №3	Объект №4	Объект №5
Условия продажи	Цена предложения, торг	Цена предложения, торг	Цена предложения, торг	Цена предложения, торг	Цена предложения, торг
Дата предложения (сделки)	Март, 2024	Март, 2024	Март, 2024	Март, 2024	Март, 2024
Местоположение	Челябинская обл., Ашинский р-н, Ашинское городское поселение, Аша, Ленинградская ул., 10	Челябинская обл., Южноуральский г.о., Южноуральск, Советская ул., 2Б	Челябинская обл., Златоустовский г.о., Златоуст, посёлок Новозлатоуст	Челябинская обл., Копейский г.о.	Челябинская обл., Миасский г.о., Миасс, Северный территориальный округ р-н Северный
Расположение относительно Красной линии	У дороги	Внутри квартала	Внутри квартала	Внутри квартала	У дороги
Разрешенное использование	для размещения производственной базы	промышленное использование	под строительство боксов, производственного помещения	промышленное использование	промышленное использование
Наличие коммуникаций	Возможность подключения коммуникаций	Возможность подключения коммуникаций	Возможность подключения коммуникаций	Возможность подключения коммуникаций	Возможность подключения коммуникаций
Общая площадь участка, кв. м	3 500	2 952	1 500	2 100	4 100
Цена предложения, руб.	5 850 000	3 100 000	2 000 000	1 365 000	8 000 000
Стоимость за 1 кв.м., руб.	1 671,43	1 050,14	1 333,33	650	1 951
Источник информации	<a href="https://www.avito.ru/asha/zemelnye_uchastki/uchastok_35_sot._promnaznacheniya_3558958853">https://www.avito.ru/asha/zemelnye_uchastki/uchastok_35_sot._promnaznacheniya_3558958853</a>	<a href="https://www.avito.ru/yuzhnouralsk/zemelnye_uchastki/uchastok_295_sot._promnaznacheniya_2361521549">https://www.avito.ru/yuzhnouralsk/zemelnye_uchastki/uchastok_295_sot._promnaznacheniya_2361521549</a>	<a href="https://www.avito.ru/zlatoust/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot._promnaznacheniya_3488055157">https://www.avito.ru/zlatoust/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot._promnaznacheniya_3488055157</a>	<a href="https://www.avito.ru/kopeysk/zemelnye_uchastki/uchastok_21_sot._promnaznacheniya_2508330612">https://www.avito.ru/kopeysk/zemelnye_uchastki/uchastok_21_sot._promnaznacheniya_2508330612</a>	<a href="https://www.avito.ru/miass/zemelnye_uchastki/uchastok_41_sot._promnaznacheniya_3508105149">https://www.avito.ru/miass/zemelnye_uchastki/uchastok_41_sot._promnaznacheniya_3508105149</a>

Для проведения анализа рынка земельных участков, Оценщик использовал данные сайтов: <http://www.domofond.ru/>, <http://www.avito.ru/>, [onrealt.ru/](http://onrealt.ru/).

Информация, не представленная в объявлениях, получена Оценщиком в ходе проведения телефонных переговоров с собственниками, либо их представителями.

#### **8.4. Информация по всем ценообразующим факторам, использовавшимся при определении стоимости**

Помимо спроса и предложения, рыночная стоимость земельного участка складывается из следующих ценообразующих факторов:

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- целевое назначение;
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта;



- наличие улучшений;

Наибольшее значение имеют местоположение и целевое назначение (категория земель, вид разрешенного использования)

### *Состав передаваемых прав*

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

### *Условия финансирования*

Цены сделок для различных объектов недвижимости могут отличаться из-за разных условий финансирования. Стремление участников сделки получить максимальную выгоду порождает различные варианты расчетов, которые в свою очередь влияют на стоимость объекта.

К наиболее распространенным условиям сделки относят случай, когда продавец выплачивает пункты, т. е. проценты от кредита, которые заимодавец требует для получения кредита. В этом случае для корректировки из продажной цены отнимают величину пунктов в денежном выражении.

Другим распространенным случаем является финансирование сделки самим продавцом, т. е. предоставление им покупателю ипотечного кредита. Для корректировки таких условий можно применить дисконтирование денежных потоков ипотечного кредита при рыночной норме процента. При этом надо принимать во внимание, что покупатель может продать объект до окончания срока кредита, поэтому сроки кредита для целей дисконтирования могут быть уменьшены.

### *Условия продажи*

Корректировка на условия продажи обычно выявляется на основе анализа взаимоотношений покупателя и продавца. Как правило, условия продажи существенно влияют на цену сделки. Она может быть заключена ниже рыночной, если продавцу требуются наличные денежные средства. Финансовые, корпоративные или родственные связи могут также оказывать влияние на цену объекта недвижимости.

Цены объектов-аналогов являются ценами предложения. Реальные цены, по которым заключаются договора, как правило, ниже цен предложения, ввиду этого требуется вводить корректировку на уторгование.

Таблица 8.3. Коэффициенты для корректировки на уторгование, %

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку	17,9	16,4	19,3
Земельные участки под офисно-торговую застройку	15,7	14,3	17,0
Земельные участки сельскохозяйственного назначения	20,3	18,4	22,3
Земельные участки под МЖС	15,9	14,1	17,7
Земельные участки под ИЖС	13,7	12,3	15,0
Земельные участки под объекты рекреации	18,3	17,0	19,6
Земельные участки под объекты придорожного сервиса	17,2	15,6	18,9

\*«Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть 2. Полная версия» (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2022 г., стр. 294).

### *Фактор времени продажи*

Под корректировкой цен на период продаж понимается корректировка цен на время. На рынке цены с течением времени изменяются. Причиной этого могут быть инфляционные или



дефляционные процессы в экономике. Изменение цен может произойти в результате принятия новых законов, налоговых норм, а также, в связи с колебанием спроса и предложения на недвижимость в целом или ее отдельные типы.

Корректировка на дату заключения сделки вносится в том случае, если аналоги выставались на продажу раньше или позже даты оценки объекта, при этом принято корректировать только те объекты-аналоги, дата продажи которых отличается от даты проведения оценки на значительный срок, в течение которого ситуация на рынке недвижимости изменилась.

### *Местоположение объекта*

Местоположение оказывает решающее влияние на стоимость недвижимости. Это интегральная характеристика, включающая в себя удаленность от центра, престижность, транспортную доступность, особенности ландшафта и ближайшего окружения (застройки). Пространственно-территориальные координаты размещения того или иного объекта недвижимости при определении его стоимости трансформируются в рентную составляющую стоимости.

Как правило, наибольшие цены на рынке запрашиваются за земельные участки, расположенные в непосредственной близости от областного центра.

**Таблица 8.4. Коэффициенты для корректировки на местоположение**

Отношение цен земельных участков по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Доверительный интервал	
Под индустриальную застройку			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,81	0,79	0,83
Райцентры с развитой промышленностью	0,72	0,69	0,75
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,61	0,58	0,64
Прочие населенные пункты	0,50	0,47	0,53

\* *Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть 1. (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2022 г., стр.96)*

### *Расположение относительно красной линии*

Как правило, земельные участки, расположенные на красной линии улиц, характеризующихся высоким пешеходным и транспортным потоком, стоят дороже аналогичных участков, расположенных внутриквартально или на красной линии улиц с более низким пешеходным и автомобильным трафиком. Это объясняется тем, что интенсивность транспортного и пешеходного потока напрямую влияет на инвестиционную привлекательность местоположения земельных участков.

**Таблица 8.5. Коэффициенты для корректировки на расположение относительно «красной линии»**

Земельный участок (категории, разрешенного использования)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
Земли населенных пунктов под торговые, офисные и другие общественные и производственные здания и сооружения коммерческого назначения	0,76	0,90	0,83
Земли населенных пунктов под многоквартирное строительство	0,99	1,05	1,02
Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения	0,86	1,00	0,94
Сельскохозяйственного назначения (по отношению к участку, смежному с подъездной дорогой с твердым покрытием)	0,73	1,02	0,87
Сельскохозяйственного назначения с возможностью изменения категории (по отношению к участку, смежному с подъездной дорогой с твердым покрытием)	0,84	1,01	0,92

\* <https://statirel.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2024g/korrekcirovki-stoimosti-zemli/3126-na-krasnuyu-liniyu-zemelnykh-uchastkov-korrekcirovki-na-01-01-2024-goda>

### *Вид разрешенного использования*

Одной из наиболее важных характеристик земельного участка является вид его разрешенного использования, который напрямую определяет, какие именно цели собственник может реализовывать с его помощью. Под видом разрешенного использования (ВРИ), в свою очередь, понимается его допустимое функциональное назначение. В случае отличия объектов-



аналогов по данному критерию от объекта оценки, может вводиться корректировка на вид разрешенного использования.

**Таблица 8.6. Коэффициенты для корректировки на ВРИ**

Наименование коэффициента	Среднее	Расширенный интервал	
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку к удельной цене аналогичных участков под коммерческую застройку	0,60	0,48	0,72
Отношение удельной цены земельных участков МЖС к удельной цене аналогичных участков под коммерческую застройку	0,98	0,85	1,00
Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС к удельной цене аналогичных участков под коммерческую застройку	0,66	0,53	0,79

*\* Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки №2 (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2022 г., стр. 215)*

### *Наличие улучшений*

В соответствии с п. 20 ФСО № 7 «рыночная стоимость земельного участка, застроенного объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства для внесения этой стоимости в государственный кадастр недвижимости оценивается исходя из вида фактического использования оцениваемого объекта. При этом застроенный земельный участок оценивается как незастроенный, предназначенный для использования в соответствии с видом его фактического использования.

### *Возможность подключения коммуникаций*

Наличие коммуникаций, подведенных к земельному участку, не только делают его более привлекательным в глазах девелоперов и инвесторов, но также существенно увеличивают его стоимость. Земельные участки различного назначения с уже имеющимися на территории коммуникациями предлагаются по самым высоким ценам, и по мере снижения количества подведенных коммуникаций цены на земельные участки снижаются.

В предложениях по продаже земельных участков среди основных видов коммуникаций выделяются электричество, газоснабжение, а также прочие коммуникации (водоснабжение и канализация, отопление), которые, как правило, сгруппированы вместе.

Не все земельные участки включают в себе различные виды коммуникаций на этапе продажи. Необходимо также рассматривать возможности проведения коммуникаций на рассматриваемый участок, учитывать наличие технических условий для их подключения, которое, в первую очередь, зависит от месторасположения участка. Чем дальше земельный участок находится от населенного пункта, тем дороже обходятся коммуникации.

### *Площадь участка*

Как правило, большие по размеру земельные участки стоят несколько дешевле в расчете на единицу площади, чем меньшие по размеру участки, поэтому в цены аналогов вносились корректировки.

Исследование рынка земельных участков показало, что зависимость удельной рыночной стоимости объекта от общей площади выражается степенной функцией:

$$C=b * S n$$

C – цена предложения (рыночная стоимость) 1 кв. м. объекта, ден.ед. / кв. м.,

S– общая площадь объекта, кв. м.,

b– коэффициент, отражающий активность этого сегмента рынка,

n– коэффициент торможения - степень замедления роста рыночной стоимости объекта по мере увеличения общей площади.

В результате эффекта «торможения» удельная рыночная стоимость недвижимости снижается по мере увеличения общей площади. При выборе аналогов учтена "аналогичность" сравниваемых объектов.





Построение линии тренда зависимости удельной цены от общей площади выявило коэффициенты торможения:

Таблица 8.7. Корректировка на площадь

Земли населенных пунктов (города и пригородные земли) с населением:	R <sup>2</sup> коэффициент детерминации	Коэффициент торможения	Формула расчета корректировки на площадь, масштаб (K s)
более 1 млн. человек	0,742	<b>-0,14</b>	$K s = (So/Sa)^{-0,14}$
от 400 тыс. до 1 млн. человек	0,698	<b>-0,15</b>	$K s = (So/Sa)^{-0,15}$
от 50 тыс. до 400 тыс. человек	0,675	<b>-0,18</b>	$K s = (So/Sa)^{-0,18}$
поселения до 50 тыс. человек	0,656	<b>-0,22</b>	$K s = (So/Sa)^{-0,22}$
<b>Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения</b>	0,613	<b>-0,26</b>	$K s = (So/Sa)^{-0,26}$
<b>Земли сельскохозяйственного назначения</b>	0,688	<b>-0,31</b>	$K s = (So/Sa)^{-0,31}$

\*<https://statielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2024g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3050-na-masshtab-razmer-obshchuyu-ploshchad-zemelnykh-uchastkov-korrektirovka-na-01-01-2024-goda>

## Основной вывод

Анализ рынка земельных участков показал, что объем рыночной информации, отвечающий требованиям полноты и репрезентативности, на территории Челябинской области на дату оценки достаточен. Оценщиком выявлены объекты-аналоги, имеющие сходные характеристики с объектом оценки.

На основании анализа рынка земельных участков оценщик пришел к следующему заключению: По данным опроса представителей агентств недвижимости и строительных компаний рыночная стоимость земельных участков может находиться в диапазоне 650 – 1951 руб./кв. м.

Данный раздел подготовлен специалистом ООО «Центр экономического содействия» на основании данных рынка, представленных в открытом доступе сети Интернет.

Источник информации: <https://cian.ru>, <https://www.avito.ru>.





## 9. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

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

Таким образом, для определения наиболее эффективного способа использования исследуется выполнимость четырех перечисленных критериев.

*Физическая возможность:* рассмотрение физически и технологически реальных в данной местности и для данного участка способов использования.

*Правомочность:* рассмотрение законных способов использования, которые разрешены действующим законодательством и не противоречат распоряжениям о зонировании, положениям об исторических зонах и памятниках, строительным, санитарно-экологическим и противопожарным нормативам и т. п.

*Финансовая осуществимость:* рассмотрение того, какое физически осуществимое и легальное использование, являясь также разумно обоснованным, будет приносить доход владельцу объекта.

*Максимальная эффективность (оптимальный вариант застройки):* рассмотрение того, какой из физически осуществимых, правомочных, финансово оправданных и рациональных вариантов использования объекта будет приносить максимальный чистый доход или приводить к максимальной текущей стоимости объекта.

Под наилучшим использованием объекта понимают наиболее вероятное его использование, являющееся физически возможным, разумно оправданным, юридически законным, осуществимым с финансовой точки зрения и в результате которого рыночная стоимость объекта будет максимальной.

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

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

### **Заключение о наиболее эффективном использовании:**

Анализ наиболее эффективного использования показал: учитывая конструктивные особенности объекта, его местоположение, законодательно разрешенное использование, экономическую приемлемость и максимальную эффективность, в данном случае наилучшим и наиболее эффективным использованием будет использование имущества по назначению – как здание с земельным участком.



## **10. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

### **10.1. Описание применения доходного, затратного и сравнительного подходов к оценке**

При проведении оценки используются сравнительный, доходный и затратный подходы. При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки. Оценщик может применять методы оценки, не указанные в федеральных стандартах оценки, с целью получения наиболее достоверных результатов оценки (п. 1 ФСО V).

### **10.2. Применение подходов к оценке Объекта оценки с приведением расчетов**

#### **10.2.1. Сравнительный подход**

Сравнительный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами).

Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения (п. 4 ФСО V)

Рассматривая возможность и целесообразность применения сравнительного подхода, оценщику необходимо учитывать объем и качество информации о сделках с объектами, аналогичными объекту оценки, в частности:

- 1) активность рынка (значимость сравнительного подхода тем выше, чем больше сделок с аналогами осуществляется на рынке);
- 2) доступность информации о сделках (значимость сравнительного подхода тем выше, чем надежнее информация о сделках с аналогами);
- 3) актуальность рыночной ценовой информации (значимость сравнительного подхода тем выше, чем меньше удалены во времени сделки с аналогами от даты оценки и чем стабильнее рыночные условия были в этом интервале времени);
- 4) степень сопоставимости аналогов с объектом оценки (значимость сравнительного подхода тем выше, чем ближе аналоги по своим существенным характеристикам к объекту оценки и чем меньше корректировок требуется вносить в цены аналогов).

#### **10.2.1.1. Обоснование выбора примененных оценщиком методов оценки в рамках сравнительного подхода**

Сравнительный подход — это совокупность методов оценки стоимости Объекта оценки, основанных на сравнении Объекта оценки с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними. Метод прямого сравнительного анализа продаж в рамках сравнительного подхода основан на том, что субъекты на рынке осуществляют сделки купли-продажи по аналогии, т.е. основываясь на информации об аналогичных сделках. Отсюда следует, что данный метод основывается на принципе замещения.

Стоимость, полученная в рамках сравнительного подхода — это прогнозный показатель. Она указывает ту денежную сумму, которую, вероятно, заплатит покупатель за данный Объект оценки при соблюдении определенных условий. В этой связи понятие стоимости необходимо отличать от понятия цены и издержек (затрат). Цена — это фактический показатель. Она указывает сумму, которая была заплачена за аналогичный Объект оценки в результате состоявшейся сделки при конкретных обстоятельствах. Издержки (затраты) — это сумма денежных средств, которая требуется для создания данного Объекта оценки либо его



приобретения. Издержки влияют на рыночную стоимость, однако однозначно ее не определяют.

Сравнительный подход используется при определении рыночной стоимости Объекта оценки исходя из данных о недавно совершенных сделках с аналогичным объектом или цена предложения по купле-продаже, оформленная в порядке публичной оферты (с учетом модельного торга с продавцом). Данный подход базируется на принципе замещения, согласно которому рациональный инвестор не заплатит за данный объект больше, чем стоимость доступного к покупке аналогичного объекта, обладающего такой же полезностью, что и данный объект. Поэтому цена продажи аналогичных объектов служит исходной (базовой) информацией для расчета стоимости Объекта оценки.

Оценщиком не было выявлено достаточного количества объектов, сопоставимых с Объектом оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам. В ходе анализа рынка недвижимости, аналогичной оцениваемой, было выявлено, что: количество аналогичных объектов не дает возможности провести полноценный мониторинг рынка; так же стоимость объектов-аналогов имеет существенную разницу, выделить корректное среднее значение невозможно, так как продаются с оборудованием. Из-за отсутствия достаточной рыночной информации, сравнительный подход в рамках настоящей оценки не применяется для оценки здания.

### **10.2.1.2. Расчеты и пояснения к расчетам, обеспечивающие проверяемость выводов и результатов, указанных или полученных оценщиком в рамках сравнительного подхода**

В силу выше указанных причин расчет стоимости Объекта оценки сравнительным подходом не произведен.

### **10.2.2. Затратный подход**

Затратный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения (п. 24 ФСО V).

Согласно п. 25 ФСО V, рассматривая возможность и целесообразность применения затратного подхода, оценщик должен учитывать:

1) возможность для участников рынка создать объект, обладающий такой же полезностью, что и объект оценки, - значимость подхода высокая, когда у участников рынка есть возможность создать объект без значительных юридических ограничений, настолько быстро, что участники рынка не захотят платить значительную премию за возможность немедленного использования оцениваемого актива при его покупке;

2) надежность других подходов к оценке объекта - наиболее высока значимость затратного подхода, когда объект не генерирует непосредственно доход и является специализированным, то есть не продается на рынке отдельно от бизнеса или имущественного комплекса, для которого был создан.

#### **10.2.2.1. Обоснование выбора примененных оценщиком методов оценки в рамках затратного подхода**

В соответствии с п. 24 ФСО № 7, затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в



отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют).

Основным принципом, на котором основывается затратный подход к оценке, является принцип замещения, который гласит, что осведомленный покупатель никогда не заплатит за какой-либо объект недвижимости больше, чем сумма денег, которую нужно будет потратить на приобретение земельного участка и строительства на нем объекта, аналогичного по своим потребительским характеристикам оцениваемому зданию.

Оценка по затратному подходу может производиться на основе одного из двух видов стоимости воссоздания: стоимости замещения или восстановительной стоимости. В первом случае речь идет о текущих расходах на воссоздание в первоначальном виде улучшений с функциональными свойствами, аналогичными оцениваемому объекту, но с применением современных строительных материалов и технологий. Во втором случае воссоздаются улучшения, являющиеся точной копией оцениваемого объекта, с использованием аналогичных материалов, конструкций и т.д., но по текущим ценам.

Подход к оценке текущей (восстановительной) стоимости базируется на сравнении стоимости аналогичного объекта со стоимостью существующего объекта. При этом подходе определяется стоимость аналогичного по всем характеристикам объекта. В данном случае есть возможность корректного определения количественных характеристик оцениваемых зданий и сооружений, поэтому оценщиком принято решение использовать затратный подход.

#### **10.2.2.2. Расчеты и пояснения к расчетам, обеспечивающие проверяемость выводов и результатов, указанных или полученных оценщиком в рамках затратного подхода**

Оценка по затратному подходу может производиться на основе:

1) Затрат на воспроизводство Объекта оценки – затраты необходимые для создания точной копии Объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта материалов и технологий;

2) Затрат на замещение – затраты необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

*Алгоритм определения рыночной стоимости Объекта оценки затратным подходом:*

1) Расчет рыночной стоимости прав на земельный участок в предположении, что он не застроен и с точки зрения его наиболее эффективного использования;

2) Расчет затрат на воспроизводство/замещение улучшений земельного участка как «новых» (стоимость строительства зданий и сооружений);

3) Определение физического износа, функционального и внешнего устареваний. Определение общего (накопленного) износа;

Расчет стоимости объекта как сумма рыночной стоимости земельного участка и стоимости затрат на строительство за «минусом» общего накопленного износа.

Подход к оценке текущей (восстановительной) стоимости базируется на сравнении стоимости аналогичного объекта со стоимостью существующего объекта. При этом подходе определяется стоимость аналогичного по всем характеристикам объекта. В данном случае отсутствует возможность корректного определения количественных характеристик оцениваемых помещений в связи с тем, что они являются частью здания. Выявление количественных параметров Объекта оценки может привести к ошибкам, которые существенно повлияют на результат рыночной стоимости

#### **1. РАСЧЕТ ЗАТРАТ НА ЗАМЕЩЕНИЕ/ВОСПРОИЗВОДСТВО ОБЪЕКТА**

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

Существует четыре основных метода определения затрат на воспроизводство/замещение





объекта недвижимости:

- Метод сравнительной единицы (метод удельной стоимости). По этому методу текущая стоимость выбранной для расчета единицы измерения оцениваемого объекта недвижимости умножается на количество единиц оцениваемого объекта. Единицами измерения могут быть 1 куб. м., 1 кв. м., 1 место и пр.;
- Поэлементный метод (метод разбивки на компоненты). Заключается в определении стоимости отдельных элементов объекта или стоимости всего объекта, исходя из поэлементных затрат;
- Сметный метод. Заключается в составлении объектной и сводной смет строительства данного объекта, как если бы он строился вновь по текущим ценам;
- Индексный метод. Заключается в приведении исторических затрат к уровню цен на дату оценки с использованием индекса роста.

В рамках настоящего Отчета применяется метод сравнительной единицы. Данный метод применяется по отношению к стандартным (типовым) зданиям и сооружениям, имеющим небольшие отклонения в конструктивном решении относительно аналогов, на которые приведены удельные показатели стоимости в различных документах нормативного и рекомендательного характера.

Расчет затрат на воспроизводство Объекта оценки производится с применением Сборника С. А. Табакова, А. В. Дидковская СКЛАДСКИЕ ЗДАНИЯ И СООРУЖЕНИЯ. Укрупненные показатели стоимости строительства. В уровне цен на 01.01.2020 г., Россия. Серия «Справочник оценщика». – М.: ООО «КО-ИНВЕСТ», 2020, определялся по формуле:

$$C_{воспр} = (C_{ед\ 2020} \times K_{рег.} \times K_{констр.} - K_{выс}) \times V \times I_{01.2020\ г.-01.12.2021\ г.} \times I_{01.12.2021\ г.-01.09.2022\ г.} \times I_{01.09.2022\ г.-дата\ оценки} \times K_{девелопера} \times НДС, \text{ где:}$$

Наименование показателя	Описание																				
V	<p>V — строительный объем (характерный размер) объекта. Так как на дату оценки отсутствует техническая документация, характеризующая объем здания, то данный параметр будет рассчитан Оценщиком на основании статьи А. Ю. Бойко «Определение объемов зданий» по формуле:</p> $V = S_{общ} \times h_{пр.эт.} \times K_{застр./общ.}, \text{ где:}$ <p><math>S_{общ}</math> – общая площадь здания, следует определять в соответствии со СНиП 31-03-01 как сумма площадей всех этажей (надземных, включая технические, цокольного и подвальных), измеренных в пределах внутренних поверхностей наружных стен (или осей крайних колонн, где нет наружных стен), тоннелей, внутренних площадок, антресолей, всех ярусов внутренних этажей, рам, галерей (горизонтальной проекции) и переходов в другие здания. В общую площадь здания не включаются площади технического подполья высотой менее 1,8 м до низа выступающих конструкций (в котором не требуются проходы для обслуживания коммуникаций), а также площадок для обслуживания подкрановых путей, кранов, конвейеров, монорельсов и светильников. Площадь помещений, занимающих по высоте два этажа и более в пределах многоэтажного здания (двухсветных и многосветных), включается в общую площадь в пределах одного этажа. При определении этажности здания учитываются площадки, ярусы этажей и антресоли, площадь которых на любой отметке составляет более 40 % площади этажа здания.</p> <p><math>K_{застр./общ.}</math> – коэффициент, учитывающий толщину ограждающих конструкций для перехода от общей площади, приведенной в исходной информации, к площади по наружным обмерам. Достаточно подробно выведение вышеуказанного коэффициента приведено в статье «Непродажная» площадь» на сайте <a href="http://www.avg.ru/articles/category1/neprodazhnaya-ploshhad/">http://www.avg.ru/articles/category1/neprodazhnaya-ploshhad/</a>. В соответствии с материалами статьи было проведено исследование около 1500 проектов строительства. Результаты исследования приведены в следующей таблице:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Функция</th> <th>Офис</th> <th>Торговля</th> <th>Промышленность</th> <th>Жилье</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Количество объектов, шт.</td> <td>93</td> <td>598</td> <td>207</td> <td>643</td> </tr> <tr> <td>Коэффициенты толщины стен (<math>S_{эт}/S_{застр.}</math>)</td> <td>0,90</td> <td>0,87</td> <td>0,93</td> <td>0,78</td> </tr> <tr> <td>Среднее отклонение</td> <td>3%</td> <td>7%</td> <td>4%</td> <td>11%</td> </tr> </tbody> </table>	Функция	Офис	Торговля	Промышленность	Жилье	Количество объектов, шт.	93	598	207	643	Коэффициенты толщины стен ( $S_{эт}/S_{застр.}$ )	0,90	0,87	0,93	0,78	Среднее отклонение	3%	7%	4%	11%
Функция	Офис	Торговля	Промышленность	Жилье																	
Количество объектов, шт.	93	598	207	643																	
Коэффициенты толщины стен ( $S_{эт}/S_{застр.}$ )	0,90	0,87	0,93	0,78																	
Среднее отклонение	3%	7%	4%	11%																	



Коэффициент арендной площади ( $S_{эт}/S_{общ}$ )	0,81	0,75	Модальное значение 1	-
Коэффициент продаваемой площади ( $S_{прод}/S_{общ}$ )	-	-	-	0,81
Среднее отклонение	7%	10%	4%	6%
Минимальная площадь, для которой значим коэффициент арендной (продаваемой) площади, кв. м (округленно)	800	1000	-	430

Высота этажа приведенная ( $h_{пр}$ ) определяется как частное суммы высот помещений «в свету», высоты подвала, суммарной толщины междуэтажных и чердачного перекрытий (без учёта толщины пола подвала), высоты чердачного помещения, толщины покрытия и количества этажей в здании, включая подвальный этаж.

Формула расчета высоты этажа приведенной имеет следующий вид:

$$h_{пр} = (h_{ном} \times n + h_{черд} + h_{ном. подвал} + h_{перекр. подв.}) / (n + n_{подв.}), \quad \text{где:}$$

$h_{ном}$  – высота потолков от пола до пола вышележащего этажа или условного верха чердачного перекрытия;

$h_{ном. подвал}$  – высота подвала в свету. В случае отсутствия в здании подземного этажа, учитывается высота цоколя от уровня поверхности земли до пола первого этажа, толщина перекрытия под первым этажом не учитывается;

$h_{черд}$  – высота чердака (включает высоту чердачного помещения и толщину покрытия кровли);

$n + n_{подв.}$  – общее число этажей, с учетом подвала, ( $n$  – число этажей надземной части).

Внутренняя высота определяется от пола до потолка в одном из помещений каждого типового и цокольного этажа (подвала). В холодных пристройках внутренняя высота не измеряется. В подвалах и цокольных этажах также учитывается заглубление пола относительно поверхности земли или отмостки. При разной высоте помещений на этаже она определяется для каждого из этих помещений.

Высота каждого этажа строения, пристроек, мезонина, мансарды и светелки для расчета объемов и стоимости определяется от чистого пола до верха засыпки чердачного перекрытия по данным измерений:

- внутренних высот помещений по этажам и толщины междуэтажных и чердачного перекрытий. Толщину перекрытий можно определить по измерению высоты двух или нескольких этажей в лестничной клетке;
- внутренней высоты здания от пола первого этажа до потолка последнего в лестничной клетке.

Допускается применять для определения наружных высот строения другие приспособления, обеспечивающие требуемую точность.

Если по документам высота здания не известна и нет возможности измерить высоту здания оцениваемого объекта недвижимого имущества, то можно воспользоваться нормативными высотами, которые приведены в сборниках СНиП, СанПиН, СП и др.

Ниже приведены минимальные высоты помещений часто встречающихся зданий в соответствии с действующими нормативными документами:

Функциональная группа	Действующий СНиП	Высота, м
Жилые помещения	СНиП 31-01-2003 «Здания жилые многоквартирные»	2,5
Учебные помещения общеобразовательных учреждений	СНиП 31-06-2009 «Общественные здания и сооружения»	3,6
Общественные здания	СНиП 31-06-2009 «Общественные здания и сооружения»	3,0
Здания и помещения для медицинской деятельности	СанПиН 2.1.3.2630-10 «Санитарно-эпидемиологические требования к организациям, осуществляющим медицинскую деятельность»	2,6
Административные объекты и бытовые помещения	СП 44.13330.2011 «Административные и бытовые здания»	2,5





	<p>Учитывая, что нормативы отражают требования к высоте помещений «в свету», т.е. без учета толщины междуэтажных перекрытий, указанную высоту необходимо увеличить на толщину перекрытия.</p> <p>Так же ниже приведены значения высот, подвала, цоколя на основании издания Шерешевского И.А. «Конструирование гражданских зданий». Учебное пособие для техникумов. – «Архитектура – С», 176 с.:</p> <table border="1" data-bbox="528 477 1465 734"> <thead> <tr> <th>Конструктивный элемент</th> <th>Примечание</th> <th>Высота, м</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Чердак (с утеплителем)</td> <td>С учетом толщины плиты покрытия или стропильной системы и кровли</td> <td>1,2</td> </tr> <tr> <td>Цоколь</td> <td>При наличии подвала в здании величина высоты цоколя в расчете не учитывается</td> <td>0,5</td> </tr> <tr> <td>Подвал</td> <td>Внутренняя высота, от пола до потолка</td> <td>2,1</td> </tr> <tr> <td>Толщина перекрытия подвала</td> <td></td> <td>0,3</td> </tr> </tbody> </table> <p>Таким образом, <math>h_{np}</math> составит:</p> $h_{np} = (3,00 \cdot 1 + 0,3 \cdot 1) / (1+0) = 3,30 \text{ м.}$ <p>Следовательно, <math>V</math> будет равен:</p> $V = S_{общ} \times h_{np.эт.} \times K_{застр./общ.}$ <p>В статье «Непродажная площадь» авторами был выведен коэффициент перехода от площади по обмеру здания (площадь застройки) к общей площади т.е. <math>K_{S_{общ}/S_{застр.}} = 0,87</math>. В формуле объема здания, которую вывели авторы статьи «Определение объемов зданий» А. Ю. Бойко и И. С. Строганова применяется коэффициент перехода от общей площади к площади застройки т.е. обратный к приведенному в таблице с результатами исследования.</p> <p>Таким образом, <math>K_{застр./общ}</math> составит:</p> $K_{застр./общ} = 1 / K_{S_{общ}/S_{застр.}} = 1 / 0,87 = 1,15$ <p>Следовательно, <math>V</math> Объекта оценки будет равен:</p> $V = 928,08 \text{ куб. м.}$	Конструктивный элемент	Примечание	Высота, м	Чердак (с утеплителем)	С учетом толщины плиты покрытия или стропильной системы и кровли	1,2	Цоколь	При наличии подвала в здании величина высоты цоколя в расчете не учитывается	0,5	Подвал	Внутренняя высота, от пола до потолка	2,1	Толщина перекрытия подвала		0,3
Конструктивный элемент	Примечание	Высота, м														
Чердак (с утеплителем)	С учетом толщины плиты покрытия или стропильной системы и кровли	1,2														
Цоколь	При наличии подвала в здании величина высоты цоколя в расчете не учитывается	0,5														
Подвал	Внутренняя высота, от пола до потолка	2,1														
Толщина перекрытия подвала		0,3														
<p><math>C_{ед.2020}</math></p>	<p>Стоимость затрат на создание объекта за единицу объема (характерного размера) объекта-аналога, принимаемая по соответствующему сборнику укрупненных показателей стоимости строительства = 46 388,00 руб./10 куб. м.</p> <p>УПСС (Складские здания и сооружения. Укрупненные показатели стоимости строительства. В уровне цен на 01.01.2020 г., для условий строительства в Московской области, Россия. Серия «Справочник оценщика» (ООО «КО-ИНВЕСТ», г. Москва, 2020 г.)), стр.62, КС 1, Аналог- ruС3.03.000.0003</p>															
<p><math>K_{рег}</math></p>	<p>Корректировка на климатический район определяется на основании сборника УПСС (Складские здания и сооружения. Укрупненные показатели стоимости строительства. В уровне цен на 01.01.2020 г., для условий строительства в Московской области, Россия. Серия «Справочник оценщика» (ООО «КО-ИНВЕСТ», г. Москва, 2020 г.)), стр. 444 и равен 0,819</p>															
<p><math>I_{01.2020-12.2021}</math></p>	<p>- индексация стоимости объектов недвижимости из цен 01.01.2020 г. к ценам 01.12.2021 г. производилась по отраслевым индексам удорожания Межрегионального информационно-аналитического бюллетеня «Индексы цен в строительстве», выпуск 117, октябрь 2021 г. (ООО «КО-ИНВЕСТ», г. Москва, 2021 г., стр. 54) – 1,128 (=10,62/ 9,412).</p>															
<p><math>I_{12.2021-12.2022}</math></p>	<p>- индексация стоимости объектов недвижимости из цен 01.12.2021 г. к ценам 01.09.2022 г. производилась по отраслевым индексам удорожания Межрегионального информационно-аналитического бюллетеня «Индексы цен в строительстве», выпуск 119, апрель 2022 г. (ООО «КО-ИНВЕСТ», г. Москва, 2022 г., стр. 68) – 1,128 (=1,1145/ 0,9879).</p>															
<p><math>I_{09.2022-дата\ оценки}</math></p>	<p>- индексация стоимости объектов недвижимости из цен 01.09.2022 г. к ценам на дату оценки производилась по отраслевым индексам удорожания Межрегионального информационно-аналитического бюллетеня «Индексы цен в строительстве», выпуск 120, июль 2022 г. (ООО «КО-ИНВЕСТ», г. Москва, 2022 г., стр. 150). Индекс перехода от цен на 01.09.2022 г. к ценам на дату оценки (март 2024 г.), рассчитывался следующим образом:</p> $I_{01.09.2022 \text{ г.} - \text{дата оценки}} = (1+T)^n, \text{ где}$ <p style="text-align: center;">T – месячный темп прироста; n – количество месяцев начисления.</p> <p>Исходя из данных, предоставленных в справочнике Межрегионального информационно-аналитического бюллетеня «Индексы цен в строительстве», выпуск 120, июль 2022 г, стр.</p>															



	150 – 0,615% в месяц, т. о. индекс составил 1,062.
$K_{\text{выс.}}$	<p>Высота этажа определяется как вертикальное расстояние от уровня пола данного этажа до уровня пола вышележащего этажа. Для одноэтажных зданий в качестве высоты этажа принимается разница между отметкой пола и средней отметкой кровли.</p> <p>Поправка на различие в высоте этажа для ЖИЛЫХ зданий (руб./м<sup>3</sup> на здание в целом) определяется по формуле:</p> $Ch = (Цпер + Цпол + 0,6 \times Цкарк) \times ((h_a - h_o)/h_o),$ <p>где:</p> <p>Цпер — удельный справочный показатель стоимости перекрытий (гр. «Перекрытия и покрытия»);</p> <p>Цпол — удельный справочный показатель стоимости пола (гр. «Поль»);</p> <p>Цкарк — удельный справочный показатель стоимости каркаса (гр. «Каркас»);</p> <p><math>h_o</math>, — средняя высота этажа оцениваемого здания, м.</p> <p><math>h_a</math> — средняя высота этажа здания-аналога, м.</p> <p><math>Ch = 345,031</math></p>
$K_{\text{девелопера}}$	<p>Это коэффициент, который отражает удорожание на вознаграждение, типичного инвестора за риск, связанный со строительством объекта, за проведенные им экспертизы по управлению строительством, разработке и финансированию проекта. При использовании в практике оценки классической схемы определения рыночной стоимости с использованием затратного подхода прибыль девелопера рассматривается как прибыль организации, осуществляющей весь комплекс действий от момента приобретения прав (собственности или долгосрочной аренды) на участок территории под застройку до времени полной реализации созданных объектов недвижимости новым собственникам.</p> <p>Данный доход включает компенсацию девелопера за проведенные им экспертизы по управлению строительством, разработке и финансированию проекта.</p> <p>В качестве значение прибыли предпринимателя принята ключевая ставка на дату оценки, равная 16,0% (<a href="http://www.cbr.ru/">http://www.cbr.ru/</a>)</p> <p>Для определения стоимости воспроизводства Объекта оценки (СТвоспр.) прибавляем к стоимости строительства (СС) предпринимательский доход (прибыль инвестора). Этот доход выражает вознаграждение, которое требует типичный инвестор за риск, связанный со строительством проекта, схожего по структуре с оцениваемым объектом.</p>
НДС	20%, согласно данным источника: "Налоговый кодекс Российской Федерации (часть вторая)" от 05.08.2000 N 117-ФЗ (ред. от 02.07.2021) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.10.2021), НК РФ Статья 164. Налоговые ставки

**Таблица 10.1. Расчет стоимости воспроизводства (замещения)**

Наименование	Единица измерения	Нежилое здание, назначение: нежилое
Количество единиц измерения Объекта оценки	куб. м.	928,08
Стоимость ед. изм. аналога в ценах базисного периода	руб./10 куб. м.	46 388,00
Обоснование стоимости	-	УПСС (Складские здания и сооружения. Укрупненные показатели стоимости строительства. В уровне цен на 01.01.2020 г., для условий строительства в Московской области, Россия. Серия «Справочник оценщика» (ООО «КО-ИНВЕСТ», г. Москва, 2020 г.)), стр.62, КС 1, Аналог- ruС3.03.000.0003
Корректировка на регион	-	0,819
Корректировка на высоту	руб.	345,031
Корректировка на наличие или отсутствие отдельных конструктивных элементов, инженерного оборудования и пр.	-	1,00
Стоимость ед. изм. Объекта оценки в ценах базисного периода с учетом всех корректировок	руб.	37 646,7
Восстановительная стоимость Объекта оценки в ценах базисного периода	руб.	3 493 990
Индекс перехода от цен 01.01.2020 года к ценам 01.12.2021 г.	-	1,128
Обоснование величины индекса	-	Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень «Индексы цен в строительстве», выпуск 117, октябрь 2021 г. (ООО



«КО-ИНВЕСТ», г. Москва, 2021 г., стр. 54)		
Индекс перехода от цен 01.12.2021 года к ценам 01.12.2022 г.	-	1,128
Обоснование величины индекса	-	Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень «Индексы цен в строительстве», выпуск 119, апрель 2022 г. (ООО «КО-ИНВЕСТ», г. Москва, 2022 г., стр. 68)
Индекс перехода от цен 01.09.2022 г. к ценам на дату оценки (март 2024 г.)	-	1,062
Обоснование величины индекса	-	Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень «Индексы цен в строительстве», выпуск 120, июль 2022 г. (ООО «КО-ИНВЕСТ», г. Москва, 2022 г., стр. 150)
Стоимость воспроизводства (замещения) без учета износа на дату оценки без НДС	руб.	4 721 330
Стоимость воспроизводства (замещения) без учета износа на дату оценки с НДС	руб.	5 665 596
Прибыль предпринимателя	%	16
Стоимость замещения с учетом прибыли предпринимателя	руб.	6 572 091

## 2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ОБЩЕГО (НАКОПЛЕННОГО) ИЗНОСА

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

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

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

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

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

1. *Метод разбиения.* При использовании этого метода отдельно определяются физический износ, функциональное и внешнее устаревания. Физический износ и функциональное устаревание подразделяются на устранимый и неустранимый. Каждый компонент износа/устаревания определяется отдельно с использованием инженерных и визуальных методов.

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

3. *Метод экстракции, или рыночный метод.* Данный метод позволяет рассчитывать износ



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

Наиболее распространенным при оценке износа недвижимости является метод разбиения, заключающийся в определении отдельно физического износа, функционального и внешнего устареваний.

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

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

*Устранимый физический износ* - предполагает, что затраты на текущий ремонт меньше, чем добавленная при этом стоимость объекта. Любой недостаток можно исправить, но если при этом затраты превосходят предполагаемые потенциальные выгоды, он считается неустранимым. Данный вид износа включает все необходимые расходы по текущему ремонту, которые ответственный владелец должен выполнить на дату оценки для максимизации прибыли (для минимизации убытков) в том случае, если недвижимость продается.

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

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

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

Неустранимый физический износ определяется только для долговременных элементов здания.

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

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

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

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

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





устаревшего элемента, то величина устранимого функционального износа измеряется затратами на его замену.

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

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

Вторым типом неустраняемого функционального износа является наличие избыточных потребительских качеств недвижимости (сверхадекватность). Вероятно, только небольшому количеству объектов недвижимости присущ данный вид износа. Количество «излишних элементов» обычно увеличивается с возрастом недвижимости, т.к. ее обитатели обычно приспособляют помещения к собственному стилю жизни. Избыточные элементы недвижимости представляют собой не только элементы, привнесенные в период владения недвижимостью, но и различные изначальные компоненты, которые не добавляют дополнительной стоимости объекту недвижимости, превышающей издержки по их установке.

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

Другие источники функционального устаревания могут быть связаны:

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

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

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

Функциональное устаревание в острой форме может очень сильно повлиять на стоимость зданий и сооружений. Здание, которое во многих отношениях не соответствует духу времени,





может не собрать рентного дохода, достаточного для покрытия операционных расходов. В этом случае наиболее обоснованным решением будет его снос.

Экономическое устаревание – снижение стоимости объекта, обусловленное внешними относительно объекта факторами: изменением рыночной ситуации, накладываемыми сервитутами на определенное использование недвижимости, возможным изменением в законодательстве государства или региона и пр. Данный вид устаревания обусловлен также местоположением объекта и сопровождается в глазах потенциального покупателя снижением ренты в случае коммерческого использования. Следствием является снижение продажной цены объекта из-за изменений в рыночном окружении.

При определении экономического износа в данной работе оценщик опирался на статью: «Внешний (экономический) износ имущественных комплексов промышленных предприятий. Методы расчета.» Карцев П.В. – День науки на экон. Фак-те: Материалы науч.-практ. Конференции (16 апреля 2003 г.). – Тверь: ТвГУ, 2003 г. В данной статье приведены методы и способы расчета экономического износа.

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

При определении экономического износа в данном случае Оценщиком была рассчитана только его макроэкономическая составляющая, от расчета микро-факторов было принято решение отказаться, так как в данном случае Оценщик не считает для себя возможным выполнить расчет фондоотдачи (экономический показатель, характеризующий уровень эффективности использования основных производственных фондов, предприятия), при отсутствии необходимых для расчета данных, а именно: объем выпущенной товарной продукции (Выручка)/ Среднегодовая стоимость основных средств.

Экономическое устаревание всегда считается неустранимым.

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

В соответствии с методикой Школы профессиональной оценки и экспертизы собственности, *физический износ* имущества, входящего в объект оценки, рассчитывался по шкале экспертных оценок для определения коэффициента износа.

**Таблица 10.2. Характеристика видов физического износа для зданий**

Физический износ, %		Оценка технического состояния	Характеристика состояния
0	15	Отличное	Практически новый объект.
15	35	Хорошее	Полностью отремонтированный объект со средними сроками эксплуатации
35	60	Удовлетворительное	Требующий ремонта объект со средними сроками эксплуатации
60	80	Неудовлетворительное	Требующий ремонта объект с продолжительными сроками эксплуатации
80	100	Аварийное	Объект с продолжительными сроками эксплуатации. Проведение ремонта экономически не целесообразно. Возможно вторичное использование материалов по утилизационной стоимости.

\*Источник информации – МОК-Информ - <http://www.valnet.ru/m7-136.phtml>

По данным, предоставленным Заказчиком, а также по данным визуального осмотра, техническое состояние Объекта оценки определено как «Требующий ремонта объект с продолжительными сроками эксплуатации», что соответствует неудовлетворительному



состоянию. Износ составляет 65%, исходя из среднего значения интервала диапазона неудовлетворительного состояния (60% - 80%).

### *Расчет внешнего устаревания*

Макроэкономические факторы могут быть учтены через разницу в уровне доходов населения конкретного региона по сравнению со среднестрановым показателем. Доходность по отраслям обычно хорошо коррелирует со средними заработными платами по этим отраслям, поэтому отраслевую составляющую также можно учесть через этот показатель.

$$I_{\text{Вн.макро}\%} = 1 - \left( \frac{ЗП_{\text{Регион}}}{ЗП_{\text{Страна}}} \right) * \left( \frac{ЗП_{\text{Отрасль}}}{ЗП_{\text{Страна}}} \right),$$

где  $I_{\text{Вн.макро}\%}$  - макроэкономическая составляющая внешнего износа, %

$ЗП_{\text{Страна}}$  - средняя заработная плата по стране, руб.;

$ЗП_{\text{Регион}}$  - средняя заработная плата по региону, руб.;

$ЗП_{\text{Отрасль}}$  - средняя заработная плата в отрасли, руб.

Внешнее устаревание объекта оценки не выявлено.

На дату проведения оценки факторы внешнего устаревания выявлены не были.

### *Расчет функционального устаревания*

Функциональное (моральное) устаревание - уменьшение стоимости имущества вследствие несоответствия объемно - планировочного и/или конструктивного решения современным стандартам, включая различное оборудование, необходимое для нормальной эксплуатации сооружения в соответствии с его текущим или предполагаемым использованием. Сегодня различные здания (сооружения), особенно промышленные, торговые, складские, многофункциональные общественно-деловые комплексы, возводят из так называемых «облегченных» строительных конструкций (имеется в виду использование металлических конструкций, многослойных панелей и др., ранее металлические конструкции применялись в основном в уникальных объектах).

А сегодня эти конструкции широко используются, и они соответствуют ныне действующим строительным нормам и правилам, которые начали вводить в действие, начиная с 1994 года. Следует отметить, что в период времени, начиная ориентировочно с середины 50-х годов прошлого столетия, действовали нормы проектирования, которые позволяли проектировать и строить здания и сооружения не соответствующие эргономическим и другим требованиям. Существующие примеры, наглядно демонстрируют, как развитие научно-технического прогресса влияет на строительную индустрию, прямо влияющую на экономику в целом и как экономика, в первую очередь через вопросы налогообложения и энергосберегающие технологии, влияют на рост темпа развития самого научно-технического прогресса. Эти процессы взаимосвязаны и неотделимы друг от друга.

Сегодня никому не нужны капиталоемкие (материалоемкие - из железобетонных конструкций) здания и сооружения, которые «утяжеляют» себестоимость производимой продукции, через налог на имущество, дополнительные эксплуатационные расходы и т. п.

Поэтому, ориентировочно функциональное (моральное) устаревание можно оценить через рост темпа развития научно-технического прогресса, выраженного в процентах или долях. Известно, что рост темпа развития научно-технического прогресса для разных отраслей хозяйства Российской Федерации измеряется в среднем от 2 до 8% в год, а для некоторых отраслей, например, производство компьютерной техники - 50-80% в год. Для строительной индустрии рост темпа на развития научно-технического прогресса находится в диапазоне от 2 до 4% в год. До начала 90-х годов темп был незначительным, но с введением рыночных взаимоотношений в стране наблюдался резкий скачок в использовании в строительной индустрии всего нового, что человеческий разум наработал за последние десятилетия.

В связи с этим, можно определить ориентировочную величину функционального



устаревания зданий и сооружений по следующей формуле:

$$\Phi_y = BC \times (1 - 1/(1+i)^n),$$

где:

$\Phi_y$  - величина функционального устаревания, руб;

BC - восстановительная стоимость здания, сооружения, руб;

$i$  - величина, характеризующая годовое изменение роста развития научно-технического прогресса в строительной индустрии, для строительства различных по функциональному назначению зданий и сооружений, в процентах (долях);

$n$  - время, в годах<sup>4</sup>

Для определения величины функционального устаревания в процентах Оценщик пользуется формулой:

$$\Phi_y = (1 - 1/(1+i)^n) \times 100,$$

где:

$\Phi_y$  - величина функционального устаревания, %;

$i$  - величина, характеризующая годовое изменение роста развития научно-технического прогресса в строительной индустрии, для строительства различных по функциональному назначению зданий и сооружений, в процентах (долях), принятая в размере 4% в год;

$n$  - время, в годах.

Функциональный износ равен 59,0%.

Общий (накопленный) износ при этом рассчитывается в соответствии со следующей формулой:

$$D = \left( 1 - \left( 1 - \frac{D_{\text{физ}}}{100\%} \right) \times \left( 1 - \frac{D_{\text{фун}}}{100\%} \right) \times \left( 1 - \frac{D_{\text{вн}}}{100\%} \right) \right) \times 100\% , \text{ где:}$$

$D$  – общий (накопленный) износ, %;  $D_{\text{физ}}$  – физический износ, %;  $D_{\text{фун}}$  – функциональный износ%;  $D_{\text{вн}}$  – внешний износ, %.

Расчет общего (накопленного) износа представлен в таблице ниже.

По результатам визуального осмотра, а также на основании документов, предоставленных Заказчиком, установлены следующие значения износа:

**Таблица 10.3. Износ Объекта оценки**

Наименование Объекта оценки	Физический износ, %	Внешний износ, %	Функциональный износ, %	Общий износ, %
Нежилое здание, назначение: нежилое, количество этажей: 1, в том числе подземных -, площадь 128,1 кв. м., кадастровый номер: 74:32:0401075:420, адрес (местоположение): Российская Федерация, Челябинская область, город Кыштым, улица Огнеупорная, дом 2А, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Челябинская область, город Кыштым, улица Огнеупорная, дом 2А	65,0	0	59,0	85,7

### 3. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УЧЕТОМ ИЗНОСА

Расчет рыночной стоимости Объекта оценки представлен в таблице ниже

**Таблица 10.4. Расчет рыночной стоимости**

Наименование объекта	Восстановительная стоимость объекта, руб.	Совокупный износ, %	Рыночная стоимость объекта без учета (20%), руб.
Нежилое здание, назначение: нежилое, количество этажей: 1, в том числе подземных -, площадь 128,1 кв. м., кадастровый номер: 74:32:0401075:420, адрес (местоположение): Российская Федерация, Челябинская область, город Кыштым, улица	6 572 091	85,7	939 800

<sup>4</sup> [https://znaytovar.ru/gost/2/Ocenka\\_funkcionalnogo\\_moralnog.html](https://znaytovar.ru/gost/2/Ocenka_funkcionalnogo_moralnog.html)



Наименование объекта	Восстановительная стоимость объекта, руб.	Совокупный износ, %	Рыночная стоимость объекта без учета (20%), руб.
Огнеупорная, дом 2А, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Челябинская область, город Кыштым, улица Огнеупорная, дом 2А			

Таким образом, рыночная стоимость Объекта оценки, определенная затратным подходом на дату оценки, с учётом ограничительных условий и сделанных допущений составляет, с учетом НДС (20%):

**939 800,00**

**(Девятьсот тридцать девять тысяч восемьсот) рублей 00 копеек**

#### 4. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ПРИОБРЕТЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Необходимость расчета стоимости земли при определении стоимости недвижимости обусловлена тем, что под недвижимым имуществом понимается фрагмент земной поверхности со всеми находящимися на нем зданиями, строениями и сооружениями. Естественно, к нему так же относятся и те сооружения, которые находятся непосредственно в земле – элементы инженерных сетей, коммуникаций и т.п. Стоимость участка земли всегда должна рассматриваться с точки зрения использования его как свободного и доступного для наилучшего и наиболее эффективного экономического использования.

*Метод сравнения продаж* 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).

Применительно к настоящей оценке на период, сопоставимый с датой проведения оценки, указанное условие выполняется. Сравнительный подход используется при определении рыночной стоимости Объекта оценки исходя из данных о недавно совершенных сделках с аналогичным объектом или цены предложения по купле-продаже, оформленной в порядке публичной оферты (с учетом модельного торга с продавцом). Данный подход базируется на принципе замещения, согласно которому рациональный инвестор не заплатит за данный объект больше, чем стоимость доступного к покупке аналогичного объекта, обладающего такой же полезностью, что и данный объект. В процессе настоящей оценки рыночная стоимость земельного участка может быть определена методом сравнения продаж, так как имеется достоверная и достаточная информация о ценах предложения по продаже земельных участков под сопоставимое использование.

Определение стоимости недвижимости методом сравнения производится в следующей последовательности:

1. Выбор и установление цены объектов-аналогов;
2. Выбор элементов и единиц сравнения и проведение сравнительного анализа;
3. Расчет корректировок для каждого объекта-аналога по элементам сравнения;
4. Корректировка значений единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения, расчет откорректированной стоимости.

Для оценки стоимости используются данные риэлтерских компаний, как собственные, так и опубликованные в рекламно-информационных изданиях, подтверждающие цены, существующие на дату оценки.

В целях настоящей оценки подобраны объекты-аналоги, наиболее сопоставимые с



Объектом оценки, не требующие значительных корректировок.

К каждому аналогу приводится его краткая характеристика, описание месторасположения и источник информации, т.е. необходимый минимум сведений, позволяющий уточнить данные или провести их проверку.

Выбранные объекты-аналоги представлены в таблице ниже.

Единицы сравнения – некоторые общие для всех объектов удельные или абсолютные, физические или экономические единицы измерения стоимости или арендной ставки, сопоставляемые и подвергаемые корректировке.

В качестве единиц сравнения используются типичные для рынка оцениваемого объекта удельные показатели, такие как цена за единицу площади или единицу объема, отношение цены к величине чистого дохода и другие. По каждому объекту-аналогу может быть, по обоснованию оценщика, выбрано несколько единиц сравнения.

В качестве единицы сравнения может выступать:

- цена за единицу общей (полезной, арендной) площади строения (кв. м);
- цена за единицу объема строения;
- цена за квартиру или комнату, помещение;
- цена за один элемент объекта, приносящий доход (посадочное место в ресторане или театре, место или номер в гостинице, прочее);
- одно парковочное или машиноместо и т.д.

За единицу сравнения стоимости выбрана стоимость 1 кв. м земельного участка.

### Выбор объектов-аналогов

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

Применительно к настоящей оценке на дату оценки указанное условие выполняется. Проведенный анализ информации веб-сайтов агентств недвижимости позволил выявить информацию об имуществе, аналогичном оцениваемому.

Проведенный анализ информации веб-сайтов позволил выявить информацию об имуществе, аналогичном оцениваемому. Потенциальные аналоги, не соответствующие критериям отбора, исключаются из дальнейшего анализа. После выявления предложений о продаже схожих земельных участков Оценщиком был проведен следующий анализ:

- Объекты №4 и №5: данные объекты исключаются из выборки, так как имеют максимальное и минимальное значения рыночной стоимости, сильно отличающиеся от выборки, что приведет к искажению рыночной стоимости. Оценщик не принимает данные объекты к расчету.

Таким образом, для целей настоящей оценки, в качестве объектов-аналогов принимаются объекты №1, №2, №3, так как они наиболее схожи с объектом оценки.

Таблица 10.5. Выбор объектов-аналогов

Показатели	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Наименование объекта	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
Состав передаваемых прав	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Условия финансирования	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Условия продажи (предложения)	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Условия рынка	Цена сделки	Цена предложения, торг	Цена предложения, торг	Цена предложения, торг
Период продажи / дата оценки	Дата оценки - 26 марта, 2024 г.	Март, 2024	Март, 2024	Март, 2024
Местоположение	Российская Федерация, Челябинская область, г.	Челябинская обл., Ашинский р-н,	Челябинская обл., Южноуральский	Челябинская обл., Златоустовский г.о.,





Показатели	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
	Кыштым, ул. Огнеупорная, д. 2а	Ашинское городское поселение, Аша, Ленинградская ул., 10	г.о., Южноуральск, Советская ул., 2Б	Златоуст, посёлок Новозлатоуст
Расположение относительно Красной линии	У дороги	У дороги	Внутри квартала	Внутри квартала
Разрешенное использование	Под эксплуатацию промплощадки	для размещения производственной базы	промышленное использование	под строительство боксов, производственного помещения
Наличие коммуникаций	Имеется возможность подключения	Имеется возможность подключения	Имеется возможность подключения	Имеется возможность подключения
Общая площадь участка, кв. м	308	3 500	2 952	1 500
Цена предложения, руб.	-	5 850 000	3 100 000	2 000 000
Стоимость за 1 кв. м., руб.	-	1 671,43	1 050,14	1 333,33
Источник информации	-	<a href="https://www.avito.ru/asaha/zemelnye_uchastki/uchastok_35_sot._promnaznacheniya_3558958853">https://www.avito.ru/asaha/zemelnye_uchastki/uchastok_35_sot._promnaznacheniya_3558958853</a>	<a href="https://www.avito.ru/yuzhnouralsk/zemelnye_uchastki/uchastok_295_sot._promnaznacheniya_2361521549">https://www.avito.ru/yuzhnouralsk/zemelnye_uchastki/uchastok_295_sot._promnaznacheniya_2361521549</a>	<a href="https://www.avito.ru/zlatoust/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot._promnaznacheniya_3488055157">https://www.avito.ru/zlatoust/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot._promnaznacheniya_3488055157</a>

## Обоснование внесенных корректировок для земельного участка

### *Состав передаваемых прав*

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

В рамках настоящей оценки состав передаваемых прав объектов-аналогов не отличается от прав объекта-аналога, следовательно, корректировки составят 1,00.

### *Условия финансирования*

Цены сделок для различных объектов недвижимости могут отличаться из-за разных условий финансирования. Стремление участников сделки получить максимальную выгоду порождает различные варианты расчетов, которые в свою очередь влияют на стоимость объекта.

К наиболее распространенным условиям сделки относят случай, когда продавец выплачивает пункты, т. е. проценты от кредита, которые заимодавец требует для получения кредита. В этом случае для корректировки из продажной цены отнимают величину пунктов в денежном выражении.

Другим распространенным случаем является финансирование сделки самим продавцом, т. е. предоставление им покупателю ипотечного кредита. Для корректировки таких условий можно применить дисконтирование денежных потоков ипотечного кредита при рыночной норме процента. При этом надо принимать во внимание, что покупатель может продать объект до окончания срока кредита, поэтому сроки кредита для целей дисконтирования могут быть уменьшены.

В нашем случае условия оплаты объектов-аналогов идентичны с объектом оценки, в связи с чем, влияние данного фактора на стоимость объекта оценки исключается, следовательно, корректировки составят 1,00.

### *Условия продажи*

Корректировка на условия продажи обычно выявляется на основе анализа взаимоотношений



покупателя и продавца. Как правило, условия продажи существенно влияют на цену сделки. Она может быть заключена ниже рыночной, если продавцу требуются наличные денежные средства. Финансовые, корпоративные или родственные связи могут также оказывать влияние на цену объекта недвижимости.

**Таблица 10.6. Коэффициенты для корректировки на уторгование, %**

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку	17,9	16,4	19,3
Земельные участки под офисно-торговую застройку	15,7	14,3	17,0
Земельные участки сельскохозяйственного назначения	20,3	18,4	22,3
Земельные участки под МЖС	15,9	14,1	17,7
Земельные участки под ИЖС	13,7	12,3	15,0
Земельные участки под объекты рекреации	18,3	17,0	19,6
Земельные участки под объекты придорожного сервиса	17,2	15,6	18,9

*\*«Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть 2. Полная версия» (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2022 г., стр. 294).*

Чтобы как-то учесть в расчетах вероятность того, что покупателю удастся сторговаться с продавцом, тем самым не завысив стоимость предложения по объектам-аналогам, оценщиком было принято решение в качестве скидки на уторгование, учитывая местоположение Объекта оценки и его привлекательность с учетом назначения, следует применить наиболее вероятную величину скидки, в размере 16,4% , что соответствует минимальному значению доверительного интервала скидки на торг для земельных участков под индустриальную застройку. Таким образом, корректировка составит 0,836.

### *Фактор времени продажи*

Под корректировкой цен на период продаж понимается корректировка цен на время. На рынке цены с течением времени изменяются. Причиной этого могут быть инфляционные или дефляционные процессы в экономике. Изменение цен может произойти в результате принятия новых законов, налоговых норм, а также, в связи с колебанием спроса и предложения на недвижимость в целом или ее отдельные типы.

Корректировка на дату заключения сделки вносится в том случае, если аналоги выставлялись на продажу раньше даты оценки объекта, при этом принято корректировать только те объекты-аналоги, дата продажи которых отличается от даты проведения оценки на значительный срок, в течение которого ситуация на рынке недвижимости изменилась.

Информация об объектах-аналогах актуальна на дату оценки Объекта оценки. Различий по данному элементу сравнения не выявлено, следовательно, влияние данного фактора на итоговые результаты оценки Объекта оценки исключено. Корректировки составили 1,00.

### *Местоположение объекта*

Местоположение оказывает решающее влияние на стоимость недвижимости. Это интегральная характеристика, включающая в себя удаленность от центра, престижность, транспортную доступность, особенности ландшафта и ближайшего окружения (застройки). Пространственно-территориальные координаты размещения того или иного объекта недвижимости при определении его стоимости трансформируются в рентную составляющую стоимости. Как правило, наибольшие цены на рынке запрашиваются за земельные участки, расположенные в непосредственной близости от областного центра.

**Таблица 10.7. Значение корректировок на местоположение**

Отношение цен земельных участков по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Доверительный интервал	
Под индустриальную застройку			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,81	0,79	0,83



Райцентры с развитой промышленностью	0,72	0,69	0,75
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,61	0,58	0,64
Прочие населенные пункты	0,50	0,47	0,53

\* Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть 1. (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2022 г., стр.96)

Объект оценки и объекты-аналоги №1 расположены в населенных пунктах, относящихся к категории «райцентры с развитой промышленностью», введение корректировок не требуется.

### *Расположение относительно красной линии*

Как правило, земельные участки, расположенные на красной линии улиц, характеризующихся высоким пешеходным и транспортным потоком, стоят дороже аналогичных участков, расположенных внутриквартально или на красной линии улиц с более низким пешеходным и автомобильным трафиком. Это объясняется тем, что интенсивность транспортного и пешеходного потока напрямую влияет на инвестиционную привлекательность местоположения земельных участков.

**Таблица 10.8. Коэффициенты для корректировки на расположение относительно «красной линии»**

Земельный участок (категории, разрешенного использования)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
Земли населенных пунктов под торговые, офисные и другие общественные и производственные здания и сооружения коммерческого назначения	0,76	0,90	0,83
Земли населенных пунктов под многоквартирное строительство	0,99	1,05	1,02
Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения	0,86	1,00	0,94
Сельскохозяйственного назначения (по отношению к участку, смежному с подъездной дорогой с твердым покрытием)	0,73	1,02	0,87
Сельскохозяйственного назначения с возможностью изменения категории (по отношению к участку, смежному с подъездной дорогой с твердым покрытием)	0,84	1,01	0,92

\* <https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2024g/korrekcirovki-stoimosti-zemli/3126-na-krasnuyu-liniyu-zemelnykh-uchastkov-korrekcirovki-na-01-01-2024-goda>

Объект оценки и объект-аналог №1 расположены у дорог с твердым покрытием, введение корректировок не требуется. Объекты-аналоги №2 и №3 расположены внутри кварталов, корректировка составит 0,90.

### *Вид разрешенного использования*

Одной из наиболее важных характеристик земельного участка является вид его разрешенного использования, который напрямую определяет, какие именно цели собственник может реализовывать с его помощью. Под видом разрешенного использования (ВРИ), в свою очередь, понимается его допустимое функциональное назначение. В случае отличия объектов-аналогов по данному критерию от объекта оценки, может вводиться корректировка на вид разрешенного использования.

**Таблица 10.9. Коэффициенты для корректировки на ВРИ**

Наименование коэффициента	Среднее	Расширенный интервал	
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку к удельной цене аналогичных участков под коммерческую застройку	0,60	0,48	0,72
Отношение удельной цены земельных участков МЖС к удельной цене аналогичных участков под коммерческую застройку	0,98	0,85	1,00
Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС к удельной цене аналогичных участков под коммерческую застройку	0,66	0,53	0,79

\* Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки №2 (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2022 г., стр. 215)

Различий по данному элементу сравнения не выявлено, следовательно, влияние данного фактора на итоговые результаты оценки Объекта оценки исключено. Корректировки составят 1,00.

### *Наличие улучшений*

В соответствии с п. 20 ФСО № 7 «рыночная стоимость земельного участка, застроенного объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства для внесения



этой стоимости в государственный кадастр недвижимости оценивается исходя из вида фактического использования оцениваемого объекта. При этом застроенный земельный участок оценивается как незастроенный, предназначенный для использования в соответствии с видом его фактического использования.

На основании изложенного, и учитывая то, что объекты аналоги свободны от застройки, влияние фактора наличия улучшения на рыночную стоимость объекта оценки в данном случае исключено.

### *Возможность подключения коммуникаций*

Наличие коммуникаций, подведенных к земельному участку, не только делают его более привлекательным в глазах девелоперов и инвесторов, но также существенно увеличивают его стоимость. Земельные участки различного назначения с уже имеющимися на территории коммуникациями предлагаются по самым высоким ценам, и по мере снижения количества подведенных коммуникаций цены на земельные участки снижаются.

В предложениях по продаже земельных участков среди основных видов коммуникаций выделяются электричество, газоснабжение, а также прочие коммуникации (водоснабжение и канализация, отопление), которые, как правило, сгруппированы вместе.

Не все земельные участки включают в себе различные виды коммуникаций на этапе продажи. Необходимо также рассматривать возможности проведения коммуникаций на рассматриваемый участок, учитывать наличие технических условий для их подключения, которое, в первую очередь, зависит от месторасположения участка. Чем дальше земельный участок находится от населенного пункта, тем дороже обходятся коммуникации.

Объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному признаку, следовательно, корректировка составит 1,00.

### *Площадь участка*

Введение поправки на площадь основано на предположении, что чем дороже объект, тем ниже его покупательная возможность. То есть, чем больше масштаб (размеры) Объекта оценки, тем он дороже и тем меньше спрос на него. Следствием этого является необходимость внесения к стоимости дорогих объектов поправки на низкую ликвидность, понижающей стоимость 1 м<sup>2</sup> площади (1 м<sup>3</sup> объема) у объектов большего масштаба по сравнению с меньшими объектами.

Исследование рынка земельных участков показало, что зависимость удельной рыночной стоимости объекта от общей площади выражается степенной функцией:

$$C=b * S^n$$

C – цена предложения (рыночная стоимость) 1 кв. м. объекта, ден.ед. / кв. м.,

S– общая площадь объекта, кв. м.,

b– коэффициент, отражающий активность этого сегмента рынка,

n– коэффициент торможения - степень замедления роста рыночной стоимости объекта по мере увеличения общей площади.

В результате эффекта «торможения» удельная рыночная стоимость недвижимости снижается по мере увеличения общей площади. При выборе аналогов учтена "аналогичность" сравниваемых объектов.

Построение линии тренда зависимости удельной цены от общей площади выявило коэффициенты торможения:

**Таблица 10.10. Корректировка на площадь**

Земли населенных пунктов (города и пригородные земли) с населением:	R <sup>2</sup> коэффициент детерминации	Коэффициент торможения	Формула расчета корректировки на площадь, масштаб (K s)
более 1 млн. человек	0,742	<b>-0,14</b>	$K s = (So/Sa)^{-0,14}$
от 400 тыс. до 1 млн. человек	0,698	<b>-0,15</b>	$K s = (So/Sa)^{-0,15}$
от 50 тыс. до 400 тыс. человек	0,675	<b>-0,18</b>	$K s = (So/Sa)^{-0,18}$



поселения до 50 тыс. человек	0,656	-0,22	$K_s = (S_o/S_a)^{-0,22}$
<b>Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения</b>	0,613	<b>-0,26</b>	$K_s = (S_o/S_a)^{-0,26}$
<b>Земли сельскохозяйственного назначения</b>	0,688	<b>-0,31</b>	$K_s = (S_o/S_a)^{-0,31}$

\*<https://statistika.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2024g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3050-na-masshtab-razmer-obshchuyuploshchad-zemelnykh-uchastkov-korrektirovka-na-01-01-2024-goda>

Поправочные коэффициенты на площадь для объектов-аналогов будут иметь величину:

- для объекта аналога № 1 – 1,71;
- для объекта аналога № 2 – 1,64;
- для объекта аналога № 3 – 1,42.

### Обоснование весовых коэффициентов

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

$$K = \frac{(|S_A| + 1) / (|S_{1..n}| + 1)}{(|S_A| + 1) / (|S_1| + 1) + (|S_A| + 1) / (|S_2| + 1) + \dots + (|S_A| + 1) / (|S_n| + 1)}, \text{ где:}$$

$K$  – искомый весовой коэффициент;  $n$  – номер аналога;  $S_A$  – сумма корректировок по всем аналогам;  $S_{1..n}$  – сумма корректировок аналога, для которого производится расчет;  $S_1$  – сумма корректировок 1-го аналога;  $S_2$  – сумма корректировок 2-го аналога;  $S_n$  – сумма корректировок  $n$ -го аналога.

Данную формулу можно упростить, умножив числитель и знаменатель на  $1 / (|S_A| + 1)$ , в результате получим:

$$K = \frac{1 / (|S_{1..n}| + 1)}{1 / (|S_1| + 1) + 1 / (|S_2| + 1) + \dots + 1 / (|S_n| + 1)}$$

Известно также, что величины корректировок могут быть как положительные, так и отрицательные, поэтому параметр  $S$  берется по модулю, так как значения корректировок, например -1 и +1 равнозначны. В случае, когда сумма корректировок ( $S$ ) равна нулю, в формулу введен минимальный параметр 1, который дает определять вес при нулевых значениях сумм корректировок и избежать математической ошибки деления на ноль.

Таблица 10.11. Расчет стоимости земельного участка

Показатели	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Общая площадь земельного участка, кв. м	308	3 500	2 952	1 500
Рыночная стоимость, рублей	-	5 850 000	3 100 000	2 000 000
Рыночная стоимость за 1 кв. м, руб.	-	1 671,43	1 050,14	1 333,33
Корректировка на состав передаваемых прав	-	1,00	1,00	1,00
Рыночная стоимость после корректировки, руб./кв. м	-	1 671	1 050	1 333
Корректировка на условия финансирования сделки	-	1,00	1,00	1,00
Рыночная стоимость после корректировки, руб./кв. м	-	1 671	1 050	1 333
Корректировка на условия продажи	-	0,836	0,836	0,836
Рыночная стоимость после корректировки, руб./кв. м	-	1 397	878	1 114
Корректировка на фактор времени продажи	-	1,00	1,00	1,00
Рыночная стоимость после корректировки, руб./кв. м	-	1 397	878	1 114
Корректировка на местоположение	-	1,00	1,00	1,00





Рыночная стоимость после корректировки, руб./кв. м	-	1 397	878	1 114
Корректировка на «красную линию»	-	1,00	0,90	0,90
Рыночная стоимость после корректировки, руб./кв. м	-	1 397	790	1 003
Корректировка на вид разрешенного использования	-	1,00	1,00	1,00
Рыночная стоимость после корректировки, руб./кв. м	-	1 397,00	790,00	1 003,00
Корректировка на наличие улучшений	-	1,00	1,00	1,00
Рыночная стоимость после корректировки, руб./кв. м	-	1 397,00	790,00	1 003,00
Корректировка на наличие коммуникаций	-	1,00	1,00	1,00
Рыночная стоимость после корректировки, руб./кв. м	-	1 397,00	790,00	1 003,00
Корректировка на площадь	-	1,71	1,64	1,42
Рыночная стоимость после корректировки, руб./кв. м	-	2 388,9	1 295,6	1 424,3
Сумма корректировок по аналогам, %	-	87,4000	90,4000	68,4000
Нормированный удельный вес корректировок аналога	-	0,01144	0,01106	0,01462
Сумма нормированных удельных весов	-		0,0371	
Весовые коэффициенты	-	0,3084	0,2981	0,3941
Взвешенная стоимость	-	736,7	386,2	561,3
Рыночная стоимость 1 кв. м после введения корректировок, руб.	1 684,2			
Рыночная стоимость Объекта оценки, руб.			518 734	
Рыночная стоимость Объекта оценки, с учетом округления, руб.			518 700	

Таким образом, рыночная стоимость земельного участка, определенная затратным подходом на дату оценки, с учетом ограничительных условий и сделанных допущений составляет:

**518 700,00**

**(Пятьсот восемнадцать тысяч семьсот) рублей 00 копеек**

### 10.2.3. Доходный подход

Доходный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод (п. 11 ФСО V).

Рассматривая возможность и целесообразность применения доходного подхода, оценщику необходимо учитывать:

1) способность объекта приносить доход (значимость доходного подхода выше, если получение дохода от использования объекта соответствует целям приобретения объекта участниками рынка);

2) степень неопределенности будущих доходов (значимость доходного подхода тем ниже, чем выше неопределенность, связанная с суммами и сроками поступления будущих доходов от использования объекта).

#### 10.2.3.1. Обоснование выбора примененных оценщиком методов оценки в рамках доходного подхода

Определение стоимости доходным подходом основано на предположении о том, что потенциальный инвестор не заплатит за Объект оценки больше, чем текущая стоимость будущих доходов, получаемых в результате его эксплуатации. Аналогичным образом, собственник не продаст свое имущество по цене ниже текущей стоимости прогнозируемых будущих доходов. Считается, что в результате взаимодействия стороны придут к соглашению о цене, равной текущей стоимости будущих доходов. В основе доходного подхода лежит принцип ожидания, говорящий о том, что стоимость недвижимости определяется величиной будущих выгод ее владельца. Реализуется данный метод путем пересчета будущих денежных потоков, приносимых собственностью, в настоящую стоимость. Другими словами, инвестор приобретает приносящую доход недвижимость на сегодняшние деньги в обмен на право получать в будущем доход от её коммерческой эксплуатации (например, от сдачи в аренду) и от последующей продажи. Современный взгляд на оценку доходной недвижимости допускает два источника дохода:



- арендная плата, поступающая от сдачи собственности в аренду;
- часть дохода от коммерческой эксплуатации собственности.

Арендная плата является общепринятой и наиболее широко используемой базой для определения доходности недвижимости. Основой для расчетов текущей стоимости Объекта оценки при доходном подходе является чистый операционный доход - это ожидаемый чистый доход в годовом исчислении, остающийся после вычитания из действительного валового дохода операционных расходов.

Для расчета стоимости Объекта оценки доходным подходом чаще всего используется метод прямой капитализации. Данный метод в наибольшей степени подходит для ситуаций, в которых ожидается, что объект недвижимости в течение длительного срока будет приносить примерно одинаковые величины чистого операционного дохода (или темпы его роста будут постоянными). Основные этапы процедуры оценки при данном методе: 1. Оценка валового дохода на основе анализа текущих ставок и тарифов на рынке аренды для сравнимых объектов. 2. Оценка потерь от неполной загрузки (сдачи в аренду) и не взысканных арендных платежей на основе анализа рынка, характера его динамики применительно к оцениваемой недвижимости. Рассчитанная таким образом величина вычитается из валового дохода и определяется действительный валовой доход. 3. Расчет издержек по эксплуатации оцениваемой недвижимости основывается на анализе фактических издержек по её содержанию и/или типичных издержек на данном рынке. В статьи издержек включаются только отчисления, относящиеся непосредственно к эксплуатации собственности, и не включаются ипотечные платежи, проценты и амортизационные отчисления. Величина издержек вычитается из действительного валового дохода и получается величина чистого операционного дохода. 4. Пересчет чистого операционного дохода в текущую стоимость объекта. В рамках данной работы определить стоимость Объекта оценки с помощью доходного подхода не представляется возможным по следующим причинам:

- не существует достоверной информации, позволяющей прогнозировать будущие доходы, которые Объект оценки способен приносить, а также связанные с ним расходы
- техническое состояние Объекта оценки не позволяет получать доход без дополнительных инвестиций на реконструкцию и ремонт
- отсутствуют достоверные данные об издержках, связанные с необходимыми ремонтными работами.

### **10.2.3.2. Расчеты и пояснения к расчетам, обеспечивающие проверяемость выводов и результатов, указанных или полученных оценщиком в рамках доходного подхода**

В силу выше указанных причин расчет стоимости объекта оценки доходным подходом не произведен.



## 11. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

### 11.1. Описание процедуры согласования результатов расчетов, полученных с применением различных подходов

Этап согласования результатов призван рассчитать согласованную рыночную стоимость Объекта оценки, с учетом достоинств и недостатков примененных подходов.

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

В рамках настоящей оценки использовался затратный подход. В связи с тем, что в рамках данного подхода был собран достаточный массив данных и проведены соответствующие корректировки к аналогам, было принято решение присвоить использованному подходу удельный веса равный 1,00.

Таблица 11.1. Согласование рыночной стоимости Объекта оценки (рыночная стоимость здания)

Подходы к оценке	Рыночная стоимость, руб.	Весовой коэффициент	Взвешенная рыночная стоимость, руб.
Доходный подход	Не применялся	-	Не применялся
Затратный подход	939 800,00	1,00	939 800,00
Сравнительный подход	Не применялся	-	Не применялся
Согласованная рыночная стоимость, с учетом НДС (20%) руб.		939 800,00	

Таблица 11.2. Согласование рыночной стоимости Объекта оценки (рыночная стоимость земельного участка)

Подходы к оценке	Рыночная стоимость, руб.	Весовой коэффициент	Взвешенная рыночная стоимость, руб.
Доходный подход	Не применялся	-	Не применялся
Сравнительный подход	Не применялся	-	Не применялся
Затратный подход	518 700,00	1,00	518 700,00
Согласованная рыночная стоимость, руб.		518 700,00	

### 11.3. Итоговое значение стоимости объектов оценки

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

Таблица 11.3. Полученные стоимости

Объект оценки	Рыночная стоимость Объекта оценки с учетом НДС (20%), рублей	Рыночная стоимость Объекта оценки без учета НДС (20%), рублей
<i>Общая</i>		
Нежилое здание, назначение: нежилое, количество этажей: 1, в том числе подземных -, площадь 128,1 кв. м., кадастровый номер: 74:32:0401075:420, адрес (местоположение): Российская Федерация, Челябинская область, город Кыштым, улица Огнеупорная, дом 2А, с земельным участком, кадастровый номер: 74:32:0000000:6668, площадь: 308 кв. м., категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: под эксплуатацию промплощадки, адрес (местоположение) объекта: Российская Федерация, Челябинская область, г. Кыштым, ул. Огнеупорная, д. 2а	1 458 500,00 (Один миллион четыреста пятьдесят восемь тысяч пятьсот) рублей 00 копеек	1 301 866,67 (Один миллион триста одна тысяча восемьсот шестьдесят шесть) рублей 67 копеек
<i>В том числе</i>		
Нежилое здание, назначение: нежилое, количество этажей: 1, в том числе подземных -, площадь 128,1 кв. м., кадастровый номер: 74:32:0401075:420, адрес	939 800,00 (Девятьсот тридцать девять тысяч	783 166,67 (Семьсот восемьдесят три



# ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»

(местоположение): Российская Федерация, Челябинская область, город Кыштым, улица Огнеупорная, дом 2А, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Челябинская область, город Кыштым, улица Огнеупорная, дом 2А	восемьсот) рублей 00 копеек	тысячи сто шестьдесят шесть) рублей 67 копеек
Земельный участок, кадастровый номер: 74:32:0000000:6668, площадь: 308 кв. м., категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: под эксплуатацию промплощадки, адрес (местоположение) объекта: Российская Федерация, Челябинская область, г. Кыштым, ул. Огнеупорная, д. 2а	518 700,00* (Пятьсот восемнадцать тысяч семьсот) рублей 00 копеек	

*\*Согласно Налоговому Кодексу РФ (Часть II, Раздел VIII «Федеральные налоги», Глава 21 «Налог на добавленную стоимость», Статья 146 «Объект налогообложения») не признаются объектом налогообложения: операции по реализации земельных участков (долей в них)*

*Необходимо отметить, что, согласно п. 30 ФСО № 7, сделанный Оценщиком вывод о стоимости Объекта оценки и цена, установленная в ходе реальной сделки, могут отличаться ввиду различных факторов, возникающих по причинам, не зависящим от Оценщика, к которым относятся отклонения исходных данных, возникающих из-за неточности собираемой информации, содержащей лишь усредненные значения показателей, и отклонения в расчетах стоимости, возникающих вследствие выполнения ряда математических и логических операций над исходными данными. В рамках настоящего Отчета стандартное отклонение результата оценки, принимается равным коэффициенту детерминации модели расчета рыночной стоимости. Так как модели с коэффициентом детерминации выше 70 % признаются достоверными, возможные границы интервала, в котором может находиться стоимость Объекта оценки, составляют  $\pm 30\%$ .*

*Рыночная стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета (в соответствии со ст. 12 № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»).*

Отчет составил Оценщик

Дата составления отчета 26 марта 2024 г.

  
Н. А. Скрипник  




## **ПРИЛОЖЕНИЯ К ОТЧЕТУ**

---

### **№ 1420/24**

**об определении рыночной стоимости Объекта оценки – Нежилое здание, назначение: нежилое, количество этажей: 1, в том числе подземных -, площадь 128,1 кв. м., кадастровый номер: 74:32:0401075:420, адрес (местоположение): Российская Федерация, Челябинская область, город Кыштым, улица Огнеупорная, дом 2А, с земельным участком, кадастровый номер: 74:32:0000000:6668, площадь: 308 кв. м., категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: под эксплуатацию промплощадки, адрес (местоположение) объекта: Российская Федерация, Челябинская область, г. Кыштым, ул. Огнеупорная, д. 2а**





## Информация для оценки Объекты – аналоги для земельного участка Объект-аналог №1

Участок 35 сот. (промназначения) 5 850 000 Р

Показать телефон +7 813 244 00 00

Написать сообщение Отправить уведомление

Спросите у продавца

Экспертный

Есть вопросы? Есть услуги?

Когда можно посмотреть?

Дополнительно

Дополнительные услуги

Позвоните по телефону

Об участке

Площадь: 35 сот

Расположение

Челябинская обл., Адышевский р-н, Административное поселение Ады, Пензенский ул., 10

Смотреть карту

Участок 35 сот. (промназначения) 5 850 000 Р

Показать телефон +7 813 244 00 00

Написать сообщение Отправить уведомление

Спросите у продавца

Экспертный

Есть вопросы? Есть услуги?

Когда можно посмотреть?

Дополнительно

Дополнительные услуги

Позвоните по телефону

Расположение

Челябинская обл., Адышевский р-н, Административное поселение Ады, Пензенский ул., 10

Смотреть карту

Описание

Продать Земельный участок промышленного назначения площадью 3500 кв. м. ИС собственности. Спорным территориям, водно-болотные. Сейчас используется как торговая Стенка. Так же в собственности входит соседний участок площадью 500 кв. м. - дача.



# ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»

## Объект-аналог №2

avito.ru/yuzhnouralsk/zemelnye\_uchastki/uchastok\_295\_sot\_promnaznacheniya\_2361521549

Участок 29,5 сот. (промназначения) 3 100 000 Р

100 000 Р за сотку  
или приобрести за наличные  
Куплю, обмен  
10% скидки в течение 7 дней  
Платежи

Позвонить телефону  
взвонили.кс.кс

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Есть вопросы? Нет вопросов?

Когда можно посмотреть?

Пользователь  
Частное лицо

Подписаться на продавца

Об участке

Площадь: 29,5 сот.

Расположение

Челябинская обл., Южноуральский г.о., Южноуральск, Советская ул., 25

Смотреть карту

avito.ru/yuzhnouralsk/zemelnye\_uchastki/uchastok\_295\_sot\_promnaznacheniya\_2361521549

Расположение

Челябинская обл., Южноуральский г.о., Южноуральск, Советская ул., 25

Смотреть карту

3 100 000 Р

100 000 Р за сотку  
или приобрести за наличные  
Куплю, обмен  
10% скидки в течение 7 дней  
Платежи

Позвонить телефону  
взвонили.кс.кс

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Есть вопросы? Нет вопросов?

Когда можно посмотреть?

Пользователь  
Частное лицо

Подписаться на продавца

Описание

Цена 3 100 000 рублей

Продается земельный участок площадью 2952 кв.м.

Расположение: Челябинская область,  
г. Южноуральск,  
ул. Советская, 25

Категория земли - земля населенных пунктов,  
разрешенное использование - производственные здания

Продается собственником

М 20192104-10 марта 2019 10:29 просмотров (-) 0 отзывов

Позвонить

[https://www.avito.ru/yuzhnouralsk/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_295\\_sot.\\_promnaznacheniya\\_2361521549](https://www.avito.ru/yuzhnouralsk/zemelnye_uchastki/uchastok_295_sot._promnaznacheniya_2361521549)



# ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»



## Объект-аналог №3

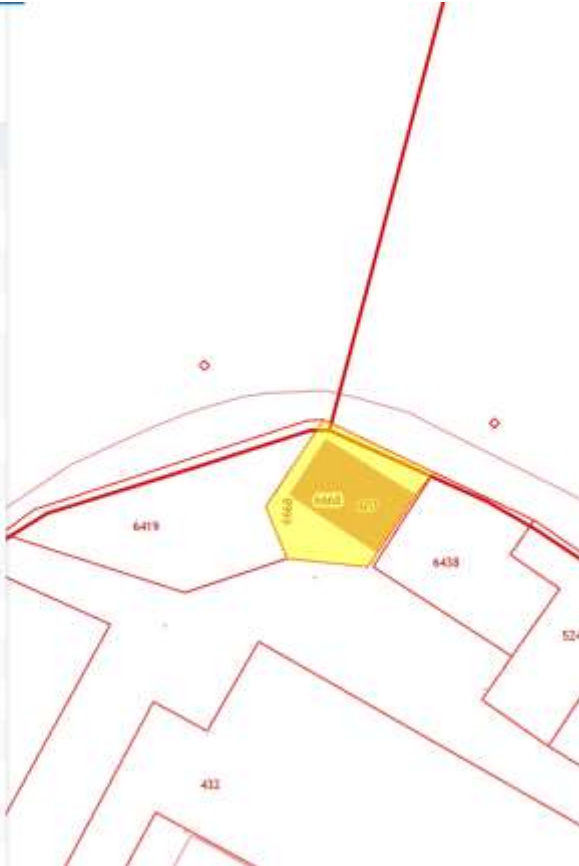
The screenshot shows a real estate listing on Avito.ru. The title is "Участок 15 сот. (промназначения)" (15-acre plot, industrial purpose). The price is listed as 2,000,000 RUB. The listing includes a satellite map view of the plot, which is highlighted in blue. To the right of the map, there are buttons for "Показать телефон" (Show phone), "Написать сообщение" (Write message), and "Спросите у продавца" (Ask the seller). Below the map, there are sections for "Об участке" (About the plot) and "Расположение" (Location), which includes the address "Челябинская обл., Златоустовский г.п., Златоуст, поселок Новозлатоуст" and a "Скрыть карту" (Hide map) button.

This screenshot shows the same listing from a different angle, focusing on the "Об участке" (About the plot) and "Расположение" (Location) sections. The price remains 2,000,000 RUB. The "Расположение" section includes a map and the address "Челябинская обл., Златоустовский г.п., Златоуст, поселок Новозлатоуст". The "Описание" (Description) section provides details: "Продан земельный участок под строительство боксов производственного назначения Район Иппокампента. Напротив Новозлатка. Все коммуникации рядом: газ, электричество, центральное отопление, центральная канализация." (Sold land plot for construction of industrial bays in the Hippocampus district. Opposite Novozlatka. All communications nearby: gas, electricity, central heating, central sewerage.)



## Иллюстрации земельного участка

Земельный участок 74:32:0000000:6668	
Российская Федерация, Челябинская область, г Кыштым, ул Огнеупорная, д 2а под эксплуатацию промплощадки	
<a href="#">План ЗУ</a> →  	
Информация	Услуги
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	74:32:0000000:6668
Кадастровый квартал:	74:32:0000000
Адрес:	Российская Федерация, Челябинская область, г Кыштым, ул Огнеупорная, д 2а
Площадь уточненная:	308 кв. м
Статус:	Учтенный
Категория земель:	Земли населённых пунктов
Разрешенное использование:	под эксплуатацию промплощадки
Форма собственности:	-
Кадастровая стоимость:	61 347,44 руб.
дата определения:	01.01.2022
дата утверждения:	-
дата внесения сведений:	09.10.2023
дата применения:	20.09.2023







**Иллюстрации здания**







# ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»

## Копии документов, предоставленные Заказчиком

Федеральное государственное учреждение «Роскадастр» по Челябинской области  
полное наименование органа регистрации прав  
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 20.03.2024, поступившего на рассмотрение 20.03.2024, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 6
20.03.2024г. № КУВН-001/2024-79838513			
Кадастровый номер:	74-32-0401075-420		
Номер кадастрового квартала:	74-32-0401075		
Дата присвоения кадастрового номера:	02.12.2021		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Адрес:	Российская Федерация, Челябинская область, город Кыштым, улица Октябрьная, дом 2А		
Площадь:	128,1		
Назначение:	Нежилое		
Наименование:	нежилое здание		
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1, в том числе подземных -		
Материал наружных стен:	Из прочих материалов		
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют		
Год завершения строительства:	1960		
Кадастровая стоимость, руб.:	412161,75		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	74-32-0401075-6, 74-32-0000000-6668		
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образуются объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		

полное наименование должности		инициалы, фамилия
	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 8000008701030201070405020108 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Выдана: 04.07.2021 04:04:00	

Лист 2

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 6
20.03.2024г. № КУВН-001/2024-79838513			
Кадастровый номер:	74-32-0401075-420		
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют		
Сведения о кадастровом номере:	Богданова Ирина Фаридовна, СНИЛС: 06076003831, договор на выполнение кадастровых работ от 22.10.2021 № 46/2021, дата завершения кадастровых работ: 25.11.2021		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения раздела: б - Сведения о частях объекта недвижимости; 7 - Перечень помещений, машино-мест, расположенных в здании, сооружении; 8 - План расположения помещений, машино-мест на этаже (планы этажа), отсутствуют.		
Получатель выписки:	Шабалина Людмила Александровна, действующая на основании документа ** ИСПОЛНИТЕЛЬНО-РАСПОРЯДИТЕЛЬНЫЙ ОРГАН МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ АДМИНИСТРАЦИЯ КЫШТЫМСКОГО ГОРОДСКОГО ОКРУГА		

полное наименование должности		инициалы, фамилия
	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 8000008701030201070405020108 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Выдана: 04.07.2021 04:04:00	



# ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»

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

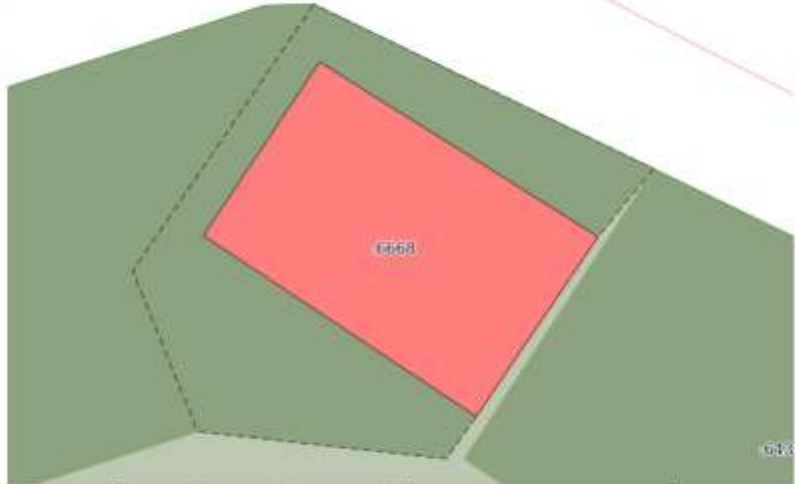
Раздел 2 Лист 3

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 1	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 6
20.03.2024г. № КУВН-001/2024-79838513			
Кадастровый номер:		74.32.0401075-420	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Муниципальное образование Кыргыльский городской округ
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 74.32.0401075-420-74/129/2023-3 02.02.2023 09:47:05
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
5	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	данные отсутствуют	
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Раздел 5 Лист 4

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Описание местоположения объекта недвижимости

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 6
20.03.2024г. № КУВН-001/2024-79838513			
Кадастровый номер:		74.32.0401075-420	
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)			
			
Масштаб 1:200	Условные обозначения:		

полное наименование должности		инициалы, фамилия



# ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»

Раздел 5.1 Лист 5

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Описание местоположения объекта недвижимости

Здание							
вид объекта недвижимости							
Лист № 1 раздела 5.1		Всего листов раздела 5.1: 2		Всего разделов: 4		Всего листов выписки: 6	
20.03.2024г. № КУВН-001/2024-79838513							
Кадастровый номер:				74:32:0401075:420			
1. Сведения о координатах характерных точек контура объекта недвижимости							
Система координат МСК 74							
Номер точки	Координаты, м		Радиус, м	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м	Глубина, высота, м		
	X	Y			Н1	Н2	
1	2	3	4	5	6	7	
1	669211.85	2270826.46	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
2	669203.75	2270839.38	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
3	669195.42	2270833.73	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
4	669203.8	2270821.07	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
1	669211.85	2270826.46	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
2. Сведения о предельных высоте и глубине конструктивных элементов объекта недвижимости							
Предельная глубина конструктивных элементов объекта недвижимости, м				данные отсутствуют			
Предельная высота конструктивных элементов объекта недвижимости, м				данные отсутствуют			

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Служба: ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО ПО ТЕХНИЧЕСКОМУ РЕГУЛИРОВАНИЮ И МЕТРОЛОГИИ Федеральное агентство по техническому регулированию и метрологии Федерация, г. Москва, ул. Мясницкая, д. 27, стр. 20/21, т. 8 (495) 709-3034	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ	

Лист 6

Здание							
вид объекта недвижимости							
Лист № 2 раздела 5.1		Всего листов раздела 5.1: 2		Всего разделов: 4		Всего листов выписки: 6	
20.03.2024г. № КУВН-001/2024-79838513							
Кадастровый номер:				74:32:0401075:420			
3. Сведения о характерных точках пересечения контура объекта недвижимости с контуром (контурами) иных зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства							
Система координат 74.2							
Номера характерных точек контура	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м	Глубина, высота, м		Кадастровые номера иных объектов недвижимости, с контурами которых пересекается контур данного объекта недвижимости	
	X	Y		Н1	Н2		
1	2	3	4	5	6	7	
данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Служба: ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО ПО ТЕХНИЧЕСКОМУ РЕГУЛИРОВАНИЮ И МЕТРОЛОГИИ Федеральное агентство по техническому регулированию и метрологии Федерация, г. Москва, ул. Мясницкая, д. 27, стр. 20/21, т. 8 (495) 709-3034	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ	








# ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»

Лист 3

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
06.02.2024г.			
Кадастровый номер:		74:32:0000000:6668	
12	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения	данные отсутствуют	

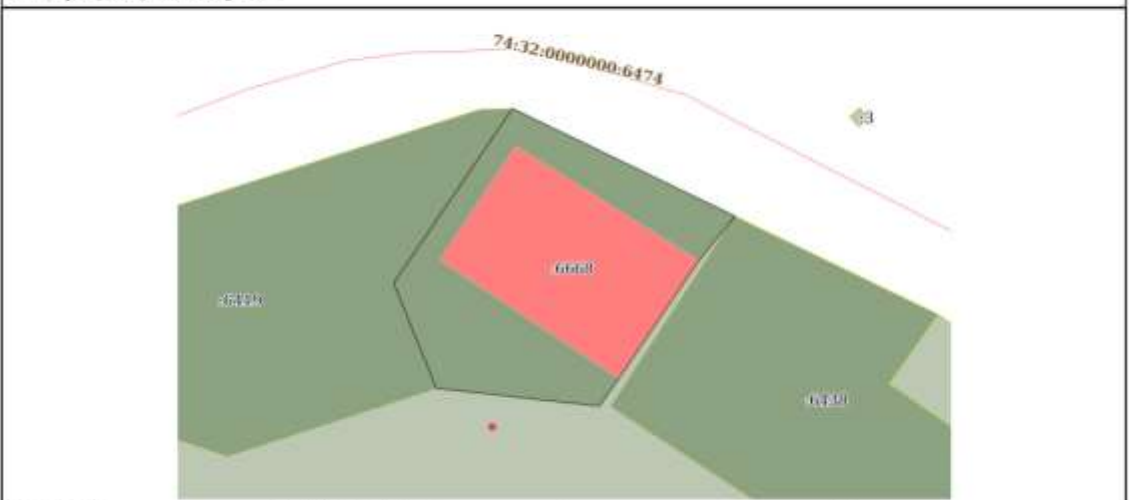
полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННЫМ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 9908090540300000079A5C8A25108 Выдан: ФЕДЕРАЛЬНОМУ АГЕНТСТВУ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 04.06.2024	инициалы, фамилия

Рисунг 3 Лист 4

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 № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
06.02.2024г.			
Кадастровый номер:		74:32:0000000:6668	

План (чертеж, схема) земельного участка



Масштаб 1:300

Основные обозначения

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННЫМ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 9908090540300000079A5C8A25108 Выдан: ФЕДЕРАЛЬНОМУ АГЕНТСТВУ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 04.06.2024	инициалы, фамилия





Копии документов на осуществление оценочной деятельности







# ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»

## АССОЦИАЦИЯ «МЕЖРЕГИОНАЛЬНЫЙ СОЮЗ ОЦЕНЩИКОВ»

344022, г. Ростов-на-Дону  
ул. М. Горького, д. 245/26, офис 506  
тел./факс: (863) 299-42-29  
тел./факс: (863) 299-42-30



WWW.SROMSO.RU  
e-mail: sro-meo@mail.ru

### ВЫПИСКА

#### ИЗ РЕЕСТРА ЧЛЕНОВ САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

Настоящая выписка из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

**Скрипник Надежды Анатольевны**

(фамилия, имя, отчество (последнее – при наличии) заявителя или полное наименование организации)

**о том, что Скрипник Надежда Анатольевна**

(фамилия, имя, отчество (последнее – при наличии) оценщика)

**является членом Ассоциации «Межрегиональный союз оценщиков» (Регистрационный № 0005 в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков) с 01.02.2022 года, за регистрационным № 1524**

(сведения о наличии членства в саморегулируемой организации оценщиков)

(сведения о приостановлении права осуществления оценочной деятельности)

**КА № 021199-1 «Оценка недвижимости» от 11.06.2021 года**

**КА № 035016-2 «Оценки движимого имущества» от 07.06.2023 года**

(сведения о квалификационном аттестате в области оценочной деятельности с указанием направления оценочной деятельности)

(иные запрошенные заинтересованным лицом сведения, содержащиеся в реестре членов саморегулируемой организации оценщиков)

Данные сведения предоставлены по состоянию на **06.02.2024** года.

Дата составления выписки **06.02.2024** года.

Исполнительный директор Ассоциации «МСО» **Е.А. Четева**





# ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»

Государственная attestационная комиссия решением от сентября 2007 г. удостоверяет право (соответствие квалификации) Сергия Анатольевича на издание учебно-методической деятельности в сфере статистики предприятий (бухгалтерия)

Настоящий диплом выдан Сергию Анатольевичу Наденде Анатольевичу в том, что он(а) с 09 октября 2007 г. по сентябрь 2007 г. прошел(а) профессиональную подготовку в (на) Бухгалтерском государственном университете по программе «Высшая статистика предприятий (бухгалтерия)»

Государственный аттестационный комитет (соответствие квалификации) Сергия Анатольевича на издание учебно-методической деятельности в сфере статистики предприятий (бухгалтерия)

Решение (протокол) сентябрь

Генеральный директор Сергий Анатольевич

№ 2007



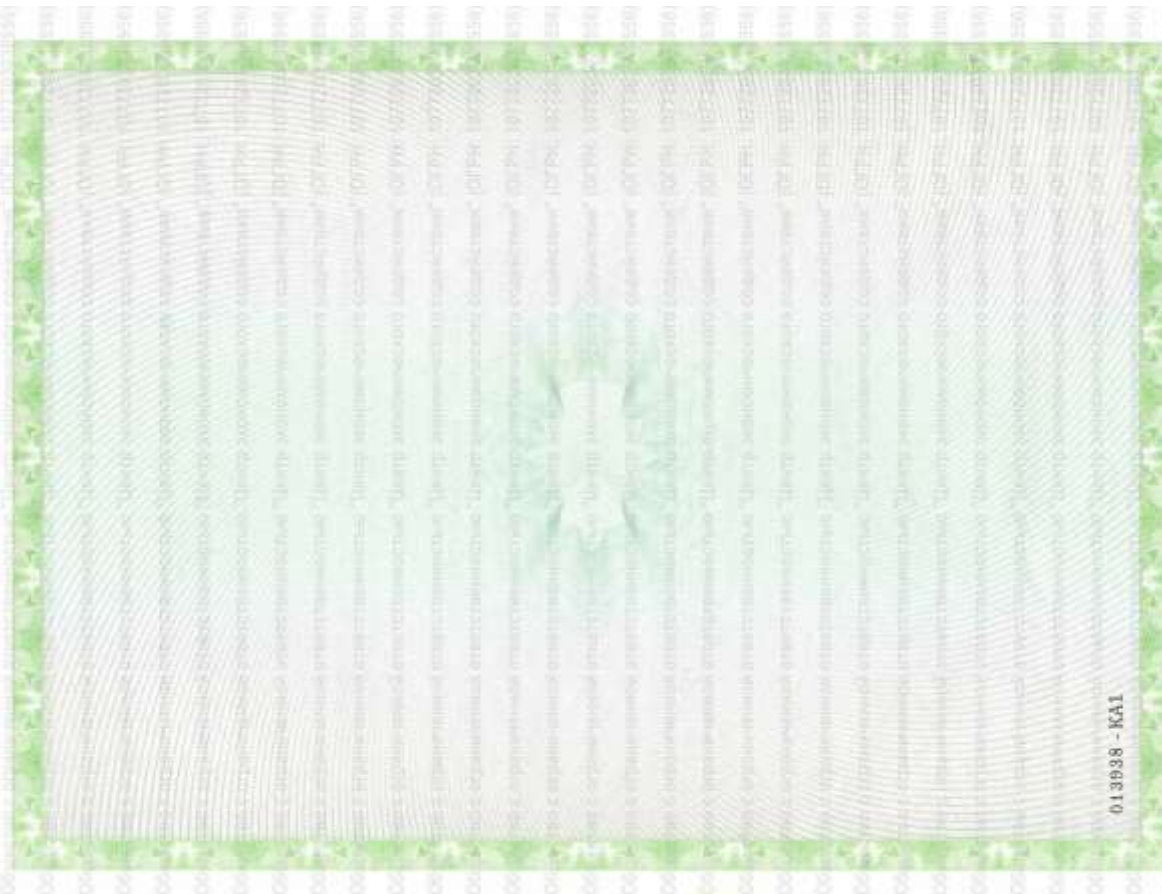
Диплом является государственным документом о профессиональной подготовке

Диплом дает право на издание учебно-методической деятельности

Регистрационный номер 22















## ПОЛИС № 1523 PL 0046 страхования ответственности оценщиков при осуществлении оценочной деятельности

г. Тюмень

«25» декабря 2023 г.

Акционерное общество "Страховое общество газовой промышленности" (АО "СОГАЗ"), именуемое в дальнейшем "Страховщик", в лице старшего менеджера отдела сопровождения корпоративных продаж Тюменского филиала АО "СОГАЗ" Маркиной Ольги Александровны, действующего на основании доверенности № Ф 15-41/23 от 27.02.2023 г., с одной стороны и

Общество с ограниченной ответственностью «Центр экономического содействия» (ООО «Центр экономического содействия»), именуемый в дальнейшем "Страхователь", в лице Генерального директора Скрипник Надежды Анатольевны, действующего на основании Устава, с другой стороны (далее вместе – Стороны), на основании Заявления на страхование от "11" декабря 2023 г. (Приложение 2) и в соответствии с "Правилами страхования ответственности оценщиков при осуществлении оценочной деятельности" Страховщика в редакции от 12.05.2015 г. (далее – Правила, Приложение 1) заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. <b>Объект страхования</b>	Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и/или третьим лицам. По настоящему Полису застрахован риск ответственности Страхователя при осуществлении оценочной деятельности оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор. Список оценщиков прилагается к настоящему Полису (далее – Список, Приложение 3 к настоящему Полису).
2. <b>Выгодоприобретатели</b>	Заказчики, заключившие договоры на проведение оценки, и/или третьи лица, которым может быть причинен ущерб вследствие использования итоговой величины рыночной, кадастровой или иной стоимости объекта оценки, указанной в отчете, подписанном оценщиком
3. <b>Страховые случаи</b>	3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действующими (бездействующими) оценщиком в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба. Перечень случаев, не являющихся страховыми, случаями освобождения Страховщика от страховой выплаты и отказать в страховой выплате указаны в Разделе 4 Правил. 3.2. По настоящему Полису подлежит возмещению ущерб, причиненный в период действия настоящего Полиса, в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.
4. <b>Срок действия договора страхования</b>	Договор страхования вступает в силу с 00 часов 00 минут «01» января 2024 года и действует до 24 часов 00 минут «31» декабря 2024 года. Если в установленном в п.7 Полиса сроку страховая премия не была уплачена или была уплачена не в полном объеме, то Страховщик вправе применить последствия, указанные в п. 10.1 настоящего Полиса.
5. <b>Страховая сумма - размер - порядок установления</b>	100 000 000,00 (Сто миллионов) рублей 00 копеек.
6. <b>Лимиты ответственности</b>	100 000 000,00 (Сто миллионов) рублей 00 копеек по одному страховому случаю.
7. <b>Страховая премия (размер) Порядок уплаты Единовременный взнос</b>	29 000,00 (Двадцать девять тысяч) рублей 00 копеек. Страховая премия уплачивается путем единовременного перечисления денежных средств на расчетный счет или в кассу Страховщика до «15» января 2024 года. Датой уплаты страховой премии считается дата поступления денежных средств на расчетный счет Страховщика
8. <b>Страховые выплаты</b>	В соответствии с Правилами. При наступлении событий, имеющих признаки страхового случая, сообщать о произошедшем по телефону: 8 800 333 08 88; либо обратиться в ближайший филиал АО «СОГАЗ». Адреса и телефоны филиалов указаны на сайте Страховщика: <a href="https://www.sogaz.ru/sogaz/about/filials/">https://www.sogaz.ru/sogaz/about/filials/</a> 8.1. Документы, предоставленные в соответствии с п.п. 12.1.1 – 12.1.12 Правил, должны позволить Страховщику квалифицировать заявленное событие как страховой случай в рамках заключенного Договора страхования и установить размер страховой выплаты. В противном случае, Страховщик вправе в течение 30 (тридцати) рабочих дней (кроме случаев, указанных в п. 8.1.1 настоящего Договора) после получения Страховщиком последнего из представленных Страхователем (Выгодоприобретателем) документов (п.п. 12.1.1 – 12.1.12 Правил) сообщить Страхователю (Выгодоприобретателю) о невозможности предоставления документов и необходимости предоставления Страхователем (Выгодоприобретателем) документов и сведений, содержащих необходимую и достаточную информацию, либо о запросе документов у компетентных органов и организаций, экспертных организаций, иных организаций и органов, позволяющих сделать однозначный вывод о том, является ли произошедшее событие страховым случаем согласно Договору страхования или нет. 8.1.1. В случае выявления факта предоставления документов, недостаточных для принятия

Страховщик

Страхователь





# ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»

Дата досрочного прекращения Договора указывается Страховщиком в уведомлении, Договор прекращается с 00 часов 00 минут даты, указанной в уведомлении как дата прекращения Договора. Если дата прекращения Договора не указана в уведомлении, то Договор прекращается с 00 часов 00 минут даты, следующего за последним днем исполнения периода действия Договора страховщика (в том числе, если Страховщик не уведомил о прекращении Договора в соответствии с п. 10.1.1. / 10.1.3 Договора), либо в последний день действия Договора, указанного в уведомлении, если иное не предусмотрено уведомлением.

При этом досрочное прекращение Договора страховщик не освобождает Страхователя от обязанности уплатить часть страховой премии за период действия Договора до даты его досрочного прекращения.

б) Страховщик вправе прекратить Договор по согласию Страхователя и Страховщика. При этом досрочное расторжение Договора не освобождает Страхователя от обязанности уплатить часть страховой премии за период действия Договора до даты его досрочного прекращения. Договор прекращается с 00 часов 00 минут даты, следующей за последним днем исполнения периода действия Договора страховщика (в том числе, если Страховщик не уведомил о прекращении Договора в соответствии с п. 10.1.1. / 10.1.3 Договора), либо в последний день действия Договора, указанного в уведомлении, если иное не предусмотрено уведомлением.

в) Страховщик вправе прекратить Договор по согласию Страхователя и Страховщика. При этом досрочное расторжение Договора не освобождает Страхователя от обязанности уплатить часть страховой премии за период действия Договора до даты его досрочного прекращения. Договор прекращается с 00 часов 00 минут даты, следующей за последним днем исполнения периода действия Договора страховщика (в том числе, если Страховщик не уведомил о прекращении Договора в соответствии с п. 10.1.1. / 10.1.3 Договора), либо в последний день действия Договора, указанного в уведомлении, если иное не предусмотрено уведомлением.

г) Страховщик вправе в письменной форме согласовать со Страхователем изменение (сокращение) срока действия Договора и соответствия с указанным сроком страховой премии.

10.1.4. В случае поступления от Страхователя просроченной страховой премии (просроченного страхового взноса) до прекращения (реструктуризации) Договора в соответствии с п. "д" - "р" п. 10.1.1 / 10.1.3 Договора продолжат действовать.

10.1.5. При наступлении страхового случая до прекращения Договора Страховщик продолжает нести ответственность по Договору, и обязан произвести страховую выплату за вычетом суммы просроченной страховой премии (просроченного страхового взноса).

10.2. Уведомления, изменения и другая информация направляются Страховщиком: по электронной почте: [Обслуживание@ЦЭС.рф](mailto:Обслуживание@ЦЭС.рф)

10.3. Споры, возникающие по настоящему Договору, разрешаются в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

При рассмотрении споров сторонами стороны обязуются соблюдать досудебный порядок урегулирования (с направлением мотивированной претензии до обращения в арбитражный суд).

10.4. В случае, если спор относится к категории споров, для которой законодательством Российской Федерации предусмотрено обязательное досудебное урегулирование (уполномоченный по правам потребителей финансовых услуг (финансовый уполномоченный), то он разрешается в порядке и в сроки, установленные законодательством о финансовом уполномоченном.

- 11. Приложения, выполняющие неотъемлемую часть настоящего Плана**
1. Правила страхования ответственности пешехода при осуществлении пешеходной деятельности Страхователем в редакции от 12.05.2015 г. Прилагаются Страхователем.
  2. Заявление на страхование от "11" декабря 2021г.
  3. Сметы evaluations.
  4. Подтверждение владения имуществом получателя страховых услуг с информацией и копией с требованиями Владельца имущества заявителя при интересе физических лиц и юридических лиц - получателей финансовых услуг, оказываемых членом саморегулируемой организации - объединяющей страховых организаций.

### 12. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

<p><b>Актинерное общество</b> "Страховое общество «СОГАЗ» Юридический адрес: 107178, г. Москва, пр. Авиационная, д. 10 625003, г. Тюмень, ул. Республканская, 147, лит 2/41 Федеральный номер Единого контакт-центра 8-800-333-0-888 Телефон: +7(3452) 38-28-42, 38-28-18 Бюльварные реквизиты: Получатель: АО «СОГАЗ» ОГРН 1027739820921 ИНН 7736035485 КПП 997959001 р/с: 40701010599010150001 ЦЕНТРАЛЬНЫЙ ФИЛИАЛ АО «РОССТРАХ» г. Москва ИНН 770108600220 БИК 044525220</p>	<p><b>Страхователь</b> Общество с ограниченной ответственностью «ООО Центр экономического содействия» Юридический адрес: 625002, Тюменская обл., г. Тюмень, ул. Валерова, д. 6, корп. 1, оф. 8 Почтовый адрес: 625002, Тюменская обл., г. Тюмень, ул. Валерова, д. 6, корп. 1, оф. 8 Телефон: (3452) 533-593 Банковские реквизиты: ИНН 7204112210 КПП 720401001 ОГРН 1077203038945 р/с: 40702810467100060608 АО «СВБРСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ №8647 ПАО СБЕРБАНК к/с: 30101810806000000051 БИК 047102851 Получатель: ЦЭЭС</p>
--	---

Страховщиком решения об осуществлении страховой выплаты, если не исключены образом оформленных документов в соответствии с требованиями Правил и/или Договора страхования. Страховщик обязан:

— принять в течение срока, указанного в п. 8.2 настоящего Договора, не позднее трех дней со дня поступления документов, необходимых для осуществления выплаты, заявление о страховой выплате, с указанием перечня документов, необходимых для осуществления выплаты;

— уведомить об этом лица, подавшие заявление о страховой выплате, с указанием перечня документов, необходимых для осуществления выплаты;

— уведомить об этом лица, подавшие заявление о страховой выплате, с указанием перечня документов, необходимых для выплаты физических лиц о выделении факта предоставления информации об оформлении документов, необходимых для осуществления страховой выплаты, если не исключены образом оформленных документов, необходимых для осуществления выплаты;

15 (пятнадцати) рабочих дней.

8.2. После получения всех необходимых и надлежащим образом оформленных документов (п. 8.1, 8.2) Страховщик в течение 15 (пятнадцати) рабочих дней принимает решение о признании случая страховой или отказать в выплате. Решение оформляется составлением страхового акта, после чего:

а) в случае признания решения о выплате Страховщик в течение 15 (пятнадцати) рабочих дней со дня принятия решения о выплате осуществляет выплату страхового возмещения;

б) в случае отказа от выплаты Страховщик обязан уведомить Страхователя - оформляет соответствующее решение письмом, в котором информирует Страхователя (Выгодоприобретателя) об основаниях принятия такого решения со ссылкой на нормы права и/или условия настоящего Договора и/или Правил, на основании которых принято данное решение, и направляет указанное письмо по почте (или иным способом, предусмотренным соглашением сторон) в течение 3 (трех) рабочих дней после его поступления при соблюдении общего срока, указанного в первом абзаце настоящего пункта.

8.3. Страховщик выдает проигнорировать путем безадресного перечисления денежных средств на банковский счет, указанный получателем страховой выплаты, или иным способом по согласованию с получателем выплаты.

8.4. Информирование Страхователя (Выгодоприобретателя) по его запросу о действиях, связанных с исполнением события, указанного получателем страховой выплаты, в том же объеме и способе, осуществляемом страховой выплатой осуществляется в той же форме, в которой по своей инициативе, либо и/или, указанной в абзаце 8.2. настоящего Договора, на основании документов (или их копий).

В соответствии с Правилами

- 10.1.1.** В случае получения или уплаты не в полном объеме страховой премии (или страхового взноса) - член саморегулируемой организации (или страховой организации) в силу Договора;
- 10.1.1.1.** Если в уведомлении (расписке) от получателя премии (или страховой премии) указано, что получатель премии в расписке не исполнил свои обязательства по уплате страховой премии в силу Договора, если Договором предусмотрено его исполнение с даты досрочного прекращения Договора, то Страховщик вправе приостановить исполнение обязательств по уплате страховой премии в расписке, не были уплачены, наступают последствия, указанные в п. 10.1.1.1. абз. либо Страховщик по своему усмотрению вправе применить последствия, предусмотренные в п. 10.1.1. абз.
- а) Договор прекращается путем направления Страховщиком не менее чем за 30 (тридцать) календарных дней до предполагаемой даты прекращения Договора письменного уведомления в адрес Страхователя и/или получателя премии, позволяющим досрочно уведомить и зафиксировать дату такого уведомления (направление уведомления, указанного в уведомлении, и дата досрочного прекращения Договора указывается в уведомлении). Договор прекращается с 00 часов 00 минут даты, указанной в уведомлении как дата прекращения Договора. Если дата прекращения не указана в уведомлении, то Договор прекращается с 00 часов 00 минут даты, следующей за датой уведомления, то Договор прекращается с 00 часов 00 минут даты, следующей за датой уведомления, если иное не предусмотрено уведомлением.
- б) Датой отправления уведомления является дата отправления уведомления, указанного в уведомлении, если дата вручения уведомления Страхователем (или получателем премии) не указана в уведомлении. Датой отправления уведомления является дата отправления уведомления, указанного в уведомлении, если иное не предусмотрено уведомлением.
- в) Датой отправления уведомления является дата отправления уведомления, указанного в уведомлении, если дата вручения уведомления Страхователем (или получателем премии) не указана в уведомлении. Датой отправления уведомления является дата отправления уведомления, указанного в уведомлении, если иное не предусмотрено уведомлением.

10.1.2. Если в уведомлении (расписке) от получателя премии (или страхового взноса) - член саморегулируемой организации (или страховой организации) в силу Договора, если Договором предусмотрено его исполнение с даты досрочного прекращения Договора, то Страховщик вправе приостановить исполнение обязательств по уплате страховой премии в расписке, не были уплачены, наступают последствия, указанные в п. 10.1.2. абз. либо Страховщик по своему усмотрению вправе применить последствия, указанные в п. 10.1.2. абз. - от.

10.1.3. Если в уведомлении (расписке) от получателя премии (или страхового взноса) - член саморегулируемой организации (или страховой организации) в силу Договора, если Договором предусмотрено его исполнение с даты досрочного прекращения Договора, то Страховщик вправе приостановить исполнение обязательств по уплате страховой премии в расписке, не были уплачены, наступают последствия, указанные в п. 10.1.3. абз. - от.

а) Договор прекращается путем направления Страховщиком не менее чем за 30 (тридцать) календарных дней до предполагаемой даты прекращения Договора письменного уведомления в адрес Страхователя и/или получателя премии, позволяющим досрочно уведомить и зафиксировать дату такого уведомления (направление уведомления, указанного в уведомлении, и дата досрочного прекращения Договора указывается в уведомлении). Договор прекращается с 00 часов 00 минут даты, указанной в уведомлении как дата прекращения Договора. Если дата прекращения не указана в уведомлении, то Договор прекращается с 00 часов 00 минут даты, следующей за датой уведомления, то Договор прекращается с 00 часов 00 минут даты, следующей за датой уведомления, если иное не предусмотрено уведомлением.

б) Датой отправления уведомления является дата отправления уведомления, указанного в уведомлении, если дата вручения уведомления Страхователем (или получателем премии) не указана в уведомлении. Датой отправления уведомления является дата отправления уведомления, указанного в уведомлении, если иное не предусмотрено уведомлением.

в) Датой отправления уведомления является дата отправления уведомления, указанного в уведомлении, если дата вручения уведомления Страхователем (или получателем премии) не указана в уведомлении. Датой отправления уведомления является дата отправления уведомления, указанного в уведомлении, если иное не предусмотрено уведомлением.

Страхователь:

Страховщик:

Страхователь:

Страховщик: