



## Экспертное бюро г. Ижевска



Генеральный директор ООО «Экспертное бюро г. Ижевска»

/ Морозов М.В./

### ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ № 211/10-В-2022

Об определении рыночной стоимости ежегодной платы по договору на размещение нестационарного торгового объекта, имеющего адресный ориентир места его размещения: Удмуртская Республика, Кизнерский район, д. Удмуртский Сарамак, ул. Заречная (кадастровый квартал 18:13:111001)

Оценка проведена по состоянию на 10.10.2022 г.

2022 г.

## СОДЕРЖАНИЕ

ИСПОЛНИТЕЛЬНОЕ РЕЗЮМЕ .....	3
РАЗДЕЛ 1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ .....	4
РАЗДЕЛ 2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ .....	4
РАЗДЕЛ 3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ .....	5
РАЗДЕЛ 4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ.....	6
РАЗДЕЛ 5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ.....	8
РАЗДЕЛ 6. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	12
РАЗДЕЛ 7. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	27
<u>РАЗДЕЛ 8. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ.</u> .....	27
РАЗДЕЛ 9. ЗАЯВЛЕНИЕ СООТВЕТСТВИЯ ОЦЕНКИ.....	34
СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ.....	35
ПРИЛОЖЕНИЕ № 1 .....	36
КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОЦЕНЩИКА .....	41

# ИСПОЛНИТЕЛЬНОЕ РЕЗЮМЕ

В соответствии с Задаaniem на оценку от 07 октября 2022 г. и Муниципальным контрактом №383 на оказание услуг по оценке от 07 октября 2022 года ООО «Экспертное бюро г. Ижевска» произвело оценку рыночной стоимости объекта недвижимости: платы за размещение 1 кв.м. в год нестационарного торгового объекта по адресу Республика, Кизнерский район, д. Удмуртский Сарамак, ул. Заречная (кадастровый квартал 18:13:111001).

Оценка проведена по состоянию на 10.10.2022 г.

Рыночная<sup>1</sup> стоимость ежегодной платы по договору на размещение нестационарного торгового объекта, имеющего адресный ориентир места его размещения: Удмуртская Республика, Кизнерский район, д. Удмуртский Сарамак, ул. Заречная (кадастровый квартал 18:13:111001), по состоянию на дату проведения оценки, составляет: 770 руб. (Семьсот семьдесят) рублей без учета НДС.

Таблица 1.

№ п/п	Наименование	Рыночная стоимость, за 1 кв.м./руб./год без учета НДС	Рыночная стоимость, за объект, руб./год без учета НДС
1	Рыночная стоимость ежегодной платы по договору на размещение нестационарного торгового объекта, имеющего месторасположение (адресный ориентир, территориальная зона(район)): Удмуртская Республика, Кизнерский район, д. Удмуртский Сарамак, ул. Заречная (кадастровый квартал 18:13:111001)	770,0 (Семьсот семьдесят) рублей	18 480,0 (Восемнадцать тысяч четыреста восемьдесят) рублей

Вывод, содержащийся в отчете, получен в результате расчетов, сделанных Оценщиками исходя из опыта и профессиональных знаний, на основе информации, полученной в результате исследования рынка и предоставленной документации. Описание объекта оценки, информация и ее источники, анализ и методика расчетов, использованные для оценки стоимости, приведены в соответствующих разделах отчета.

В процессе оценки Оценщики не проводили аудит, анализ, компиляцию или поиск доказательств достоверности полученной от Заказчика информации и ответственности за ее достоверность не несут, поэтому там, где это, возможно, делаются ссылки на источник информации. При проведении оценки перед Оценщиками не ставилась задача, и они не принимают на себя ответственность за полное описание правового состояния объекта оценки и всех вопросов, подразумевающих обсуждение юридических аспектов права собственности на объект оценки. Обращаем Ваше внимание на то, что отдельные части отчета об оценке могут трактоваться только в связи с его полным текстом, принимая во внимание все оговоренные в нем ограничения и допущения.

Отчет об оценке был составлен в соответствии с Федеральным Законом "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" № 135-ФЗ от 29.07.1998г. (в действующей редакции Федеральных законов от 21.12.2001 № 178-ФЗ, от 21.03.2002 № 31-ФЗ, от 14.11.2002 № 143-ФЗ, от 10.01.2003 № 15-ФЗ, от 27.02.2003 № 29-ФЗ, от 22.08.2004 № 122-ФЗ, от 05.01.2006 № 7-ФЗ, от 27.07.2006 № 157-ФЗ, от 05.02.2007 № 13-ФЗ, от 13.07.2007 № 129-ФЗ, от 24.07.2007 № 220-ФЗ, от 30.06.2008 № 108-ФЗ, от 07.05.2009 № 91-ФЗ, от 17.07.2009 № 145-ФЗ, от 18.07.2009 № 181-ФЗ, от 27 декабря 2009 г. № 343-ФЗ, 27.12.2009 г. № 374-ФЗ, от 22.07.2010г. № 167-ФЗ, от 24.12.2010г. № 431-ФЗ, от 11.07.2011г. № 200-ФЗ, от 21 ноября 2011 г. № 327-ФЗ, от 28.07.2012 № 144-ФЗ, от 07.06.2013 № 113-ФЗ, от 02.07.2013 № 185-ФЗ, от 23.07.2013 № 249-ФЗ, от 12.03.2014 № 33-ФЗ, от 04.06.2014 № 143-ФЗ, от 21.07.2014 № 225-ФЗ, от 23.06.2014 № 171-ФЗ, от 31.12.2014 № 499-ФЗ, от 08.03.2015 № 48-ФЗ, от 08.06.2015 № 145-ФЗ), с Федеральными стандартами оценки (ФСО №1, №2, №3, №7), утвержденными Приказами Минэкономразвития №297, №298, №299 от 20 мая 2015 г., № 611 от 25.09.2014 г.

Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектами оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев<sup>2</sup>.

Оценщик



Морозов М.В.

<sup>1</sup> Рыночная стоимость объектов оценки - наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки (продавец и покупатель) действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.

## Раздел 1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ <sup>3</sup>

Таблица 2.

Порядковый номер отчета	№ 211/10-В-2022				
Основание для заключения договора	задание на оценку от 07 октября 2022 года к Муниципальному контракту №383 от 07 октября 2022 г.				
Основание для проведения оценки	Муниципальный контракт №383 от 07 октября 2022 г				
Общая информация, идентифицирующая объект оценки	Наименование объекта оценки				
	Рыночная стоимость ежегодной платы по договору на размещение нестационарного торгового объекта, имеющего месторасположение (адресный ориентир, территориальная зона(район)): Удмуртская Республика, Кизнерский район, д. Удмуртский Сарамак, ул. Заречная (кадастровый квартал 18:13:111001)				
Результаты оценки <sup>4</sup>					
№	Наименование объекта оценки	Результаты оценки, полученные с применением затратного подхода, за 1 кв.м./руб./год без учета НДС	Результаты оценки, полученные с применением сравнительного подхода, за 1 кв.м./руб./год без учета НДС	Результаты оценки, полученные с применением доходного подхода, за 1 кв.м./руб./год без учета НДС	Итоговая величина согласованной рыночной стоимости объекта оценки, за 1 кв.м./руб./год без учета НДС
1	Рыночная стоимость ежегодной платы по договору на размещение нестационарного торгового объекта, имеющего адресный ориентир места его размещения: Удмуртская Республика, Кизнерский район, д. Удмуртский Сарамак, ул. Заречная (кадастровый квартал 18:13:111001)	Не применялся. Обоснован отказ от применения подхода	770	Не применялся. Обоснован отказ от применения подхода	770

## Раздел 2. Задание на оценку

Таблица 3.

<b>Задание на оценку</b>	
<b>Объект оценки<sup>5</sup></b>	Рыночная стоимость ежегодной платы за 1 кв.м. по договору на размещение нестационарного торгового объекта, имеющего адресный ориентир места его размещения: Удмуртская Республика, Кизнерский район, д. Удмуртский Сарамак, ул. Заречная (кадастровый квартал 18:13:111001)
<b>Имущественные (оцениваемые) права на объект оценки<sup>6</sup></b>	Право на заключение Договора на размещение нестационарного торгового объекта
<b>Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей</b>	Количественные и качественные характеристики указаны в соответствии с технической документацией, предоставленной для проведения оценки
<b>Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)</b>	Рыночная стоимость платы за размещение за 1 кв.м. по договору на размещение нестационарного торгового объекта, имеющего адресный ориентир места его размещения: Удмуртская Республика, Кизнерский район, д. Удмуртский Сарамак, ул. Заречная (кадастровый квартал 18:13:111001)

<sup>3</sup> ФСО-3. «а) основные факты и выводы. В разделе основных фактов и выводов должны содержаться: общая информация, идентифицирующая объект оценки; результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке; итоговая величина стоимости объекта оценки».

<sup>4</sup> ФСО-3. «III. Требования к содержанию отчета об оценке «результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке; итоговая величина стоимости объекта оценки». 8. Вне зависимости от вида объекта оценки в отчете об оценке должны содержаться следующие разделы.

<sup>5</sup> ФСО-3, III. Требования к содержанию отчета об оценке, п. 8. Вне зависимости от вида объекта оценки в отчете об оценке должны содержаться следующие разделы а) основные факты и выводы. В разделе основных фактов и выводов должны содержаться: общая информация, идентифицирующая объект оценки.

<sup>6</sup> ФСО-1. п. 3. «К объектам оценки относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством РФ установлена возможность их участия в гражданском обороте».

<b>Цель проведения оценки<sup>7</sup></b>	Определение рыночной стоимости.
<b>Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения<sup>8</sup></b>	Результаты оценки будут использованы в целях заключения договора на право размещения НТО. Связанные с этим ограничения: отчет об оценке не может применяться для иных целей.
<b>Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка<sup>9</sup></b>	На усмотрение Оценщика в соответствии с действующим законодательством, см. раздел 4 <sup>10</sup>
<b>Вид определяемой стоимости<sup>11</sup></b>	Рыночная стоимость в соответствии с муниципальным контрактом на проведение оценки от 07 октября 2022 г.
<b>Дата осмотра</b>	07.10.2022 г
<b>Дата проведения оценки</b>	10.10.2022 г
<b>Дата составления отчета<sup>12</sup></b>	10.10.2022 г
<b>Срок проведения работ</b>	07.10.2022 г. - 10.10.2022 г
<b>Срок действия отчета:</b>	Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в настоящем отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев <sup>13</sup> .
<b>Документы технической инвентаризации</b>	документы представлены в разделе 6
<b>Заключения специальных экспертиз</b>	не представлены Заказчиком
<b>Другие документы по объекту оценки (при их наличии)</b>	не представлены Заказчиком
<b>Форма предоставления отчета</b>	Письменная
<b>Форма предоставления итогового результата оценки стоимости объекта оценки</b>	Результат объекта оценки указывается единой величиной.

### РАЗДЕЛ 3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ<sup>14</sup>

Таблица 4.

Сведения о Заказчике	
<b>организация</b>	Администрация муниципального образования «Муниципальный округ Кизнерский район Удмуртской Республики» в лице первого заместителя главы Администрации муниципального образования «Муниципальный округ Кизнерский район Удмуртской Республики» Чернышева Александра Аркадьевича
<b>ОГРН, №</b>	ОГРН 1211800021179
<b>Место расположения</b>	УР, п. Кизнер, ул. Карла Маркса, 21

Таблица 5.

<sup>7</sup> ФСО-2 п. 3. «Целью оценки является определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку».

<sup>8</sup> ФСО-2. п. 4. «II. Цель оценки и предполагаемое использование результата оценки».

<sup>9</sup> ФСО-1 п. 17. Задание на оценку.

<sup>10</sup> ФСО-3. «III. Требования к содержанию отчета об оценке, п. 8. Вне зависимости от вида объекта оценки в отчете об оценке должны содержаться следующие разделы, г) допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки».

<sup>11</sup> ФСО-2. п. 5. «При использовании понятия стоимости при осуществлении оценочной деятельности указывается конкретный вид стоимости, который определяется предполагаемым использованием результата оценки».

<sup>12</sup> ФСО-1. п. 8 «Датой оценки (датой проведения оценки, датой определения стоимости) является дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки. Если в соответствии с законодательством Российской Федерации проведение оценки является обязательным, то с даты оценки до даты составления отчета об оценке должно пройти не более трех месяцев, за исключением случаев, когда законодательством Российской Федерации установлено иное».

<sup>13</sup> п. 25 Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)».

<sup>14</sup> ФСО-3. «в) сведения о заказчике оценки и об оценщике. В отчете об оценке должны быть приведены следующие сведения о заказчике оценки и об оценщике».



## Сведения об Оценщиках:

<b>Оценщик: Морозов Михаил Васильевич</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Член ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет», №02049 от 20.06 2016 г.</li> <li>Диплом о профессиональной переподготовки в области оценки №772401927031 рег. номер 583-УПП/14, выданный АНО ВПО «Евразийский открытый институт» от 29 декабря 2014 года по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)».</li> <li>Профессиональная деятельность оценщика застрахована в страховое публичное акционерное общество «ИНГОССТРАХ» на сумму 5 000 000 рублей согласно договору страхования №433-746-028840/22, договор страхования вступает в силу с 21 апреля 2022 года и действует до 20 апреля 2023 года включительно.</li> <li>Стаж работы в оценочной деятельности: 8 лет.</li> <li>Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №029749-2 от 17 сентября 2021 года «Оценка движимого имущества».</li> <li>Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №020649-1 от 04 июня 2021 года «Оценка недвижимости»</li> <li>Место нахождения оценщика: УР, г. Ижевск, ул. Ленина, 93, оф. 10.</li> </ul>
---	--

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

<b>Полное наименование:</b> ОГРН	Общество с ограниченной ответственностью «Экспертное бюро г. Ижевска» 1031801355255, дата присвоения 31.07.2003 года.
<b>Адрес местоположения:</b>	Удмуртская республика г. Ижевск, ул. Ленина, 93, офис 10. Тел.(3412) 44-80-44.
<b>Сведения о страховании ответственности юридического лица:</b>	Гражданская ответственность профессиональной деятельности ООО «Экспертное бюро г. Ижевска» застрахована в ОАО «АльфаСтрахование» на сумму 5 000 000 рублей согласно страхового полиса страхования профессиональной ответственности оценщиков №4791R/776/500535/22, договор страхования вступает в силу с 08 августа 2022 года и действует до 07 августа 2023 года

## Раздел 4. Допущения и ограничивающие условия<sup>15</sup>

Приводимый в отчете анализ, мнения и заключения Оценщика ограничиваются высказанными предположениями и ограничительными условиями, указанными ниже.

1. Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь при его использовании в указанных в нем целях. Какие-либо промежуточные результаты не могут быть использованы в качестве оценок отдельных объектов.
2. Оценщик не несет ответственности за истинность информации, связанной с подтверждением прав на оцениваемую собственность и/или за истинность юридического описания этих прав. Оценщик проводит оценку по фактически имеющимся в его распоряжении документам, устанавливающим качественные и количественные характеристики. Оценщик не занимается измерениями физических параметров оцениваемого объекта (все размеры, объемы, содержащиеся в документах, представленные Заказчиком, рассматриваются как истинные) и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в отчете.
3. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на оцениваемую собственность и на результат ее оценки. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов.
4. В отчете указаны ссылки на источники информации. При использовании в качестве источников информации сайтов Интернет оценщик указывает адреса доменов и интернет-страниц. Однако это не является гарантией, что читатель сможет самостоятельно найти опубликованную информацию по указанной ссылке. Это обусловлено тем, что источник информации может иметь динамический адрес, который невозможно задать в виде фиксированной ссылки. Кроме того, информация в любой момент может быть удалена с сайта по независящим от Оценщика причинам.
5. Сведения, полученные Оценщиком из внешних источников, считаются достоверными. Однако Оценщик не может гарантировать точность информации большую, чем точность исходных материалов, взятых из литературы, или представленной Заказчиком документации.
6. В отчете используются модели и расчетные формулы, в основе которых лежат те или иные допущения. Эти допущения Оценщик отражает в отчете по мере обращения к ним. Принятые допущения и ограничения следует учитывать при использовании представленных результатов. Кроме вышеуказанных условий, в ходе расчетов Оценщики, возможно, будут вынуждены принять дополнительные условия,

<sup>15</sup> ФСО-3. «III. Требования к содержанию отчета об оценке, п. 8. Вне зависимости от вида объекта оценки в отчете об оценке должны содержаться следующие разделы, г) допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки».

допущения и ограничения. В таком случае, принятые допущения будут непосредственно отмечены Оценщиками в соответствующей части отчета.

7. Мнение Оценщика относительно рыночной стоимости объекта оценки действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических или иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную (и/или общеэкономическую, и/или социальную и др.) ситуацию, а, следовательно, и на стоимость оцениваемого объекта.
8. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно рыночной стоимости оцениваемого объекта, которую Заказчик предполагает использовать в соответствии с целью оценки. Но этот отчет не является гарантией того, что будущие партнеры или контрагенты Заказчика согласятся с оценкой стоимости, определенной Оценщиком.
9. В отчете могут не учитываться отдельные факторы, оказывающие незначительное влияние на результаты оценки (в пределах погрешности метода). В расчетных таблицах и формулах, представленных в настоящем отчете, приведены округленные значения показателей. Итоговое значение получено также при использовании округленных показателей.
10. Заказчик принимает условие заранее освободить и обезопасить Оценщиков, и, по желанию Оценщиков, защитить от всякого рода материальной ответственности, происходящей из иска третьих сторон к Оценщикам, вследствие легального использования третьими сторонами результатов работы Оценщиков, кроме случаев, когда окончательным судебным порядком определено, что убытки, потери и задолженности стали следствием мошенничества, общей халатности и умышленно неправомерных действий со стороны Оценщиков в процессе выполнения обязательств по договору.
11. Результатом оценки является итоговая величина стоимости объекта оценки. Результат оценки может использоваться при определении сторонами цены для совершения сделки или иных действий с объектом оценки, в том числе при совершении сделок купли-продажи, передаче в аренду или залог, страховании, кредитовании, внесении в уставный (складочный) капитал, для целей налогообложения, при составлении финансовой (бухгалтерской) отчетности, реорганизации и приватизации предприятий, разрешении имущественных споров, принятии управленческих решений и иных случаях<sup>16</sup>.
12. Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектами оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.<sup>17</sup>
13. Оценщик не проводит в полном объеме юридическую экспертизу и иные исследования юридических прав и обязанностей Заказчика, кроме получения информации и анализа факта наличия правоустанавливающих и правозакрепляющих документов на данный объект оценки, включая анализ объема ограничений (обременений) объекта.
14. В соответствии с профессиональными этическими нормами Оценщик обязуется сохранять конфиденциальность в отношении информации, полученной от Заказчика. Он также не может разглашать содержание настоящего отчета в целом или по частям без предварительного письменного согласования с Заказчиком, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством.
15. Без письменного согласия Оценщика, настоящий отчет не должен распространяться или публиковаться, равно, как и использоваться, даже в сокращенной форме, для целей иных, чем указано выше. Настоящий отчет предназначен исключительно для выше оговоренной цели. Оценщик не принимает юридической и финансовой ответственности перед третьими лицами, независимо от того, будет ли он использоваться третьими лицами для целей, оговоренных в отчете, или для каких-либо иных целей. Оценщик также не принимает на себя ответственности за убытки, которые могут возникнуть у Заказчика или другой стороны вследствие нарушения и/или игнорирования сформулированных ограничивающих условий.
16. Полученная оценка отражает независимое суждение оценщика о стоимости имущества, основанное на его профессиональном опыте и знаниях, и носит рекомендательный характер (см. статья 12 Федерального Закона «Об оценочной деятельности в РФ», ФЗ-135 от 29.07.98). Таким образом, вышеуказанные значения могут быть использованы Заказчиком в качестве отправной точки при обеспечении реализации имущественных прав, а при обязательности проведения оценки (см. статья 8 Федерального Закона «Об оценочной деятельности в РФ», ФЗ-135 от 29.07.98) рекомендует проведение торгов. Действие настоящей статьи не распространяется на отношения, возникающие при распоряжении государственными и муниципальными унитарными предприятиями, государственными и муниципальными учреждениями имуществом, закрепленным за ними в хозяйственном ведении или оперативном управлении, за исключением случаев, если распоряжение имуществом в соответствии с законодательством Российской Федерации допускается с согласия собственника этого имущества, а также на отношения, возникающие в

<sup>16</sup> ФСО-2. п. 4. «II. Цель оценки и предполагаемое использование результата оценки».

<sup>17</sup> ФСО-1. п. 26. «IV. Требования к проведению оценки».

случае распоряжения государственным или муниципальным имуществом при реорганизации государственных и муниципальных унитарных предприятий, государственных и муниципальных учреждений.

17. Чтобы не ввести пользователя Отчетом в заблуждение, Оценщик указал в Отчет информацию о надежности декларируемой оценки, позволяющую пользователю Отчетом адекватно оценивать свои риски, принимая решения, которые в той или иной степени зависят от оценки. Поэтому, чтобы быть корректным по отношению к пользователю Отчета, Оценщик, представляя Отчет, заявляет, что оценка является вероятностной (неопределенной) величиной, что она не может рассматриваться как точное значение рыночной стоимости. Заявление Оценщиком в Отчете о том, что итоговая оценка содержит неопределенность, в явном виде указано в Руководстве 5 «Неопределенность оценки» из стандартов оценки, которые издает RICS. Поэтому результат альтернативной оценки объекта оценки, который неизбежно отличается от величины стоимости, полученной в отчете, не может интерпретироваться как факт расхождения двух результатов.
18. Экспертиза оцениваемого имущества не предполагалась и не проводилась. Данные о количественных и качественных характеристиках взяты Оценщиком из документации, предоставленной Заказчиком (в соответствующих главах отчета об оценке приведены ссылки). Исполнитель не несет ответственность за предоставление Заказчиком документов, содержащих недостоверные сведения, повлекшие к искажению результатов оценки объекта оценки.
19. Оценщик не является экологическим консультантом или инспектором и не несет ответственности за любые фактические или потенциальные обязательства, связанные с этим. В отсутствии документально подтвержденных данных экологического загрязнения объекта оценки, его рыночная стоимость определяется Оценщиком, исходя из предположения об отсутствии таковых.
20. Расчеты производятся из допущения, что информация о количественных и качественных характеристиках объекта оценки, указанная в документах. При составлении отчета об оценке сделано допущение, что представленное к оценке имущество не участвует в судебных разбирательствах, спорах, не обременено залогами обязательствами.
21. При сборе информации об оцениваемом объекте недвижимости Оценщик проводит осмотр объекта оценки в период, возможно близкий к дате оценки.<sup>18</sup>
22. Кроме вышеуказанных условий, в ходе расчетов Оценщик, возможно, будет вынужден принять дополнительные условия, допущения и ограничения. В таком случае, принятые допущения будут непосредственно отмечены Оценщиком в соответствующей части Отчета.

## Раздел 5. Применяемые стандарты оценочной деятельности.<sup>19</sup>

Таблица 6.

Краткое наименование стандарта	Полное наименование стандарта	Сведения о принятии стандарта	Основание для использования стандарта
<b>ФСО-1</b>	Федеральный стандарт оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки».	Приказ Минэкономразвития России №297 от 20.05.2015 г.	Стандарт обязателен к применению согласно ст.15 и 20 Федерального Закона РФ № 135 от 29.07.1998 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
<b>ФСО-2</b>	Федеральный стандарт оценки №2 «Цель оценки и виды стоимости».	Приказ Минэкономразвития России №298 от 20.05.2015г.	Стандарт обязателен к применению согласно ст.15 и 20 Федерального Закона РФ № 135 от 29.07.1998 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
<b>ФСО-3</b>	Федеральный стандарт оценки №3 «Требования к отчету об оценке».	Приказ Минэкономразвития России №299 от 20.05.2015г.	Стандарт обязателен к применению согласно ст.15 и 20 Федерального Закона РФ № 135 от 29.07.1998 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
<b>ФСО-7</b>	Федеральный стандарт оценки №7 «Оценка недвижимости».	Приказ Минэкономразвития России №611 от 25.09.2014г.	Стандарт обязателен к применению согласно ст.15 и 20 Федерального Закона РФ № 135 от 29.07.1998 «Об

<sup>18</sup> Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» (утв. приказом Министерства экономического развития РФ от 25 сентября 2014 г. № 611) статья 5.

<sup>19</sup> ФСО-3. « III. Требования к содержанию отчета об оценке, 8. Вне зависимости от вида объекта оценки в отчете об оценке должны содержаться следующие разделы, д) применяемые стандарты оценочной деятельности».



Краткое наименование стандарта	Полное наименование стандарта	Сведения о принятии стандарта	Основание для использования стандарта
			оценочной деятельности в Российской Федерации

В дальнейшем при упоминании в отчете тех или иных положений стандарта такое упоминание будет сопровождаться ссылкой на Краткое наименование стандарта.

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

№ п/п	Название раздела	Источник информации
1	Анализ объектов оценки и их окружения	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. <a href="http://www.gks.ru">www.gks.ru</a> - Федеральная служба государственной статистики;</li> <li>2. Земельный кодекс РФ (ЗК РФ) от 25.01.2001 г. № 136-ФЗ;</li> <li>3. Федеральный закон от 25.10.2001 г. №137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса РФ»;</li> <li>4. Федеральный закон от 02.01.2000г. №28-ФЗ «О государственном земельном кадастре»;</li> <li>5. Закон РФ № 122 от 21.07.1997г. «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».</li> <li>6. StatSoft, Inc. (2001). Электронный учебник по статистике. Москва, StatSoft. WEB: <a href="http://www.statsoft.ru/home/textbook/default.htm">http://www.statsoft.ru/home/textbook/default.htm</a>.</li> <li>7. Р. В. Бабенко «Модели оценки недвижимости» базис версия 1.1.С, 2012г.</li> </ol>
2	Оценка рыночной стоимости затратным подходом	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. «Основы ценообразования в строительстве и нормативы эксплуатаций зданий и сооружений» учебно-методическое пособие по курсу повышения квалификации профессиональных оценщиков недвижимости. – Санкт-Петербург: Первый институт независимой оценки и аудита, 1997г.;</li> <li>2. ФЗ – №136 от 25.10.2001 г. «Земельный кодекс РФ», ФЗ - №78 от 18.06.2001 г. «О землеустройстве»;</li> <li>3. ФЗ - №28 от 02.01.2000 г. «О государственном земельном кадастре»;</li> <li>4. ФЗ - № 122 от 21.07.1997 г. «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»;</li> <li>5. Анисимова Л.К. Учебное пособие «Теоретические основы индивидуальной оценки земельных участков», Учебного центра ФКЦ «Земля», 2007г.</li> <li>6. Т.Г. Касьяненко «Оценка недвижимости» учебное пособие, Крокус, 2010г.</li> <li>7. С.Г. Ермаченков «Стоимость имущества и срок его реализации», Энциклопедия оценки, РОО, Москва, 2010г.</li> <li>8. В. Т. Александров «Оценка устаревания и наиболее эффективного использования недвижимости», СтройИздат северо-запад, Санкт-Петербург, 2010г.</li> <li>9. «Справочник оценщика недвижимости» Л. А. Лейфер ТОМ 3, Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков, Н. Новгород 2014г.</li> <li>10. Оценка рыночной платы по договору и стоимости прав, связанных с договором аренды земельного участка, по ред. Н.П. Баринова, директор по научно-методической работе группы компаний «Аверс», доцент, кандидат технических наук (Санкт-Петербург)</li> </ol>
3	Оценка рыночной стоимости сравнительным подходом	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. А. Г. Грязнова, М.А.Федотова. Оценка недвижимости. – Москва «Финансы и статистика» 2007 год;</li> <li>2. В. А. Прорвич. Стандартизация оценки недвижимого имущества - Москва, ЗАО «Издательство «Экономика», 2006г.;</li> <li>3. Н. Е. Симионова, С. Г. Шеина. Методы оценки и технической экспертизы недвижимости» - Москва – Ростов-на Дону, 2006г.;</li> <li>4. Е. С. Озеров. Экономика и менеджмент недвижимости – Санкт-Петербург, 2003 г.;</li> <li>5. Т.Г. Касьяненко «Оценка недвижимости» учебное пособие, Крокус, 2010г.</li> <li>6. С.Г. Ермаченков «Стоимость имущества и срок его реализации», Энциклопедия оценки, РОО, Москва, 2010г.</li> <li>7. «Справочник оценщика недвижимости» Л. А. Лейфер ТОМ I. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода», Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, Н. Новгород, 2014.</li> </ol>
4	Оценка рыночной стоимости доходным подходом	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. А. Г. Грязнова, М.А.Федотова. Оценка недвижимости. – Москва «Финансы и статистика» 2007 год.;</li> <li>2. В. А. Прорвич. Стандартизация оценки недвижимого имущества - Москва, ЗАО «Издательство «Экономика», 2006г.;</li> </ol>

		<ol style="list-style-type: none"> <li>3. Н. Е. Симионова, С. Г. Шеина. Методы оценки и технической экспертизы недвижимости» - Москва – Ростов-на Дону, 2006г.;</li> <li>4. Т.Г. Касьяненко «Оценка недвижимости» учебное пособие, Крокус, 2010г.</li> <li>5. С.Г. Ермаченков «Стоимость имущества и срок его реализации», Энциклопедия оценки, РОО, Москва, 2010г.</li> <li>6. «Справочника оценщика недвижимости» Л. А. Лейфер Том 2. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода».</li> </ol>
--	--	--

### **ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ.<sup>20</sup>**

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

**Цена объекта оценки** – определяется денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки.

**Стоимость объекта оценки** – определяется расчетная величина цены объекта оценки, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости. Совершение сделки с объектом оценки не является необходимым условием для установления его стоимости.

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

**Подход к оценке** – представляет собой совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Методом оценки является последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

**Право владения** означает возможность фактического обладания вещью, физического или хозяйственного воздействия на вещь.

**Право пользования** имуществом состоит в праве извлекать из него полезное свойство посредством эксплуатации, применения.

**Право распоряжения** – право определять юридическую судьбу имущества (отчуждать ее, сдавать во временное пользование и т.п.).

**Право собственности** (Гражданский кодекс РФ, часть 1, ст. 209) включает право владения, пользования и распоряжения имуществом. Собственник может по своему усмотрению совершать в отношении своего имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права, и интересы других лиц. В том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать его им, оставаясь собственником права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

**Датой оценки** – (датой проведения оценки, датой определения стоимости) является дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки. Если в соответствии с законодательством Российской Федерации проведение оценки является обязательным, то с даты оценки до даты составления отчета об оценке должно пройти не более трех месяцев, за исключением случаев, когда законодательством Российской Федерации установлено иное.

**При установлении затрат** определяется денежное выражение величины ресурсов, требуемых для создания или производства объекта оценки, либо цену, уплаченную покупателем за объект оценки.

**Наиболее эффективного использования объекта оценки** определяется использование объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей.

**Недвижимое имущество** (недвижимые вещи) – земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, как-то: здания, сооружения, леса и многолетние насаждения. Недвижимое имущество определено как имущество, перемещение которого без несоразмерного ущерба его назначению невозможно. Законом к недвижимому имуществу также относятся воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты. Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество.

**Ограничения (обременения)** – 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 (сервитута, ипотеки, доверительного управления, аренды, ареста имущества и других);

**Сервитут** – право ограниченного пользования чужим объектом недвижимого имущества, например, для прохода, прокладки и эксплуатации необходимых коммуникаций и иных нужд, которые не могут быть обеспечены без установления сервитута. Сервитут как вещное право на здание, сооружение, помещение может существовать

<sup>20</sup> ФСО-1. п. 3. «II. Общие понятия оценки».

вне связи с пользованием земельным участком. Для собственника недвижимого имущества, в отношении прав которого установлен сервитут, последний выступает в качестве обременения;

**Экспертиза отчета об оценке** – осуществляется совокупность мероприятий по проверке соблюдения оценщиком при проведении оценки объекта оценки требований законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности и договора об оценке, а также достаточности и достоверности используемой информации, обоснованности сделанных оценщиком допущений, использования или отказа от использования подходов к оценке, согласования (обобщения) результатов расчетов стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.

**Срок экспозиции объекта оценки** – рассчитывается с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним.

**Балансовая стоимость (book value).** Стоимость актива по данным бухгалтерских книг (books of account) организации. Это первоначальная стоимость приобретения актива за вычетом суммы, списанной на амортизацию (depreciation). Если стоимость актива когда-либо подвергалась переоценке, его балансовая стоимость представляет собой его стоимость после переоценки за вычетом списанной уже после переоценки суммы амортизации. (*Бизнес. Толковый словарь. — М.: «ИНФРА-М», Издательство «Весь Мир». Грэхэм Бетс, Барри Брайндли, С. Уильямс и др. Общая редакция: д.э.н. Осадчая И.М.. 1998.*)

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

При осуществлении оценочной деятельности используются следующие виды стоимости объекта оценки:

- рыночная стоимость;
- инвестиционная стоимость;
- ликвидационная стоимость;
- кадастровая стоимость.

При определении **рыночной стоимости** объекта оценки определяется наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

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

Возможность отчуждения на открытом рынке означает, что объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов, при этом срок экспозиции объекта на рынке должен быть достаточным для привлечения внимания достаточного числа потенциальных покупателей.

Разумность действий сторон сделки означает, что цена сделки – наибольшая из достижимых по разумным соображениям цен для продавца и наименьшая из достижимых по разумным соображениям цен для покупателя.

Полнота располагаемой информации означает, что стороны сделки в достаточной степени информированы о предмете сделки, действуют, стремясь достичь условий сделки, наилучших с точки зрения каждой из сторон, в соответствии с полным объемом информации о состоянии рынка и объекте оценки, доступным на дату оценки.

Отсутствие чрезвычайных обстоятельств означает, что у каждой из сторон сделки имеются мотивы для совершения сделки, при этом в отношении сторон нет принуждения совершить сделку.

Рыночная стоимость определяется оценщиком, в частности, в следующих случаях:

- при изъятии имущества для государственных нужд;
- при определении стоимости размещенных акций общества, приобретаемых обществом по решению общего собрания акционеров или по решению совета директоров (наблюдательного совета) общества;
- при определении стоимости объекта залога, в том числе при ипотеке;
- при определении стоимости неденежных вкладов в уставный (складочный) капитал;

- при определении стоимости имущества должника в ходе процедур банкротства;
- при определении стоимости безвозмездно полученного имущества.

При определении **ликвидационной стоимости** объекта оценки определяется расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества. При определении ликвидационной стоимости, в отличие от определения рыночной стоимости, учитывается влияние чрезвычайных обстоятельств, вынуждающих продавца продавать объект оценки на условиях, не соответствующих рыночным условиям.

## Раздел 6. Описание объекта оценки.<sup>21</sup>

### ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.

Таблица 8.

№	Наименование документа	Реквизиты документа
1.	Схема границ места размещения нестационарного торгового объекта, площадь 24 кв.м.	

**Вывод:** Документы, представленные Заказчиком достаточные<sup>22</sup> для проведения работ по определению рыночной стоимости объекта оценки. Копии документов, заверенные должным образом, представлены в Приложении отчета согласно ФСО-3, п. IV. «Требования к описанию в отчете об оценке информации, используемой при проведении оценки».

Таблица 9. Описание объекта оценки.<sup>23</sup>

Наименование	
Количественные и качественные характеристики объекта оценки	
Местоположение	
Адрес	Удмуртская Республика, Кизнерский район, д. Удмуртский Сарамак, ул. Заречная (кадастровый квартал 18:13:111001)
Локальные особенности расположения	малозэтажная индивидуальная застройка
Транспортная доступность	круглогодичный проезд
Информация по НТО	
Разрешенное (предполагаемое) использование,	на размещение нестационарного торгового объекта
Имущественные права	Право неразграниченной государственной собственности
Балансовая стоимость, руб.	Не установлено
Текущее использование	Используется по функциональному назначению
Общая площадь	24
Обременение	Не зарегистрировано
Экологическое загрязнение	Отсутствует
Сегмент рынка недвижимости, в котором может позиционироваться объект оценки	Данные не представлены
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость	Не установлены
Дополнительная существенная информация	
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость	Не обнаружены

<sup>21</sup> ФСО-3 п. 8/е. «описание объекта оценки с приведением ссылок на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки».

<sup>22</sup> ФСО-1. п. 19, ФСО-3. п. 4. «Информация считается достаточной, если использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объекта оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки».

<sup>23</sup> ФСО-3. «III. Требования к содержанию отчета об оценке». Документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки представлены в табл. 8.

# **СХЕМА ГРАНИЦ МЕСТА РАЗМЕЩЕНИЯ НЕСТАЦИОНАРНОГО ТОРГОВОГО ОБЪЕКТА**

Условный номер земельного участка: ЗУ2

Площадь образуемого земельного участка 24 кв.м.

Категория земель: земли населённых пунктов

Местоположение: УР, Кизнерский район, д. Удмуртский Сарамак, ул. Заречная (кадастровый квартал 18:13:111001)

Система координат: МСК-18

Обозначение характерных точек границ	Координаты, м	
	X	Y
1	2	3
ЗУ2		
1	297535,00	1312840,00
2	297535,00	1312848,00
3	297532,00	1312848,00
4	297532,00	1312840,00



	<b>Масштаб 1:5000</b>	
Условные обозначения		
	граница образуемого земельного участка	
	граница ранее учтенного земельного участка	
	граница ЗОУИТ	

Начальник отдела по строительству,  
ЖКХ, транспорту и связи



А.Р. Котельников

Анализ региона

**Площадь:**

42,1 тысячи квадратных километров, что составляет 0,25% общей площади Российской Федерации.

**Столица:**

Ижевск - 631,6 тыс. человек (по предварительным итогам Всероссийской переписи населения 2002 г.)

**Города:**

Воткинск - 101,7 тыс. человек, Глазов - 106,8 тыс. человек, Можга - 48,5 тыс. человек, Сарапул - 104,2 тыс. человек.

**Административное деление:**

5 городов, 25 сельских районов, 11 поселков городского типа, 2119 сельских населенных пункта.

**Географическая характеристика:**

Удмуртская Республика является республикой в составе Российской Федерации. Она расположена в западной части Среднего Урала, между реками Кама и Вятка. Расстояние между столицей Удмуртской Республики городом Ижевском и столицей Российской Федерации городом Москвой - 1129 км, Санкт-Петербургом - 1904 км, Екатеринбург - 800 км, Казанью - 395 км. Удмуртская Республика на западе и севере граничит с Кировской областью, на востоке - с Пермской, на юге - с Башкортостаном и Татарстаном.



**Население:**

1 млн. 623,8 тыс. человек. Около 70 % жителей республики сосредоточено в городах и поселках городского типа. Плотность населения 38,6 чел. на квадратный километр.

**Национальный состав:**

По данным переписи населения в 1989 года: Русских - 58,9 %, удмуртов - 30,9 %, татар - 6,9 %. В Удмуртии проживают представители более ста национальностей. Коренное население - удмурты. Это один из древних восточно-финских народов северо-западного лесного Приуралья. По языку удмурты относятся к финно-угорской семье народов, в которую также входят коми, мари, мордва, эстонцы, финны, карелы, саамы, венгры, ханты и манси. Общая численность удмуртов в мире - около 750 тыс. человек. 67 % процентов из них живут в Удмуртской Республике.

**Природа и климат:**



Удмуртия находится на востоке Русской равнины, в европейском Приуралье, в междуречье Камы и ее правого притока Вятки. Положение республики в средних северных широтах и отсутствие поблизости морей и океанов обуславливают умеренно континентальный климат с холодной снежной зимой и теплым летом. Самый холодный месяц - январь; среднемесячная температура воздуха минус 9,9 градусов по Цельсию. Самый теплый - июль; средняя температура месяца 20,9 градусов выше нуля. Территория Удмуртии - свыше 42 тысяч квадратных

<sup>24</sup> Мониторинг рынка недвижимости Ижевска осуществляется Концептуальным управлением УК «АССО-Строй» ежемесячно на основании данных специализированных изданий, посвященных рынку недвижимости



километров - превосходит такие западноевропейские страны, как Бельгия и Швейцария, и примерно равна площади Дании.

Основными природными ресурсами являются лес и нефть. На территории республики открыто 113 месторождение нефти. По состоянию на 1 января 2002 года начальные суммарные извлекаемые запасы нефти оцениваются в 819,7 млн. тонн, из них разведанные – 354 млн. тонн. Накопленная добыча на 1 января 2002 года достигла 260,4 млн. тонн. Из общего объема добытой нефти 96% реализуется за пределами республики. Годовая добыча нефти колеблется на уровне 7-8 млн. тонн. 46% территории Удмуртии покрыто лесами, половина из которых являются хвойными. Расчетная лесосека по главному пользованию составляет более 2,3 млн. м<sup>3</sup>. Республика также располагает запасами торфа и азотнометановыми месторождениям, стройматериалами (кварцевые пески, глины, известняки), богата минеральными источниками и лечебными грязями.



**Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в РФ на рынок оцениваемого объекта в январе – июне 2022 г.<sup>26</sup>**

**Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки на рынок недвижимости**

Для анализа рынка недвижимости, определения тенденций и перспектив его развития оцениваются: внешнеполитические события и отношения страны с другими государствами, общественно-экономический строй, макроэкономические показатели страны и их динамика, состояние и уровень развития финансово-кредитной системы, изучаются основные внутренние политические и экономические события, перспективные изменения экономики и инвестиционные условия, а также уровень и тенденции социально-экономического развития региона местонахождения объекта, прямо и косвенно влияющие на предпринимательскую активность, на поведение участников рынка, на доходы и накопления населения и бизнеса.

**Положение России в мире**

Россия занимает центральное место на крупнейшем материке Земли и обладает самой большой территорией с транспортными выходами в любую страну мира и самыми крупными запасами ключевых природных и энергетических ресурсов. Россия лидирует среди всех стран мира по площади лесов, чернозёмов и запасам пресной воды, по количеству запасов природного газа и древесины, занимает второе место в мире по запасам угля, третье – по месторождениям золота, первое – по добыче палладия, третье – по добыче никеля, первое – по производству неона, второе – по редкоземельным минералам и другим ресурсам, являющимся основой развития самых передовых современных технологий.

Российская Федерация унаследовала от СССР вторую по мощности в мире после США энергетическую систему (электростанции, месторождения нефтегазового сектора, геологоразведка, магистральные, распределительные сети и трубопроводы), развитую тяжёлую и машиностроительную индустрию, самую передовую оборонную промышленность, сильнейший научно-исследовательский потенциал, одну из самых лучших высшую школу, всеобщее универсальное среднее и профессиональное образование, системное здравоохранение и социальное обеспечение граждан.

Россия, как правопреемница СССР, победившего фашизм, является одним из пяти постоянных членов Совета безопасности ООН и, имея мощнейший военный потенциал, играет ведущую геополитическую роль в мире наряду с Великобританией, Китаем, США и Францией.

Страна интегрирована в мировую экономику. Даже с учётом сложных климатических условий развиваются экспортные и транзитные возможности страны. Построены и работают газопроводы: в Европу через Германию «Северный поток - 1», через Турцию в Европу «Турецкий поток», в КНР «Сила Сибири», заполняется газом и готовится к эксплуатации «Северный поток - 2», планируется газопровод «Сила Сибири – 2». Интенсивно развивается Северный морской путь и система комплексов сжиженного природного газа. Это позволяет государству, использовать свои огромные ресурсные и транзитные возможности, исполнять социальные обязательства и федеральные программы развития, накапливать золотовалютные резервы и фонд национального благосостояния, даёт огромные возможности экономического развития страны.

Однако, эта же интегрированность в мировую экономику и высокая импортозависимость создали и критически высокие риски для отечественной экономики и устойчивости дальнейшего социального развития страны. И сегодня мы наблюдаем, как мировые финансово-экономические «пузыри», основанные на переоцененности доллара, избытке спекулятивного финансового капитала, скопившиеся в последние 7-10 лет в условиях высокой инфляции и разбалансированности национальных экономик и логистики, привели к началу мирового экономического кризиса.

Всё это происходит на фоне ожесточенной борьбы США за сохранение политического и финансового доминирования в мире, за ресурсные и сбытовые рынки. Массовые беспорядки, «цветные революции» и военные конфликты, организованные и финансируемые Западом во главе с США во всех частях мира: в Чехословакии и Югославии, в Тунисе и Ливии, в Ираке и Сирии, в Белоруссии и Казахстане, а также нацистский переворот 2014 года и подготовка Украины к войне против России, подстрекательство неонацистов Украины к силовому захвату республик ЛНР и ДНР подтверждают, что глобальному капиталу США нужна большая война с целью разрешения своих экономических проблем (ограниченность природных ресурсов, высокая stagflation, огромный госдолг, отраслевые дисбалансы, падение производства) и внутривнутриполитических кризисов. С целью сдерживания экономического развития России, начиная с 2014 года, Запад односторонне вводит всё новые и новые экономические, финансовые и политические санкции против нашей страны.

Чтобы избежать повторения «22 июня 1941» (когда европейские страны во главе с фашистской Германией без объявления войны обрушились на СССР всей своей военной и экономической мощью под знаменами германского нацизма и захватили огромную часть нашей страны) после заявления нацистской Украины о возможном отказе от безъядерного статуса и объявления 22 февраля всеобщей мобилизации на

<sup>25</sup> <http://www.economy.gov.ru>, ФСО №3 п.8ж, ФСО №1 п.18а

<sup>26</sup> <https://statrilt.ru/downloads/Анализ%202022%20mapr.pdf>

Украине (что означало фактическое объявление России войны) 24 февраля 2022 года Россия превентивно начала специальную операцию ВС РФ по демилитаризации и освобождению Украины от нацизма. Не затрагивая мирные населенные пункты, уничтожаются все военные объекты, военная инфраструктура и нацистские воинские формирования Украины. В ходе операции ВС РФ подтвердились данные об агрессивных планах Украины по силовому подавлению ЛДНР, а также выявлены три десятка биологических военных лабораторий США в нарушение международной Конвенции по запрещению биологического оружия.

Используя это как повод и нарушая международное законодательство, США совместно с другими странами Запада односторонне ввели санкции, направленные на полную экономическую и политическую блокаду России с целью дестабилизировать всю российскую экономику и финансовую систему: фактически заморозили российские международные валютные резервы, размещенные за рубежом, отключили ряд крупнейших российских банков от международной системы расчетов SWIFT, блокируют российскую внешнюю торговлю, арестовывают российскую собственность, закрыли небо для российских авиакомпаний; десятки крупных компаний Запада покинули российский рынок.

Происходящие события показывают, что мир сползает к длительной глобальной конфронтации Запад – Россия и разделяется на новые зоны влияния.

### Основные экономические показатели России

(по данным Росстата (первая оценка): <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-01-2022.pdf>,

зеленый – положительная динамика, красный - отрицательная динамика (в сопоставимых ценах)

№	2021 г.		Янв 2022г.
	млрд.руб.	+/- % н/г	+/- % н/г
1. Валовой внутренний продукт	130795,3	+4,7	
2. Инвестиции в основной капитал		+7,6	
3. Реальные располагаемые денежные доходы населения (за вычетом выплат по кредитам и страховым)		+3,1	

	2021г.	Янв 2022г.
	+/- % н/г	+/- % н/г
4. Индекс промышленного производства	+5,3	+8,6
5. Продукция сельского хозяйства	-0,9	+0,8
6. Строительство (объем СМР в сопоставимых ценах)	+6,0	+1,6
7. Введено в эксплуатацию общей площади зданий, млн. кв.м.	+8,2	
8. - жилых помещений	+12,7	+81,5
9. - нежилых помещений	+10,5	
10. Пассажирооборот транспорта общего пользования, млрд. пасс-км	+39,6	
11. Грузооборот транспорта, млрд. т-км	+5,3	+7,7
12. в том числе, железнодорожного транспорта	+3,4	+6,0
13. трубопроводного	+7,4	+9,7
14. автомобильного	+5,0	+5,8
15. Оборот розничной торговли, млрд. рублей	+7,3	+3,6
16. Объем платных услуг населению, млрд. руб.	+14,1	+13,0
17. Оборот общественного питания, млрд. руб.	+23,5	+10,1
18. Внешнеторговый оборот (январь-декабрь 2021). (сальдо положит. 190 096 млрд.долл. США)	+39,3	
19. в том числе: экспорт товаров	+48,2	
20. импорт товаров	+26,8	
21. Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций за январь-декабрь 2021, руб.:		
22. - номинальная	+9,8	
23. - реальная (учитывает инфляцию)	+2,9	
24. Ключевая ставка с 04.03.2022г., %	+8,5	20,0
25. Инфляция (годовая) на конец января 2022 года (н/г)	+8,7	

(в текущих ценах)  
(с поправкой на инфляцию)

	2021/2020, %	2022/2021, %
26. Сальдированный финансовый результат организаций (без субъектов малого предпринимательства, кредитных организаций, государственных (муниципальных) учреждений, некредитных финансовых организаций) в действующих ценах за январь-январь 2022 г.	+2,5р (в основном за счет сальдированной операции 2.6. 6.4 р)	
27. Кредиторская задолженность на 01.01.22	+18,8	
28. просроченная	5,0 % от кредитного займа	
29. Сумма средств организаций на счетах в кредитных организациях на 01.01.22	+19,5	
30. Средства (вклады, депозиты) физических лиц, привлеченные банками, на 01.02	+5,5	+5,7
31. Кредиты и прочие размещенные средства, предоставленные организациям на 01.02	+15,0	+16,0
32. Кредиты физическим лицам на 01.02	+23,9	+25,1
33. - задолженность по ипотечным жил. кредитам	+25,1	+26,7
34. - средневзвешенная ставка на 01.02	7,59% - повышается	7,81% - повышается
35. - просроченная задолженность по ипотечным кредитам от общей задолженности по ипотечным кредитам	(0,6%)	(0,6%)
36. Исполнение консолидированного бюджета РФ за январь-декабрь		
- доходы	+25,9	
- расходы	+10,8	
38. - профицит, млрд. руб.	+1045,8	
39. Международные резервы (ЗБР) на 25.02.22г. 643,2 млрд. долл. США	+8,3	+9,1
40. Фонд национального благосостояния, на 01.02.22г. 174,9 млрд. долл. США (14% от ВВП)	-0,5	
41. Государственный внешний долг, на 01.02.22г. 59,5 млрд. долл. США	+5,3	+5,7

### Выводы и перспективы российской экономики

Основные макроэкономические показатели России в период 2000 - 2021 годы были положительными, за исключением кризисных: 2009 (-7,8%), 2015 (-2,0%), 2020 (-2,7%). Средний ежегодный прирост составлял +3,9%.

Учитывая сложившуюся в последние 30 лет высокую импортозависимость и санкционное блокирование Западом, Россию ожидают изменения социально-экономического курса, купирование внешних факторов и рисков, изменения финансово-кредитной политики и структуры экономики, создание благоприятных условий внутреннего развития среднего и малого бизнеса (прежде всего, производственного) и реальная поддержка населения.

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

#### **Ситуация, тенденции и перспективы рынка недвижимости**

По данным Росреестра за 2021 год:

- общее количество зарегистрированных ипотечных сделок составило 3,8 млн. (+9,5% к 2020г.),
- договоров участия в долевом строительстве – 898,6 тыс. (+17%),
- на вторичном рынке жилья зарегистрировано 4,2 млн. сделок (+14,5%)

#### **Тенденции и перспективы на рынке недвижимости**

1. В минувшие годы российский рынок недвижимости развивался высокими темпами, однако обострившиеся до предела враждебные действия США с целью дестабилизации российской экономики и политической жизни заставляют Россию изменить свое отношение к международному взаимодействию, разделению труда и кооперации. Считаем, что огромные ресурсные возможности страны (кадровые, научные, энергетические, сырьевые) и крепкое государство, обеспечивающее национальную безопасность и внутреннюю стабильность, развитие территорий и инфраструктуры, а также лучшее положение России по сравнению с другими странами в условиях мирового экономического и политического кризиса, дают все шансы в ближайшее время восстановить финансовую стабильность и отраслевую сбалансированность экономики. Сокращение импортозависимости и большая автономизация российской экономики в условиях истощения мировых природных ресурсов позволят рационализировать отраслевую структуру, обеспечить активность на всех рынках (включая рынок недвижимости) и стабильность роста доходов населения и бизнеса.

2. Большая территория страны и полная обеспеченность всеми необходимыми минералами и местными стройматериалами дают широкую возможность развития строительства жилья, складов, объектов торговли и сферы услуг, производственных цехов, коммунальных и других вспомогательных зданий, инженерной инфраструктуры и транспортных коммуникаций. По мере повышения благосостояния народа предъявляются повышенные требования к качеству строительства, нормам жилой площади и функциональным свойствам зданий. По мере восстановления сбалансированной отраслевой структуры экономики восстановится спрос на новые и реконструированные здания и помещения, востребованными будут качественные комфортабельные квартиры и индивидуальные жилые дома с возможностью онлайн-работы и полноценного отдыха, уличных прогулок и занятий спортом.

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

4. Раздача денег и дешевых кредитов населению и бизнесу (как и в других странах) в связи с коронавирусной пандемией в 2020-2021 годах повлекла за собой: с одной стороны - восстановление спроса на энергию, сырье и все другие товары и стимулировало начало восстановления мировой экономики, с другой – значительное увеличение денежной массы и снижение объемов строительства в начале 2020 года, что привело к взрывному росту цен на рынке жилой недвижимости. Учитывая, что рост цен недвижимости значительно превысил темпы восстановления экономики и доходов потенциальных покупателей, такой рост цен является экономически неоправданным и должен привести либо к снижению цен (но психология собственника недвижимости, как наиболее ценного своего имущества, не располагает к его обесцениванию), либо к росту других рынков (стройматериалы, потребительские товары и другие) с ростом цен на них, что более вероятно. Дисбалансы между отраслями и нарушение логистических связей, неизбежно возникшие в связи с этим, а также в связи с введением США экономической и политической блокады против России, потребуют роста обслуживающей денежной массы, что вызовет новые волны инфляционно-девальвационной спирали. Резкое ужесточение государством кредитной политики повышением ключевой ставки остановит и без того минимальный рост экономики. Будут приняты экстренные адресные меры финансового контроля, госрегулирования экономики, стимулирования, помощи и поддержки со стороны государства производящих и перспективных отраслей и предприятий, восстановление и развитие которых станет в течение ближайших 2-3 лет основой подъема остальных отраслей экономики.

5. Следовательно, к вопросу приобретения недвижимости нужно подходить особенно взвешенно: имеющиеся избыточные средства смело можно инвестировать в необходимую недвижимость в перспективной, плотной городской застройке (земельные участки, комфортабельные квартиры («первичку» и качественную «вторичку»), индивидуальные дома в городе и пригороде со всей инфраструктурой, перспективную коммерческую недвижимость. Необходимо учитывать, что кредиты могут позволить себе только покупатели с высокими и стабильными в перспективе доходами, гарантирующими их возвратность.

Сегодняшний рынок насыщен предложениями, чтобы покупать необходимые жилые и нежилые объекты с целью улучшения жилищных условий, сохранения накоплений, укрепления и расширения перспективного бизнеса. При этом нужно учесть, что ажиотаж на рынке и инерция роста в 2020-2022 годах привели к чрезмерным (завышенным) ценам на многие объекты, не исключающим их временного снижения.

Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки на рынок недвижимости подготовлен специалистами СтатРиелт и основан на последних официальных данных по состоянию на 10.03.2022 года. (источник информации: <https://statrielt.ru/downloads/Анализ%202022%20март.pdf>)

### 5.3 Анализ влияния политической и социально-экономической обстановки Удмуртии на рынок объекта оценки

#### Социально – экономическое положение Удмуртской Республики в январе – декабре 2021 г.<sup>27</sup>

В январе-декабре 2021 года экономика Удмуртской Республики показала рост почти во всех отраслях экономики. Выросли объемы промышленного производства, розничной продажи товаров, оборота общественного питания, платных услуг населению. Увеличились объемы строительных работ и ввода жилья. Уменьшилась численность официально зарегистрированных безработных. Вместе с тем, уровень инфляции был выше значений предыдущего года. Также отмечено снижение объема производства продукции сельского хозяйства.

#### Основные показатели социально-экономического положения Удмуртской Республики

	Январь-декабрь 2021г.	В % к январю-декабрю 2020г.	Справочно: январь-декабрь 2020г. в % к январю-декабрю 2019г.
Индекс производства	х	105,7	95,2
Объем работ, выполненных по чистому виду деятельности «строительство», млн руб.	68163	116,5	104,7
Ввод в действие жилых домов, тыс. кв. м	841,4	104,8	105,6
Продукция сельского хозяйства, млн руб.	74461	96,8	104,3
Оборот розничной торговли, млн руб.	265557	103,0	95,4
Оборот общественного питания, млн руб.	13371	117,3	79,3
Объем платных услуг населению, млн руб.	74904	112,0	89,7
Индекс потребительских цен, %	108,7 <sup>28</sup>	106,7	103,3
Среднесписочная численность работающих в экономике <sup>29</sup> , тыс. чел.	462,3	97,9	98,7
Численность официально зарегистрированных безработных на конец периода, тыс. чел.	7,3	45,3	в 2,1р.
Начисленная средняя заработная плата одного работника <sup>29</sup>			
номинальная, руб.	37755	107,0	104,6
реальная, %	х	100,4	101,4

<sup>27</sup> Декабрь 2021г. к декабрю 2020г.

<sup>28</sup> За январь-ноябрь.

#### Промышленность

Индекс производства за январь-декабрь 2021 года составил 105,7% к уровню соответствующего периода предыдущего года, в том числе по добыче полезных ископаемых – 103,7%, обрабатывающим производствам – 108,2%, обеспечению электрической энергией, газом и паром; кондиционированию воздуха – 104,7%, водоснабжению; водоотведению, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений – 100,3%.

Максимально (в 2,9 раза) увеличилось производство текстильных изделий, в 1,7 раза - бумаги и бумажных изделий, в 1,2 раза – кожи и изделий из кожи, автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов и прочих транспортных средств, не включенных в другие группировки, а также компьютеров, электронных и оптических изделий, электрического оборудования. Вместе с тем, отмечено снижение полиграфической деятельности и копирования носителей информации (в 2,5 раза), прочей неметаллической минеральной продукции (на 9%), резиновых и пластмассовых изделий (на 7%), металлургического производства (на 6%), химических веществ и химических продуктов (на 2%).

По сравнению с январем-декабрем 2020 года в 1,7 раза увеличилось производство ярлыков и этикеток из бумаги или картона, в 1,5 раза - электромясорубок, в 1,3 раза – фанеры, на 17% – автомобилей легковых, на 14% - бутылок стеклянных.

При этом, в 1,5 раза сократился выпуск обуви, на 21% - постельного белья, на 20% - стиральных машин, на 16% – кирпича керамического неогнеупорного строительного, на 14% - сыров, на 12% – масла сливочного.

Выработка электроэнергии, пара и горячей воды к уровню 2020 года составила 105%.

За январь-декабрь 2021 года объем отгруженной продукции собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по добыче полезных ископаемых, обрабатывающим производствам, обеспечению электрической энергией, газом и паром; кондиционированию воздуха, водоснабжению; водоотведению, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений по

<sup>27</sup> <https://udmstat.gks.ru/storage/mediabank/2022-02-17%20Пресс-релиз.%20Социально-экономическое%20положение%20Удмуртской%20Республики%20в%20январе-декабре%202021%20года.pdf>



чистым видам деятельности более, чем на треть (на 38%), превысил показатель предыдущего года и составил 763 млрд рублей.

### **Строительство**

За январь-декабрь 2021 года в республике введено в строй действующих 4274 здания жилого и нежилого назначения общим строительным объемом 5006,9 тыс. куб. метров. Из общего числа введенных в эксплуатацию жилых зданий 3924 построено населением.

За этот период организациями всех форм собственности, а также индивидуальными застройщиками построено 12048 благоустроенных квартир общей площадью 841,4 тыс. кв. м, что на 4,8% больше, чем в январе-декабре 2020 года.

Индивидуальными застройщиками введено 436,1 тыс. кв. м жилых домов, что составило 51,8% от общего ввода жилья по республике и 104,3% - к предыдущему периоду.

Приняты в эксплуатацию 97 нефтяных скважин эксплуатационного бурения. В сельском хозяйстве сданы в эксплуатацию помещения для крупного рогатого скота на 6,1 тыс. мест, хранилища для картофеля, овощей и фруктов на 5 тыс. тонн единовременного хранения.

Введены амбулаторно-поликлинические организации на 935 посещений в смену. В Селтинском районе появилось одно новое общеобразовательное учреждение на 384 места. В Шарканском районе республики открыт культурно-досуговый центр на 400 мест.

За счёт нового строительства и реконструкции увеличена сеть автомобильных дорог с твёрдым покрытием на 15,4 километра, газовых сетей - на 163,3 км.

Из объектов коммунального назначения введены в эксплуатацию 6,8 км водопроводных и 1,9 км канализационных сетей.

Объём работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», с учётом досчёта на малые предприятия и неформальную деятельность, составил в январе-декабре 2021 года 68,2 млрд рублей, что на 16,5% больше, чем в январе-декабре 2020 года.

### **Транспорт и связь**

За 2021 год автотранспортом организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, перевезено 10,0 млн тонн грузов, что на 9% меньше, чем в 2020 году. Вместе с тем, отмечено увеличение грузооборота на 11%.

Объём отправления грузов и почты из аэропорта за январь-декабрь 2021 года увеличился наполовину, пассажиров – в 1,7 раза.

Внутренним водным транспортом в 2021 году отправлено грузов на 37% больше, чем в предыдущем году, пассажиров – на 67%.

По маршрутам регулярных перевозок автобусами предприятий автомобильного транспорта и индивидуальных предпринимателей перевезено 102,8 млн пассажиров, что на 7% больше по сравнению с январём-декабрём 2020 года.

Объём выполненных работ, услуг в области информации и связи крупными и средними организациями (с численностью работающих более 15 человек) в 2021 году увеличился на 10% по сравнению с 2020 годом и составил 13,8 млрд рублей. Услуг в сфере телекоммуникаций оказано на 11,6 млрд рублей, почтовой связи и курьерской деятельности – на 1,4 млрд рублей.

### **Сельское хозяйство**

Объём производства продукции сельского хозяйства всеми сельхозтоваропроизводителями (сельскохозяйственные организации, хозяйства населения и фермеры) в 2021 году, по расчетам, составил 74,5 млрд рублей или 96,8% к уровню 2020 года.

По предварительным данным, в сельскохозяйственных организациях, крестьянских (фермерских) и личных подсобных хозяйствах населения в 2021 году намолочено зерна в весе после доработки 482,8 тыс. тонн, что на 25,5% меньше, чем в 2020 году. Картофеля накопано меньше на 9,5%, его валовой сбор составил 327,9 тыс. тонн. Овощей собрано 105,1 тыс. тонн, что меньше на 0,4%.

В 2021 году, по расчетным данным, в хозяйствах всех категорий произведено скота и птицы на убой в живом весе 185,2 тыс. тонн, что на 1,2% меньше объемов 2020 года. Валовой надой молока увеличился на 5,5% и составил 925,2 тыс. тонн. Яиц произведено 1084,2 млн штук (меньше на 0,6%).

В крупных, средних и малых сельскохозяйственных организациях в расчете на одну корову в 2021 году надоено 7393 кг молока, что на 296 кг больше, чем годом ранее.

Средняя яйценоскость одной курицы-несушки составила 325 яиц против 330 в 2020 году.

Основная часть продукции животноводства производится в сельскохозяйственных организациях: скота и птицы на убой в живом весе – 76%, молока - 86% и яиц - 85 %

Численность крупного рогатого скота в хозяйствах всех категорий на конец 2021 года составила 343 тыс. голов против 333,9 тыс. голов на конец 2020 года (101,5%). поголовье свиней уменьшилось на 20,2 тыс. голов (на 7,9%) и составило 234,7 тыс. голов, овец и коз - на 3,2 тыс. голов (на 6,0%).

На конец декабря 2021 года в структуре поголовья скота на хозяйства населения и фермеров приходилось 18% поголовья крупного рогатого скота, 11% свиней, 92% овец и коз.

К концу 2021 года обеспеченность скота кормами в расчете на 1 условную голову крупного скота в сельскохозяйственных организациях, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, составила 12,5 центнера кормовых единиц, что на 21,6% меньше, чем на ту же дату предыдущего года.

### **Потребительский рынок**



Розничная торговля. В 2021 году оборот розничной торговли составил 265,6 млрд рублей, что в сопоставимых ценах на 3,0% больше 2020 года.

Населению продано пищевых продуктов, включая напитки, и табачных изделий на 137,5 млрд рублей, непродовольственных товаров – на 128,1 млрд рублей, что составило соответственно 100,8% и 105,3% к объёму продажи за 2020 год.

В среднем на душу населения продано товаров на 178,4 тыс. рублей, в том числе пищевых продуктов, включая напитки, и табачных изделий – на 92,4 тыс. рублей, непродовольственных товаров – на 86,0 тыс. рублей.

По состоянию на конец декабря 2021 года на предприятиях розничной торговли имелось товарных запасов на 20,4 млрд рублей, что обеспечит 42 дня торговли.

Оборот общественного питания за 2021 год составил 13,4 млрд рублей, что на 17,3% выше, чем за 2020 год.

По данным выборочного обследования конъюнктуры и деловой активности в розничной торговле 82% торговых организаций оценили свое экономическое положение в 4 квартале 2021 года как «удовлетворительное» и «благоприятное».

Среди факторов, препятствующих развитию деятельности организаций розничной торговли, респонденты выделяют высокую конкуренцию со стороны других торгующих организаций (56% опрошенных), недостаточный платёжеспособный спрос (43%), высокий уровень налогов и недостаток финансовых средств (по 28%), высокую арендную плату (26%), высокие транспортные расходы (14%).

#### **Платные услуги населению.**

За 2021 год населению оказано платных услуг на сумму 74,9 млрд рублей, что в сопоставимых ценах на 12,0% больше, чем в предыдущем году. Объём платных услуг на душу населения составил 50,3 тыс. рублей. В структуре платных услуг населению почти две трети объёма (63%) занимают коммунальные, телекоммуникационные, бытовые и транспортные услуги. Услуг бытового характера оказано на 10,1 млрд рублей, что в сопоставимых ценах на 17,9% выше уровня 2020 года. Наиболее востребованными для населения являются услуги по техобслуживанию и ремонту транспортных средств, машин и оборудования, ремонту и строительству жилья и других построек, парикмахерские.

#### **Цены и тарифы**

За 2021 год потребительские товары и услуги подорожали в среднем на 8,7% (за 2020 год - на 5,2%), в том числе цены на продовольственные товары повысились на 11%, непродовольственные товары - на 9% и услуги – на 5,4%.

Среднемесячный прирост потребительских цен в 2021 году составил 0,7% против 0,4% в 2020 году.

С начала года существенное повышение цен отмечено на мороженые кальмары (в 1,4 раза), овсяную и перловую крупы (на 34%), горох и фасоль (на 32%), гречневую крупу-ядрицу (на 29%), макаронные изделия из пшеничной крупы высшего сорта (на 28%), окорочка куриные (на 27%), говяжью печень (на 26%), маргарин (на 25%), кур охлажденных и мороженых (на 24%). Плодоовощная продукция подорожала на 5,3%, в т.ч. капуста белокочанная свежая (в 1,8 раза), чеснок (в 1,4 раза), свёкла столовая (на 39%), сухофрукты (на 36%), картофель, морковь (на 26%). Кроме того, на 17-22% повысились цены на майонез, баранину, мясной фарш, овсяные хлопья “Геркулес”, сельдь солёную, кексы, рулеты, пшеничную муку, кулинарные изделия из птицы, поваренную соль, рыбное филе, шоколадные конфеты натуральные и с добавками, колбасы, бараночные изделия, икру лососевых рыб, мороженое.

Стоимость фиксированного набора из 83-х потребительских товаров и услуг (для проведения межрегиональных сопоставлений) в Удмуртии в декабре 2021 года составила 16482 рубля и по сравнению с декабрём 2020 года увеличилась на 7,9%. При этом, стоимость такого набора по Российской Федерации сложилась в сумме 18728 рублей, Приволжском федеральном округе – 16589 рублей (по сравнению с декабрём 2020 года увеличение на 8,6% и 8,7% соответственно).

В рейтинге по убыванию стоимости фиксированного набора среди регионов ПФО Удмуртия в декабре 2021 года занимала 7-е место.

Стоимость минимального набора продуктов питания, входящих в потребительскую корзину, в Удмуртии в декабре 2021 года составила 4611 рублей и по сравнению с декабрём 2020 года повысилась на 18%.

Стоимость минимального набора продуктов питания, входящих в потребительскую корзину, в РФ, регионах ПФО в декабре 2021 года составила:

	Рублей
Российская Федерация	5235
Приволжский ФО	4747
Самарская область	5081
Пермский край	4942
Чувашская Республика	4873
Республика Башкортостан	4834
Нижегородская область	4830
Кировская область	4805
Республика Марий Эл	4796
Ульяновская область	4787
Оренбургская область	4772
Республика Татарстан	4620
Удмуртская Республика	4611
Саратовская область	4595
Пензенская область	4542
Республика Мордовия	4403

Из непродовольственных товаров за 2021 год в большей степени подорожали: доска обрезная - в 2 раза, еврошифер - в 1,4 раза, металлочерепица - в 1,4 раза, мыло хозяйственное - на 34%, спички - на 31%, кирпич красный, рубероид - на 28%, дрова - на 25%, легковые автомобили - на 24%, табачные изделия - на 20%, товары для садоводства - на 16%, медикаменты, кроме ЖНВЛП - на 13%, газовое моторное топливо - на 12%, автомобильный бензин - на 8,7%.

Из бытовых услуг, оказываемых населению, наибольший прирост цен зарегистрирован на ритуальные услуги (на 14%), ремонт жилищ (на 13%). Проезд в различных типах вагонов в поездах дальнего следования стал дороже на 3,7% - 64,0%, авиаперелет экономическим классом - на 9,6%, маршрутном такси - на 8,7%, городском электрическом транспорте - на 8,3%, городском автобусе - на 8,2%, междугородном автобусе - на 3,6%. Из других услуг существенно подорожали услуги правового характера (на 16%), в сфере внутреннего туризма (на 11%), беспроводная радиосвязь (на 8,7%), страхования (на 7,9%), образования (на 7,6%), медицинские и ветеринарные услуги (на 7,2%), связи (на 6,5%), жилищно-коммунальные (на 5,4%).

Сводный индекс цен производителей промышленных товаров в 2021 году сложился в размере 129%, в том числе на продукцию добычи полезных ископаемых - 171%, обрабатывающих производств - 121%, в обеспечении электрической энергией, газом и паром, кондиционировании воздуха - 106%, в водоснабжении, водоотведении, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений - 119%.

Индекс цен производителей на реализованную сельхозпредприятиями продукцию составил 115%. Цены на продукцию растениеводства повысились на 23%, животноводства - на 14%.

Сводный индекс цен на продукцию (затраты, услуги) инвестиционного назначения в 2021 году составил 105%, в том числе на строительную продукцию - 107%, машины и оборудование инвестиционного назначения - 105%, прочую продукцию (затраты, услуги) инвестиционного назначения - 104%.

Тарифы на грузовые перевозки в 2021 году повысились на 4,6%.

### **Рынок труда**

Занятость населения и безработица. В ноябре 2021 года на предприятиях, в учреждениях и организациях республики работало 454,1 тыс. человек. Преобладающая часть (76,0%) работников сосредоточена в крупных и средних организациях. Кроме того, в этих организациях более 4% рабочих мест были заняты совместителями и лицами, выполнявшими работы по договорам гражданско-правового характера (в эквиваленте полной занятости).

По итогам выборочного обследования численность рабочей силы в возрасте от 15 лет и старше в среднем за 4 квартал 2021 года составила 763,7 тыс. человек, в их числе 735,6 тыс. человек были заняты в экономике и 28,1 тыс. человек не имели занятия, но активно его искали (в соответствии с методологией Международной Организации Труда они классифицируются как безработные). Уровень безработицы в этот период составил 3,68% рабочей силы.

На конец декабря 2021 года, по данным Министерства социальной политики и труда Удмуртской Республики, в органах службы занятости населения состояли на учёте 8,3 тыс. не занятых трудовой деятельностью граждан, из них 7,3 тыс. человек имели статус безработного.

В декабре 2021 года нагрузка не занятого трудовой деятельностью населения, зарегистрированного в органах службы занятости населения, на 100 заявленных вакансий составила 37 человек. Наиболее востребованы на рынке труда рабочие профессии - 72,9% от общей заявленной потребности в работниках.

Уровень зарегистрированной безработицы в республике на конец декабря 2021 года составил 0,94% рабочей силы.

### **Финансы**

Государственные финансы. По данным Министерства финансов Удмуртской Республики консолидированный бюджет республики в январе-ноябре 2021 года был исполнен с дефицитом (превышением расходов над доходами) в 0,5 млрд рублей. За 11 месяцев в бюджет поступило 100,0 млрд рублей (на 16% больше, чем за январь-ноябрь 2020 года), в том числе налоговых и неналоговых доходов - 72,5 млрд рублей (на 32% больше). Доходы на четверть были сформированы из налога на доходы физических лиц (24,9 млрд рублей). Безвозмездные поступления составили 27,5 млрд рублей или 27% всех доходов. Расходная часть консолидированного бюджета была исполнена в сумме 100,4 млрд рублей, что на 7% больше соответствующего периода 2020 года. Наиболее значительно увеличилось финансирование жилищно-коммунального хозяйства и охраны окружающей среды - на 29%, образования - на 13%, сельского

хозяйства и рыболовства – на 12%, здравоохранения – на 10%. Большая часть расходов была направлена на финансирование образования (32,9 млрд рублей или 33% общей суммы всех расходов), социальной политики (24,5 млрд рублей или 24%), национальной экономики (15,3 млрд рублей или 15%).

#### **Внешнеэкономическая деятельность**

По данным Приволжского таможенного управления внешнеторговый оборот республики (без учета данных неорганизованного импорта (экспорта) за январь-ноябрь 2021 года составил 998,5 млн долларов США, что в 1,3 раза больше соответствующего периода предыдущего года.

За рубеж организациями республики было поставлено продукции (товаров) на сумму 510,9 млн долларов США, что на 10% больше января-ноября 2020 года.

Продукция экспортировалась в 89 стран мира, 10 из них – страны СНГ. В стоимостном выражении 58% экспортных поставок приходилось на страны дальнего зарубежья.

Импорт продукции (товаров) составил 487,6 млн долларов США – это в 1,5 раза больше, чем в январе-ноябре 2020 года. Ввоз продукции осуществлялся из 94 стран, в том числе 86 стран дальнего зарубежья. Лидируют в этом списке Китай (24% от всего объема импортных поставок), Франция (12%), Румыния (10%).

#### **Демографическая ситуация**

По состоянию на 1 января 2021 года численность постоянного населения составляла 1493356 человек и за 11 месяцев 2021г. снизилась на 8189 человек. Демографическая ситуация в январе-ноябре 2021 года характеризовалась снижением рождаемости, ростом смертности и естественной убыли населения, о чём свидетельствуют следующие данные

	Человек		На 1000 человек населения <sup>1)</sup>	
	январь-ноябрь 2020г.	январь-ноябрь 2021г.	январь-ноябрь 2020г.	январь-ноябрь 2021г.
Родившихся	13245	13170	9,7	9,7
Умерших	18973	21635	13,8	15,9
в том числе детей в возрасте до 1 года	59	51	4,5 <sup>2)</sup>	3,8 <sup>2)</sup>
Естественная убыль	-5728	-8465	-4,1	-6,2

<sup>1)</sup> Показатели полемической оперативной отчетности приведены в пересчете на год.

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

Миграционные потоки складывались следующим образом:

	Январь-ноябрь 2020г.			Январь-ноябрь 2021г.		
	число прибывших	число выбывших	миграционный прирост, убыль (-)	число прибывших	число выбывших	миграционный прирост, убыль (-)
Миграция, человек	32377	32892	-515	36054	35778	276
из нее:						
в пределах России	31005	31839	-834	33867	35036	-1169
в том числе:						
внутрирегиональная	20170	20170	-	23118	23118	-
межрегиональная	10835	11669	-834	10749	11918	-1169
международная миграция	1372	1053	319	2187	742	1445
в том числе:						
со странами СНГ	1191	888	303	1846	564	1282
с другими зарубежными странами	181	165	16	341	178	163

#### **Уровень жизни населения**

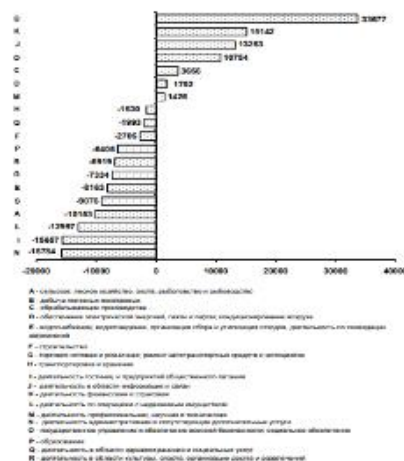
Заработная плата. В ноябре 2021 года, по оперативным данным, среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций сложилась в размере 39681 рубль и по отношению к предыдущему месяцу увеличилась на 4,5%, в сравнении с ноябрем 2020 года - на 13,3%. Учитывая изменение потребительских цен, реальная заработная плата за ноябрь по отношению к октябрю 2021 года повысилась на 3,3%, к ноябрю 2020 года - на 4,4%.

В республике сохраняется значительная дифференциация в оплате труда работников различных видов деятельности. Уровень оплаты труда работников сельского и лесного хозяйства, образования, сферы недвижимости, гостиниц, торговли, общественного питания, культуры и спорта в ноябре 2021 года отстает на 6-16 тыс. рублей от среднего уровня по республике. Наиболее высокая оплата труда наблюдалась в организациях, занимающихся добычей полезных ископаемых – в 1,8 раза выше среднереспубликанской.

Удмуртская Республика по уровню оплаты труда в январе-ноябре 2021 года среди 14 субъектов Приволжского федерального округа находилась на 6 месте после Пермского края, Республики Татарстан, Самарской области, Республики Башкортостан, Нижегородской области.

Самая высокая заработная плата сложилась в Пермском крае (43796 рублей), наименьшая - в Республике Мордовия (33654 рубля).

Оценочные средние заработные платы по "чистым" видам хозяйственной деятельности на среднереспубликанском уровне в ноябре 2021 года, рублей



Эпидемиологическая ситуация. По данным Управления Роспотребнадзора по Удмуртской Республике в 2021 году по сравнению с 2020 годом зарегистрировано увеличение случаев заболеваний острыми инфекциями верхних дыхательных путей, гонококковыми инфекциями, туберкулезом органов дыхания, ВИЧ. Снижение случаев заболеваний зафиксировано по таким заболеваниям как острые кишечные инфекции, бактериальная дизентерия, сальмонеллезные инфекции, острые гепатиты, грипп, сифилис, педикулез. Не зафиксировано случаев заболеваний коклюшем, краснухой, паротитом эпидемическим. Пособия. По данным Минсоцполитики Удмуртской Республики по состоянию на 1 января 2022 года число получателей ежемесячного пособия на детей в возрасте от 0 до 16 (18) лет в малообеспеченных семьях составило 51,2 тыс. человек, из них 8,9 тыс. человек (17,4%) – одинокие матери. Пособия начислены на 25,4 тыс. человек, из них 6,5 тыс. человек (25,6%) – дети одиноких матерей. В течение 2021 года начислено пособий на сумму 225,7 млн рублей. Установленный размер месячного пособия на 1 ребёнка составляет 193,04 рубля, на детей одиноких матерей и детей военнослужащих по призыву – 386,09 рубля, на детей, родители которых уклоняются от уплаты алиментов – 289,57 рубля. Задолженность по выплате пособий отсутствует.

### Определение сегмента рынка, к которому принадлежат оцениваемые объекты

Исследование рынка недвижимости представляет собой самостоятельный вид деятельности, имеющий целью обеспечение объективной информацией лиц, принимающих решений о проведении тех или иных операций на рынке.

Произведенные исследования показали, что основным сегментом Объекта оценки является – рынок с разрешенным использованием аналогичным Объекту или сопоставимого назначения – Договора о предоставлении права на размещение нестационарного торгового объекта.

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

#### Размещение нестационарного торгового объекта

Нестационарный торговый объект (НТО) – торговый объект, представляющий собой временное сооружение или временную конструкцию, не связанные прочно с земельным участком вне зависимости от наличия или отсутствия подключения (технологического присоединения) к сетям инженерно - технического обеспечения, в том числе передвижное сооружение (источник информации: Федеральный закон от 28.12.2009 № 381-ФЗ «Об основах государственного регулирования торговой деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции)).

Размещение нестационарного торгового объекта на земельных участках, в зданиях, строениях, сооружениях, находящихся в государственной собственности или муниципальной собственности, осуществляется в соответствии со схемой размещения нестационарного торгового объекта с учетом необходимости обеспечения устойчивого развития территорий и достижения нормативов минимальной обеспеченности населения площадью торговых объектов (источник информации: Федеральный закон от 28.12.2009 N 381-ФЗ «Об основах государственного регулирования торговой деятельности в Российской Федерации». Особенности размещения нестационарных торговых объектов).

Администрациями районов и муниципальных образований по Удмуртской Республике проводятся аукционы на право заключения договора на размещение нестационарного торгового объекта. При этом предметом аукциона является ежегодный платеж за право размещения НТО на территории того или иного муниципального образования. В рамках исследования рынка Оценщиком были проанализированы предложения по размещению НТО на земельных участках. Объекты представлены на аукционах проводимых администрациями городов и

районов Удмуртской Республики, период исследования принимался с 26.02.2021 до даты оценки, источник информации:

- <https://zavyalovskiy.pf/> - Муниципальное образование Завьяловский район, официальный сайт;
- <https://www.uva.udmurt.ru/> - Муниципальное образование Увинский район, официальный сайт
- <https://torgi.gov.ru> – Официальный сайт РФ для размещения информации о проведении торгов;

В результате анализа рынка Удмуртской Республики Оценщиком выявлены предложения по размещению НТО (см. Таблицу ниже).

**Таблица**

Предмет аукциона	Адресный ориентир	Дата размещения	Величина права размещения НТО, руб. в год	Планируемая площадь размещения	Величина права на размещение НТО, руб. за 1 кв.м. в год	Источник информации
Право на заключение договора на размещение нестационарного торгового объекта	Удмуртская Республика, п. Ува, севернее здания магазина по ул. Станционная, д. 11 а	26.04.2022	28 800,00	16,00	1 800,00	<a href="https://www.uva.udmurt.ru/upload/iblock/ef8/%D0%9F%D1%80%D0%BE%D1%82%D0%BE%D0%BA%D0%BE%D0%BB%20%E2%84%96%20%D0%BE%D1%82%2026.04.22.pdf">https://www.uva.udmurt.ru/upload/iblock/ef8/%D0%9F%D1%80%D0%BE%D1%82%D0%BE%D0%BA%D0%BE%D0%BB%20%E2%84%96%20%D0%BE%D1%82%2026.04.22.pdf</a>
Право на заключение договора на размещение нестационарного торгового объекта	с. Первомайский, ориентировочно в 15 м на север от земельного участка с кадастровым номером 18:08:124001:2494	26.02.2021	32 280,00	25,00	1 291,20	<a href="https://xn--80aearigfgla5a1.job.xn--plai/about/zemlya-i-imushchestvo/zemelnye-uchastki/otkrytyy-auktsion-na-pravo-zaklyucheniya-dogovorov-na-razmeshchenie-nestatsionarnykh-torgovykh-obekt/protokol%20%D0%BD%D0%B0%20%D1%81%D0%B0%D0%B9%D1%82.pdf">https://xn--80aearigfgla5a1.job.xn--plai/about/zemlya-i-imushchestvo/zemelnye-uchastki/otkrytyy-auktsion-na-pravo-zaklyucheniya-dogovorov-na-razmeshchenie-nestatsionarnykh-torgovykh-obekt/protokol%20%D0%BD%D0%B0%20%D1%81%D0%B0%D0%B9%D1%82.pdf</a>

Все договоры заключены по первоначальной цене аукциона без повышения стоимости. Источником информации являются Протоколы проведения аукционов и извещения о проведении аукционов, ссылки на размещения на официальных сайтах муниципальных образований указаны (см. Приложение №1 данного отчета).

### **Ценообразующие факторы, оказывающие влияние на рыночную стоимость недвижимости.**

Рыночная стоимость объектов недвижимости формируется исходя из ряда факторов, оказывающих непосредственное влияние на конечный результат. В данном разделе приведены ценообразующие факторы, используемые при определении рыночной стоимости, а также диапазоны значений ценообразующих факторов. Полученные значения величин влияния факторов определялись путем сравнения (сопоставления) цен сделок/предложений на текущий период времени, а также в процессе исследования рынка, исходя из собственной практики, интервьюирования специалистов рынка (риэлтерские агентства, строительные фирмы, органы, специализирующиеся на земельных и имущественных отношениях). При определении диапазонов базовым значением является среднерыночная стоимость недвижимости, выявленная в рамках анализа рынка. К ценообразующим факторам относятся:

#### **1. Имущественные права.**

Цена сделки зависит от имущественных прав.

Отличие качества имущественных прав в составе сходных объектов и объекта оценки проявляется в случаях, когда собственник объекта при сделке передает покупателю право собственности, либо право аренды или – весьма редко – другое имущественное право.

#### **2. Условия финансирования.**

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

- расчет покупателя с продавцом за счет собственных средств (в данном случае корректировка не требуется);

- финансирование сделки купли-продажи объекта недвижимости самим продавцом, т.е. предоставление покупателю ипотечного кредита (для корректировки таких условий можно применить дисконтирование денежных потоков ипотечного кредита при рыночной норме процента).

### **3. Условия продажи.**

а) Отличие цены предложения от цены сделки.

Отражает реакцию рынка на мотивацию покупателя или продавца. Основным параметром, отражающим условия рынка объекта представленного на рынке, является объем доступной информации.

Информация о ценах сделок с объектами недвижимости в основном является закрытой и не разглашается третьим лицам. Как правило, информация об этих сделках недоступна, поэтому для проведения сравнительного анализа Оценщик использует цены предложения на сходные объекты.

Величины корректировок на перевод цены в сделку приняты Оценщиком, на основании данных «Коллективные экспертные оценки параметров рынка недвижимости»<sup>28</sup>.

б) Изменение цен во времени.

При сравнении продажи объектов во времени может наблюдаться изменение цен предложения в результате сезонных, циклических и экономических колебаний. Обычно изменение цен во времени измеряется в процентах от предыдущих цен.

### **4. Местоположение.**

Местоположение недвижимости — главная из ее характеристик, в существенной мере оказывающая влияние на такие экономические параметры, как цена, ликвидность и доходность недвижимости. Таким образом, местоположение не только географическая, но и экономическая характеристика недвижимости.

Месторасположение характеризуется сосредоточением в районе знаменитых пользователей или объектов, в том числе исторических и архитектурных памятников, заповедных зон, других достопримечательностей, удаленностью объекта от центров деловой активности, в том числе от магистральных, общественных, финансовых, торговых комплексов. Определяется транспортной доступностью, в том числе близостью к основным и вспомогательным магистралям, к парковкам для автомобилей, к остановкам общественного транспорта.

**5. Физические характеристики.** Физические различия включают: размер, качество строительства, возраст и состояние, функциональную полезность и т. п.

а) Цена единицы площади больших объектов недвижимости ниже, чем меньших. Разница в рыночной стоимости в зависимости от площади объекта может варьироваться от 2 до 20%.

б) Техническое состояние объекта (физический износ). Чем лучше состояние объекта, тем выше его стоимость. Диапазон влияния колеблется от 2% до 30% (и более).

в) Этажность/Этаж. Исследования позволяют говорить о том, что объекты, расположенные на первых и последних этажах ценятся несколько меньше, чем аналогичные объекты, расположенные на средних этажах.

г) Уровень отделочных работ (тип отделки). Отражает реакцию рынка на тип отделочных работ, а также степень готовности последних.

Различия могут выражаться, также в качестве, то есть типе отделки. Существует три уровня отделочных работ: «Эконом», «Класс», «Элит». «Эконом» - быстрый и экономичный ремонт, «Класс» - это самый распространенный вариант отделки помещений. Включает в себя выравнивание стен и полов по плоскости и уровню. В дополнительные работы по данному плану входят: покраска стен, оклейка стен обоями (обоями под покраску) или покраска, укладка ламината, паркетной доски, плитки, керамогранита, устройство многоуровневых подвесных потолков со встроенными светильниками, устройство натяжных потолков, устройство скрытой проводки или укладка коробов, устройство систем вентиляции и кондиционирования, отделка санузлов, установка стандартных типов сантехнического оборудования. «Элит» - такой вариант ремонта характерен для помещений повышенной степени отделки.

## **АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.<sup>29</sup>**

Наилучшее и наиболее эффективное использование является основополагающей предпосылкой стоимости. Заключение о наилучшем использовании отражает мнение Оценщика в отношении наилучшего использования собственности, исходя из анализа состояния рынка. Понятие "Наилучшее и наиболее эффективное использование", применяемое в данном отчете, подразумевает такое использование, которое из всех разумно возможных, физически осуществимых, финансово-приемлемых, должным образом обеспеченных и юридически допустимых

<sup>28</sup> Л. А. Лейфер «Справочник оценщика недвижимости» Характеристика рынка. Прогнозы. Поправочные коэффициенты, Н. Новгород 2011 г.

<sup>29</sup> ФСО-1. п. 10. «При определении наиболее эффективного использования объекта оценки определяется использование объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей».



видов использования имеет своим результатом максимально высокую текущую стоимость объекта. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования выполняется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим критериям:

- Законодательная разрешенность;
- Физическая осуществимость;
- Экономическая целесообразность;
- Максимальная эффективность.

#### **Законодательная разрешенность.**

Объект оценки - право по договору на размещение нестационарных торговых объектов (киосков) на земельных участках. Субъектами Российской Федерации утвержден порядок, правила разработки и схемы размещения нестационарных торговых объектов для реализации Федерального закона от 28.12.2009 N 381-ФЗ "Об основах государственного регулирования торговой деятельности в Российской Федерации". В статье 10 ФЗ законодатель закрепил, что размещение нестационарных торговых объектов на земельных участках, в зданиях, строениях, сооружениях, находящихся в государственной собственности или муниципальной собственности, осуществляется в соответствии со схемой размещения нестационарных торговых объектов с учетом необходимости обеспечения устойчивого развития территорий и достижения нормативов минимальной обеспеченности населения площадью торговых объектов. В соответствии с частью 3 статьи 10 Закона о торговле схема размещения нестационарных торговых объектов разрабатывается и утверждается органом местного самоуправления, определенным в соответствии с уставом муниципального образования, в порядке, установленном уполномоченным органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации.

**Учитывая вышесказанное, анализ наиболее эффективного использования объекта не требуется.**

## **Раздел 7. Описание процесса оценки объекта оценки**

### **Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки.<sup>30</sup>**

1. Заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
2. Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
3. Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
4. Согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
5. Составление отчета об оценке.

## **8. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ.**

### **8.1. Последовательность определения рыночной стоимости**

Проведение оценки включает следующие этапы:

- а) заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- б) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- в) применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- г) согласование (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины арендной платы;
- д) составление отчета об оценке.

### **8.2. Подходы к оценке, обоснование выбора используемых подходов к оценке и методов в рамках каждого из применяемых подходов**

В основе определения рыночной стоимости лежат три основных подхода к оценке: затратный, сравнительный и доходный. Рассмотрим методику и условия применимости каждого из подходов к оценке рыночной стоимости рассматриваемого имущества.

#### **Затратный подход**

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. Затратный подход преимущественно применять в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки.

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

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

<sup>30</sup> СТО РОО 2-02-2010. Составление отчета об оценке

- расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства; - определение прибыли предпринимателя;
- определение износа и устареваний;
- определение стоимости объектов капитального строительства путем суммирования затрат на создание этих объектов и прибыли предпринимателя и вычитания их физического износа и устареваний;
- определение стоимости объекта недвижимости как суммы стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства.

Расчет затрат на создание объектов капитального строительства производится на основании:

- данных о строительных контрактах (договорах) на возведение аналогичных объектов;
- данных о затратах на строительство аналогичных объектов из специализированных справочников;
- сметных расчетов;
- информации о рыночных ценах на строительные материалы;
- других данных.

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

Затраты на воспроизводство – это затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затраты на замещение – это затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

Для определения затрат на воспроизводство (либо затрат на замещение) в оценочной практике используются следующие методы: метод сравнительной единицы; метод разбивки по компонентам; метод количественного обследования. Метод сравнительной единицы основан на расчете затрат на замещение сравнительной единицы (кв. м, куб. м, м и т.п.) аналогичного объекту оценки здания или сооружения. Затраты на замещение сравнительной единицы аналога требует корректировки на выявленные различия между ним и оцениваемым объектом (физические параметры, наличие монтированного оборудования и т.п.). Метод разбивки по компонентам предполагает, что отдельные строительные компоненты здания: фундамент, стены, перекрытия и др. – оцениваются по стоимостным показателям, включающим прямые и косвенные затраты, необходимые для возведения единицы объема конкретного компонента. Метод количественного обследования предполагает создание новой сметы на оцениваемый объект в ценах на дату оценки. Для этого проводится детальный количественный и стоимостной анализ, а также расчет затрат на строительные и монтажные работы отдельных компонентов и здания в целом. При расчете учитываются прямые затраты, накладные расходы и иные затраты, представляющие полную смету на строительство оцениваемого объекта. Таким образом полная смета на строительство объекта оценки включает: строительные работы, работы по монтажу оборудования, затраты на приобретение оборудования, прочие затраты. Для целей оценки рыночной стоимости недвижимости величина прибыли предпринимателя определяется на основе рыночной информации методами экстракции, экспертных оценок или аналитических моделей с учетом прямых, косвенных и вмененных издержек, связанных с созданием объектов капитального строительства и приобретением прав на земельный участок.

Затратный подход рекомендуется применять:

- затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например жилых и нежилых помещений;
- затратный подход целесообразно применять для оценки недвижимости, если она соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного и есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства;
- затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют).

### **Сравнительный подход**

Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами. В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки.

Метод сравнения продаж предполагает сравнение ценообразующих характеристик оцениваемого объекта и отобранных на рынке объектов-аналогов. При анализе рынка основными должны считаться следующие элементы сравнения: передаваемые права на недвижимость, условия финансирования, условия продажи, расходы, произведенные непосредственно после покупки, условия рынка, местоположение, физические характеристики, экономические характеристики, использование, компоненты продажи, не относящиеся к недвижимости. При выявлении различий в цену объектов-аналогов вносятся корректировки. Для расчета и внесения поправок используются следующие методы: метод, основанный на анализе парных продаж; экспертный метод расчета и внесения корректировок; статистический метод. Поправки, как в денежном, так и в процентном выражении. В результате определяется скорректированная стоимость аналога, приведенного к ценообразующим

характеристикам оцениваемого объекта. Метод соотнесения цены и дохода основывается на предположении, что величина дохода, приносимого недвижимостью, является ценообразующим фактором, и соотношение цены и дохода по объектам-аналогам дает основание для использования усредненных результатов при оценке конкретного объекта недвижимости. В зависимости от вида приносимого недвижимостью дохода используется валовой рентный мультипликатор и общий коэффициент капитализации. Показатель валового рентного мультипликатора отражает соотношение цены продажи и валового дохода объекта недвижимости, общий коэффициент капитализации - чистого операционного дохода сопоставимого объекта-аналога к его цене. Сравнительный подход рекомендуется применять: - сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений - для уникальных объектов и на пассивных рынках указанные методы, как правило, не применяются. Основным преимуществом сравнительного подхода является то, что Оценщик ориентируется на цены купли-продажи объектов-аналогов (цены сделок или предложений).

#### **Доходный подход**

Доходный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки. В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода.

В рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям. Метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления соответствующего рынку годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту. Метод дисконтирования денежных потоков применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость.

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

- доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы;
- доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов.

Применение данного метода предполагаемого использования представляется некорректным, так как необходимо использовать недостоверную информацию и принимать большое количество допущений в отношении технико-экономических показателей (ставок капитализации для земли) и будущих доходов, которые приведут к высокой погрешности результата вычислений, вследствие чего полученный результат нельзя будет считать обоснованным. В связи с этим, расчеты доходным подходом не выполнялись.

Обоснование выбора используемых подходов к оценке и методов. Выбор подходов и методов оценки стоимости определяется условиями использования подходов, полнотой информационной базы, степени достоверности и обоснованности информации.

При наличии достаточного количества достоверной информации о недавних сделках с подобными объектами, *сравнительный подход* позволяет получить результат, *максимально близко отражающий отношение рынка к объекту оценки*. В случае если сравнительный подход дает надежные и достоверные результаты, оценщику следует отказаться от выполнения прочих подходов к оценке (затратного и доходного). Полученные по сравнительному подходу результаты можно считать надежными и достоверными при выполнении следующих условий:

- сопоставимые объекты отобраны в том же административном округе, что и объект аренды;
- комментарий: все сравниваемые объекты расположены в Удмуртии;
- имеется достаточное количество сопоставимых объектов
  - объект аренды должен быть достаточно типичным для своего сегмента рынка, а сам рынок должен быть развит;

Таким образом, в рамках данного отчета расчет рыночной стоимости объекта оценки производится сравнительным подходом.

### 8.3. Определение рыночной стоимости

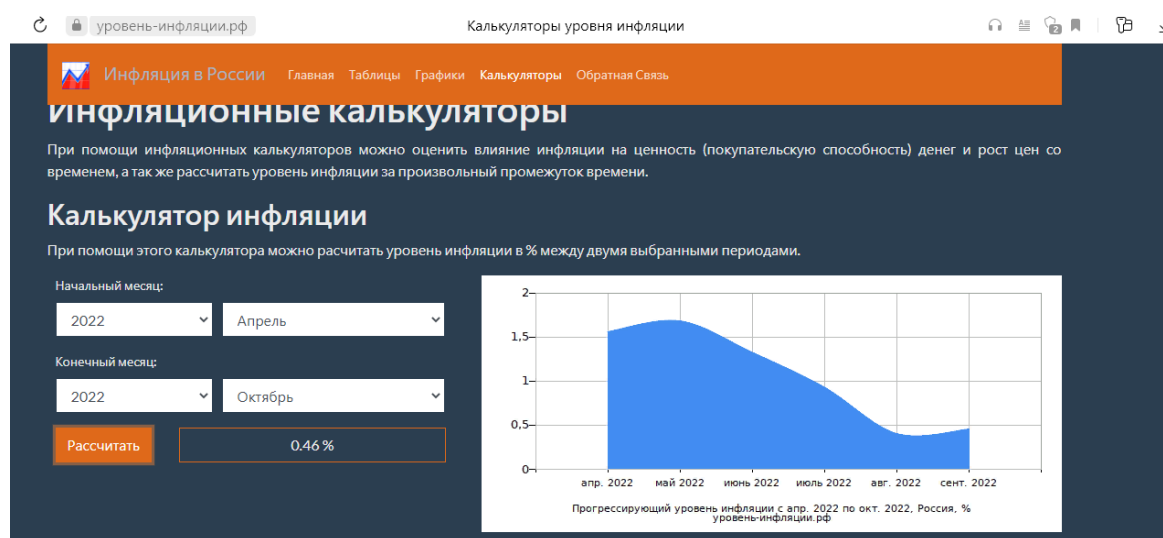
#### 8.3.1. Определение рыночной стоимости сравнительным подходом

##### Обоснование вносимых корректировок

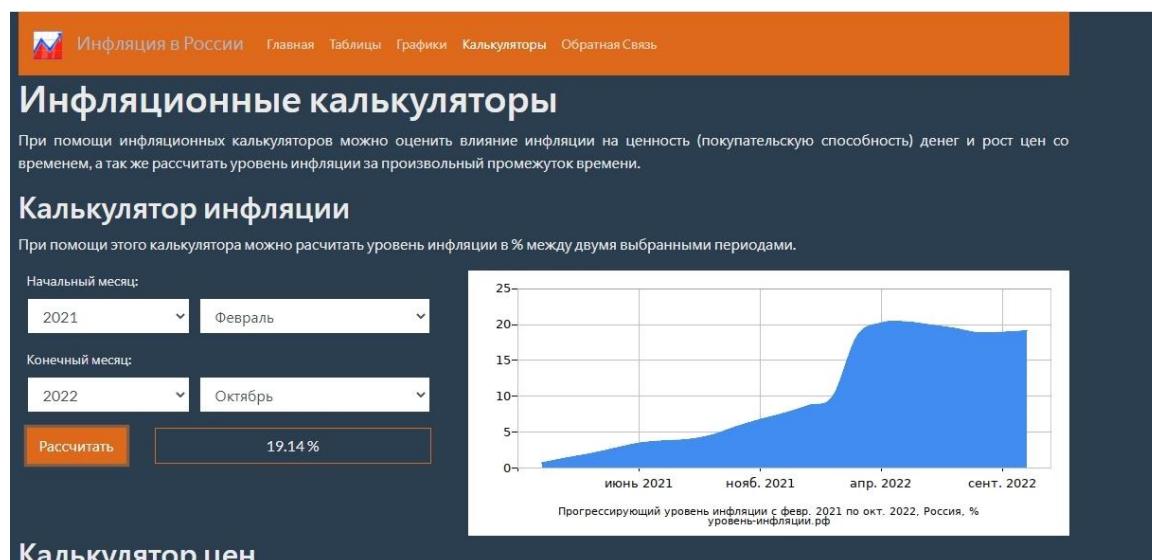
Определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от Объекта оценки.

Как видно из таблицы Аналоги сопоставимы с Объектом оценки почти по всем элементам сравнения, рассмотрим элементы, имеющие различия и требующие применения корректировок. «Изменение цен во времени» (дату сделки):

Корректировка по данному элементу вносится, так как Оценщику пришлось использовать достаточно широкий временной диапазон для поиска Аналогов. На основании анализа рынка установлено, что за рассматриваемый период значительных изменений стоимости аренды/продажи коммерческой недвижимости не наблюдалось. В подобной ситуации Оценщик считает достаточным заложить корректировку по уровню инфляции за период между датой заключения договора Аналогов и датой оценки:



Источник информации: <https://уровень-инфляции.рф/инфляционные-калькуляторы>



Источник информации: <https://уровень-инфляции.рф/инфляционные-калькуляторы>

##### «Месторасположение»:

Все подобранные Аналоги расположены в Удмуртской Республике, месторасположение Аналогов и Объекта оценки несопоставимо, таким образом, введены дополнительно корректировки на местоположение относительно центра деловой активности Удмуртии (г. Ижевск) и относительно центров деловой активности районов (муниципальных образований).

Объект оценки/ объект-аналог	в центре деловой активности	в непосредственной близости от центра деловой активности	частично удален от центра деловой активности	значительно удален от центра деловой активности
в центре деловой активности	0,0%	-5,8%	-20,0%	-30,0%
в непосредственной близости от центра деловой активности	6,0%	0,0%	-10,0%	-20,0%
частично удален от центра деловой активности	25,0%	11,0%	0,0%	-10,0%
значительно удален от центра деловой активности	43,0%	25,0%	11,0%	0,0%

Данная информация получена на основании анализа рынка, произведенного Оценщиком.

**«На размер площади установки»:**

Планируется размещение нестационарного торгового объекта площадью 24 кв.м., площадь объекта -аналога № 1 составляет 16 кв.м., а площадь объекта – аналога № 2 составляет 25 кв.м. Площади планируемого НТО и объектов -оценки № 1 и №2 находятся в одном диапазоне (от 15-30 кв.м.), таким образом, Объект оценки и аналоги имеют площадь менее 100 кв.м., корректировка по данному фактору не вводится<sup>31</sup>.

Матрицы коэффициентов									
Таблица 38									
Площадь, кв.м		Цена							
		аналог							
объект оценки	<100	1,00	1,07	1,17	1,25	1,30	1,36	1,41	1,44
	100-250	0,93	1,00	1,10	1,17	1,21	1,27	1,32	1,34
	250-500	0,85	0,91	1,00	1,06	1,11	1,16	1,20	1,22
	500-750	0,80	0,86	0,94	1,00	1,04	1,09	1,13	1,15
	750-1000	0,77	0,82	0,90	0,96	1,00	1,04	1,09	1,11
	1000-1500	0,74	0,79	0,86	0,92	0,96	1,00	1,04	1,06
	1500-2000	0,71	0,76	0,83	0,88	0,92	0,96	1,00	1,02
	>2000	0,70	0,74	0,82	0,87	0,90	0,94	0,98	1,00
Таблица 39									
Площадь, кв.м		Арендная ставка							
		аналог							
объект оценки	<100	1,00	1,07	1,17	1,24	1,29	1,34	1,39	1,42
	100-250	0,94	1,00	1,09	1,16	1,21	1,26	1,31	1,33
	250-500	0,86	0,92	1,00	1,06	1,10	1,15	1,20	1,21
	500-750	0,81	0,86	0,94	1,00	1,04	1,08	1,13	1,14
	750-1000	0,78	0,83	0,91	0,96	1,00	1,04	1,08	1,10
	1000-1500	0,75	0,80	0,87	0,92	0,96	1,00	1,04	1,06
	1500-2000	0,72	0,77	0,84	0,89	0,92	0,96	1,00	1,02
	>2000	0,71	0,75	0,82	0,87	0,91	0,95	0,98	1,00

133

Все расчеты по определению права на заключение договора по размещению НТО представлены ниже в таблице.

<sup>31</sup> «Справочник оценщика недвижимости -2016» Офисно-торговая недвижимость, Том. II. Под редакцией Лейфера Л.А. (Таблица №38,39, стр. 133)

[illegible]



Параметры	Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход
Доступность и полнота информации	Не применяется	1,0	Не применяется
Допущения, принятые в расчетах	Не применяется	1,0	Не применяется
Способность учитывать действительные намерения покупателя и продавца	Не применяется	1,0	Не применяется
Способность учитывать конъюнктуру рынка	Не применяется	1,0	Не применяется
Способность учитывать размер, местоположение	Не применяется	1,0	Не применяется

Определение итоговой Рыночная стоимость права на заключение договора на размещение нестационарного торгового объекта (НТО) на земельном участке по адресу: Удмуртская Республика, Кизнерский район, д. Удмуртский Сарамак, ул. Заречная, производится по следующей формуле:

$$V=V1 \times Q1 + V2 \times Q2 + V3 \times Q3, \quad (8.1.)$$

где V – Рыночная стоимость права на заключение договора на размещение нестационарного торгового объекта (НТО) на земельном участке по адресу: Удмуртская Республика, Кизнерский район, д. Удмуртский Сарамак, ул. Заречная, руб. в год;

V1, V2, V3 – Рыночная стоимость права на заключение договора на размещение нестационарного торгового объекта (НТО) на земельном участке по адресу: Удмуртская Республика, Кизнерский район, д. Удмуртский Сарамак, ул. Заречная, определенная с использованием затратного, сравнительного и доходного подхода соответственно, руб. в год;

Q1, Q2, Q3 – весовые коэффициенты, отражающие долю затратного, сравнительного и доходного подхода соответственно.

## 8.2. Определение итоговой величины рыночной стоимости

**Таблица 8.1.** Согласование результатов и итоговое заключение о рыночной стоимости платы за размещение НТО

№ п/п	Вид объекта	Адресные ориентиры нестационарного торгового объекта/территориальная зона/ район	Результаты оценки, полученные при проведении различных подходов к оценке, руб./год без учета НДС		
			Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход
1	Рыночная стоимость ежегодной платы (за 1 кв.м./год) по договору на размещение нестационарного торгового объекта, имеющего адресный ориентир места его размещения:	Удмуртская Республика, Кизнерский район, д. Удмуртский Сарамак, ул. Заречная (кадастровый квартал 18:13:111001)	Не применялся.	770	Не применялся.

## РАЗДЕЛ 9. ЗАЯВЛЕНИЕ СООТВЕТСТВИЯ ОЦЕНКИ<sup>32</sup>.

В качестве методической основы для проведения оценки использованы нормативные документы, в т.ч. обязательные к применению субъектами оценочной деятельности:

1. Факты, представленные в отчёте об оценке правильны и основываются на знаниях оценщика;
2. Анализ и заключения ограничены только изложенными допущениями и условиями;
3. Оценщик не имел интереса в оцениваемом имуществе;
4. Вознаграждение оценщика не зависит от каких-либо аспектов Отчёта об оценке;
5. Оценка была проведена в соответствии с кодексом этики и стандартами исполнения;
6. Образование оценщика соответствует необходимым требованиям;
7. Оценщик имеет опыт оценки, связанный с местонахождением и категорией аналогичного имущества;
8. Оценщик лично произвёл осмотр объекта оценки;
9. Никто, кроме лиц, указанных в отчёте, не обеспечивал профессиональной помощи в подготовке отчёта.

## АНАЛИЗ ДОСТАТОЧНОСТИ И ДОСТОВЕРНОСТИ ДАННЫХ.

Согласно ст. 19 ФСО-1 Оценщик должен провести анализ достаточности и достоверности информации, используемой в отчете.

«Информация считается достаточной, если использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объекта оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки».

В статье 4 ФСО-3 принцип достаточности раскрывается следующим образом:

«Отчет об оценке не должен содержать информацию, не использующуюся при проведении оценки при определении промежуточных и итоговых результатов, если она не является обязательной согласно требованиям федеральных стандартов оценки и стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией, членом которой является оценщик, подготовивший отчет (принцип достаточности)»

Анализ этих двух статей ФСО с учетом предшествующей статьи 18 ФСО-1, посвященной анализу объекта оценки и рынка, показывает, что речь идет о достаточности, прежде всего, сведений об объекте оценки, его характеристиках, влияющих на его стоимость с точки зрения типичных субъектов рынка. Что касается данных о рынке, то Оценщик исходил из необходимости сбора возможно более полной информации о рынке, существенной для оценки объекта применяемыми методами.

Исходные данные об объекте оценки из представленной Заказчиком документации, перечень которой приведен в разделе 6, а копии представленной документации, согласно статье 11 ФСО-3, приведены в Приложении к отчету об оценке.

Исходя из успешного применения выбранных Оценщиком методов оценки, и опираясь на содержание статьи 19 ФСО-1 и статьи 11 ФСО-3, Оценщик считает собранную об объекте оценки информацию достаточной и достоверной.

## ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОГО РЕЗУЛЬТАТА.

Полученный результат может быть использован лишь с учетом следующих ниже ограничений:

- В соответствии со статьей 8 ФЗ-135 настоящая оценка является не обязательной и, в соответствии с этим, данный отчет может быть оспорен в судебном порядке на основании ст. 13 ФЗ-135 до принятия решения уполномоченным органом о проведении сделки с оцениваемым имуществом. В соответствии с разъяснениями Информационного письма ВАС РФ № 92 от 30 мая 2005 года данный отчет не может быть оспорен после принятия уполномоченным органом решения о проведении сделки.

- Оценщик особо подчеркивает, что стоимость, установленная в настоящем отчете, является рекомендуемым на основе знаний и ограниченного опыта Оценщика первоначальным ориентиром, однако эта стоимость может и должна быть скорректирована в рамках предусмотренных законодательством торгов по продаже имущества. Оценщик особо обращает внимание Заказчика на то, что ни одна сделка на рынке не должна пройти точно по установленной стоимости. Реальные сделки на рынке происходят и должны происходить по ценам, для которых характерен значительный разброс.

- Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, является рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если со дня составления отчета об оценке до дня совершения сделки с объектом оценки или дня представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.

- Результат оценки достоверен лишь в рамках той задачи оценки, которая была сообщена оценщику Заказчиком при заключении договора на оценку.

---

<sup>32</sup> ССО РОО 2010.


- Цена, установленная в случае заключения реальной сделки, может значительно отличаться от стоимости, определенной в настоящем отчете, вследствие таких факторов как: мотивы сторон, объем и качество рекламы, умение сторон вести переговоры, условия сделки, качество проведения торгов, и иные существенные факторы, непосредственно относящиеся к Объекту оценки и не представленные Оценщику.

#### **СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ**

1. Гражданский кодекс Российской Федерации. Части первая, вторая и третья.
2. Федеральный закон Российской Федерации «Об оценочной деятельности» от 29.07.1998 №135-ФЗ.
3. О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации: Федеральный закон Российской Федерации от 25.10.2001 №137-ФЗ.
4. Международные стандарты оценки: перевод и комментарии, дополнения (Книга 1) и Глоссарий к Международным стандартам оценки (Книга 2) / Г.И.Микерин, М.И.Недужий, Н.В.Павлов, Н.Н.Яшина. – НФПК, ГУУ, Российское общество оценщиков. – М.: ОАО «Типография «НОВОСТИ», 2000.
5. Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков, утверждено распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 №568-р.
6. Каминский А.В. Анализ практики оценки недвижимости. Учебно-практическое пособие. – М.: Международная академия оценки и консалтинга, 2004. – 238 с.
7. Кошкин В.И. Организация и методы оценки предприятия (бизнеса). – М.: ИКФ «ЭКМОС».
8. Попов Г.В. Основы оценки недвижимости. – М., 1995.
9. Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости. – СПб.: СПбГТУ, 1997. – 424 с. Организация и методы оценки предприятия (бизнеса): Учебник / под ред. В. И. Кошкина – М.: ИКФ «ЭКМОС», 2002. – 944 стр.
10. Оценка бизнеса: Учебник / Под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2002. – 512 с.: ил.
11. Оценка стоимости предприятия (бизнеса)/ А. Г. Грязнова, М. А. Федотова, М. А. Эскиндаров, Т. В. Тазикина, Е. Н. Иванова, О. Н. Щербакова. – М.: ИНТЕРРЕКЛАМА, 2003. – 544 с.
12. Валдайцев С. В.. Оценка бизнеса и управление стоимостью предприятия: Учеб. Пособие для вузов. – М.: ЮНИТИ–ДАНА, 2001. – 720 с.
13. Григорьев В.В., Островкин И.М. Оценка предприятий. Имущественный подход. Учебно-практическое пособие. - М.: Дело, 1998. -224с.
14. Григорьев В.В., Федотова М.А., Оценка предприятия: теория и практика. - М: ИНФРА - М, 1997. - 320 с.

## ПРИЛОЖЕНИЕ № 1

### КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ПРИ РАСЧЕТЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ПРАВА АРЕНДЫ ПО ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ В СРАВНИТЕЛЬНОМ ПОДХОДЕ

 <b>УПРАВЛЕНИЕ ИМУЩЕСТВЕННЫХ И ЗЕМЕЛЬНЫХ ОТНОШЕНИЙ АДМИНИСТРАЦИИ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ «МУНИЦИПАЛЬНЫЙ ОКРУГ УВИНСКИЙ РАЙОН УДМУРТСКОЙ РЕСПУБЛИКИ»</b>	<b>«УДМУРТ ЭЛЬКУНЫСЬ УВА ЁРОС МУНИЦИПАЛ ОКРУГ» МУНИЦИПАЛ КЫЛДЫТЭТ АДМИНИСТРАЦИЫСЬ ВАНЬБУРЕТЪЯ ПО МУЗЬЕМ КУСЫПЬЁСЪЯ КИВАЛТОННИ</b>
--	---

**ПРОТОКОЛ № 2**  
рассмотрения заявок на участие в аукционе

пос. Ува 26 апреля 2022 г.

1. Наименование Организатора торгов: Управление имущественных и земельных отношений Администрации муниципального образования «Муниципальный округ Увинский район Удмуртской Республики»;
2. Основание для проведения торгов: постановление Администрации муниципального образования «Муниципальный округ Увинский район Удмуртской Республики» от 16.02.2022 № 170 «О проведении торгов в виде открытого аукциона на право заключения договора на размещение нестационарного торгового объекта на территории пос. Ува»;
3. Предмет аукциона (Лот): право на заключение договора на размещение нестационарного торгового объекта на территории муниципального образования «Муниципальный округ Увинский район Удмуртской Республики» - торгового павильона с площадью места размещения 16 кв.м., место расположения (адресные ориентиры, территориальная зона (район): Удмуртская Республика, Увинский район, пос. Ува, северо-восточнее здания магазина по ул. Станционная, д. 11а, сроком на 7 лет;
4. Начальная цена предмета аукциона (начальный размер годовой платы за право размещения НТО): 28 800,00 (Двадцать восемь тысяч восемьсот) рублей 00 копеек (с учетом НДС);
5. Размер задатка для участия в аукционе (50 % от начального размера годовой платы за право размещения НТО): 14 400,00 (Четырнадцать тысяч четыреста) рублей 00 копеек;
6. Извещение о проведении аукциона в электронной форме было опубликовано 22.03.2022 г. на официальном сайте муниципального образования «Увинский район» в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет»: [uva.udmurt.ru](http://uva.udmurt.ru), в подразделе «Реестр заказов: Открытые аукционы» раздела «Торги» и на электронной площадке АО «Сбербанк-АСТ» (№ процедуры: SBR012-2203220043);
7. Дата и время начала подачи заявок на участие в аукционе: 23.03.2022 г., 09:00 ч. (время московское);
8. Дата и время окончания подачи заявок на участие в аукционе: 18.04.2022 г., 12:00 ч. (время московское);
9. Дата и время проведения заседания аукционной комиссии (определение участников аукциона) (местное время): 26.04.2022 г, 10:00 ч.;
10. Место рассмотрения заявок: Удмуртская Республика, Увинский район, пос. Ува, ул. Калинина, 19;
11. Состав комиссии: комиссия состоит из 4 (четырёх) членов:  
**Председатель комиссии:** Гребёнкина Надежда Сергеевна, начальник Управления имущественных и земельных отношений Администрации муниципального образования «Муниципальный округ Увинский район Удмуртской Республики»;



**Секретарь комиссии:** Стерхова Татьяна Михайловна, заместитель начальника Управления имущественных и земельных отношений Администрации муниципального образования «Муниципальный округ Увинский район Удмуртской Республики»;

**Члены комиссии:**

Марсеева Елена Евгеньевна, начальник отдела экономики и проектной деятельности Управления экономики и сельского хозяйства Администрации муниципального образования «Муниципальный округ Увинский район Удмуртской Республики»;

Аитова Снежана Николаевна, начальник Управления торгово-закупочной деятельности министерства промышленности и торговли Удмуртской Республики.

На заседании присутствовало 4 (четыре) члена комиссии, что составило 100 % от общего числа членов Комиссии, кворум имеется, заседание Комиссии считается правомочным.

12. На участие в аукционе в электронной форме всего подана 1 заявка.

№ п/п	Наименование Претендента, регистрационный № заявки	Дата и время регистрации заявки
1	Индивидуальный предприниматель Акопян Сережа Сашаевич, № 8393	14.04.2022 г. 12:50:32 ч.

13. Количество отозванных заявок: 0.

14. Результат рассмотрения заявок Комиссией:

№ п/п	Наименование Претендента, регистрационный № заявки	Соответствие заявки требованиям, установленным извещением об аукционе	Сведения о поступлении задатка	Результат рассмотрения заявки	Основание отказа в допуске к участию в аукционе
1.	Индивидуальный предприниматель Акопян Сережа Сашаевич, № 8393	Соответствует	Поступил	Допустить к участию в аукционе и признать участником аукциона	

**ГОЛОСОВАЛИ:** «ЗА» допуск к участию в аукционе и признание участником аукциона - 4 ЧЕЛ. «ПРОТИВ» допуска к участию в аукционе - 0 ЧЕЛ.

**Председатель Комиссии:**

Гребёнкина Н.С.

**Секретарь Комиссии:**

Стерхова Т.М.

**Член Комиссии:**

Марсеева Е.Е.

**Член Комиссии:**

Аитова С.Н.

15. Аукционная комиссия решила признать аукцион в электронной форме по лоту несостоявшимся в связи с тем, что на участие в аукционе в электронной форме была подана только одна Заявка.

На основании ст. 437 Гражданского кодекса Российской Федерации, п. 26 Порядка организации и проведения аукциона на право заключения договора на размещение нестационарного торгового объекта на территории Удмуртской Республики, утвержденного приказом Министерства промышленности и торговли Удмуртской Республики от 15.01.2019 № 2, в связи с тем, что единственный Заявитель, а именно индивидуальный предприниматель Акопян Сережа Сашаевич, № 8393, соответствует всем требованиям, предъявленным к участникам аукциона, комиссия приняла решение заключить договор на право размещения нестационарного торгового объекта по данному лоту с индивидуальным предпринимателем

Акопян Сережа Сашаевич, № 8393, по начальной цене предмета аукциона (начальному размеру годовой платы за право размещения НТО): 28 800,00 (Двадцать восемь тысяч восемьсот) рублей 00 копеек (с учетом НДС), на условиях, изложенных в Извещении об аукционе.


ГОЛОСОВАЛИ: «ЗА» - 4 ЧЕЛ. «ПРОТИВ» - 0 ЧЕЛ.

Председатель Комиссии:

Секретарь Комиссии:

Член Комиссии:

Член Комиссии:



Гребёнкина Н.С.

Стерхова Т.М.

Марсеева Е.Е.

Аитова С.Н.



## ПРОТОКОЛ № 2

О РЕЗУЛЬТАТАХ АУКЦИОНА НА ПРАВО ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА НА РАЗМЕЩЕНИЕ НЕСТАЦИОНАРНОГО ТОРГОВОГО ОБЪЕКТА НА ТЕРРИТОРИИ с. Первомайский, ориентировочно в 15 м на север от земельного участка с кадастровым номером 18:08:124001:2494 координаты Н1: X 389442,77 Y 2238439,39; Н2: X 389444,14 Y 2238433,53; Н3: X 389439,28 Y 2238432,38; Н4: X 389437,91 Y 2238438,20, в соответствии со схемой границ места размещения нестационарного торгового объекта

**1.ДАТА ПРОВЕДЕНИЯ:** 26 февраля 2021, 13 часов 30 минут.

**2.МЕСТО ПРОВЕДЕНИЯ:** Удмуртская Республика, Завьяловский район с. Завьялово, ул. Калинина, д. 68 (зал заседаний).

### 3.АУКЦИОННАЯ КОМИССИЯ В СОСТАВЕ:

Председателя Аукционной комиссии – Овсянниковой Оксаны Викторовны,

Заместителя председателя – Андреева Александра Леонидовича.

Членов комиссии:

- Сутовской Натальи Викторовны,
- Петровой Виктории Константиновны,
- Шувалова Ильи Андреевича,
- Жулдыбина Евгения Константиновича,
- Соловьевой Анны Игоревны

**4.АУКЦИОНИСТ:** О.В. Овсянникова ознакомила присутствующих с правилами и условиями проведения аукциона, с протоколом окончания приема заявок.

### 5.УЧАСТНИКИ АУКЦИОНА:

№№	Наименование участника	Дата и время приема заявки	Дата и № платежного поручения
1	ИП Мирзомудинов Шамсиддин Мирович ОГРН 314184110000075	09.02.2021 15:03	10.02.2021 226653
2	ИП Коротеев Александр Сергеевич ОГРН 318183200088207	08.02.2021 11:00	04.02.2021 64560

**6.АУКЦИОНИСТ:** Овсянникова О.В. сообщила, что в назначенный для проведения аукциона день, явились все вышеперечисленные участники.

### 7.ЛОТ №4

Предмет аукциона:

Место размещения НТО (адресный ориентир): с.Первомайский, ориентировочно в 15 м на север от земельного участка с кадастровым номером 18:08:124001:2494 координаты Н1: X 389442,77 Y 2238439,39; Н2: X 389444,14 Y 2238433,53; Н3: X 389439,28 Y 2238432,38; Н4: X 389437,91 Y 2238438,20, в соответствии со схемой границ места размещения нестационарного торгового объекта.

Вид НТО: павильон, киоск.

Площадь земельного участка: 30 кв.м.

Площадь места размещения НТО: 25 кв.м.  
Размер задатка: 17 000,00 рублей  
Начальная цена предмета аукциона: 32 328 рублей в год  
Шаг аукциона: 2 000,00 рублей

#### 8. ПРЕДЛОЖЕНИЯ УЧАСТНИКОВ:

Порядковый № предложения о цене	Предложение о цене в рублях	ФИО и номер карточки участника сделавшего предложения о цене
1	32 328 руб.	ИП Коротеев Александр Сергеевич

#### 9. СВЕДЕНИЯ О ПОБЕДИТЕЛЕ:

На основании проведенного аукциона победителем признан участник с номером карточки 2 Коротеев Александр Сергеевич с предложением о цене в размере 32 328 (Тридцать две тысячи триста двадцать восемь) рублей.

Настоящий протокол о результатах аукциона является документом, удостоверяющим право победителя аукциона на заключение договора на размещение нестационарного торгового объекта на территории с. Первомайский, ориентировочно в 15 м на север от земельного участка с кадастровым номером 18:08:124001:2494 координаты Н1: X 389442,77 Y 2238439,39; Н2: X 389444,14 Y 2238433,53; Н3: X 389439,28 Y 2238432,38; Н4: X 389437,91 Y 2238438,20, в соответствии со схемой границ места размещения нестационарного торгового объекта

Организатор аукциона обязуется вернуть задаток не выигравшим участникам аукциона в течение пяти рабочих дней.

**ВРЕМЯ ОКОНЧАНИЯ АУКЦИОНА** 13 часов 37 мин.

ПОДПИСИ: Председатель комиссии: \_\_\_\_\_ / О.В. Овсянникова./

Победитель: \_\_\_\_\_ /А.С. Коротеев/

Протокол составлен в 2-х экземплярах (1 – организатору аукциона, 1 – победителю аукциона).



Форма № 

P	5	1	0	0	1
---	---	---	---	---	---

**Министерство Российской Федерации по налогам и сборам**

## СВИДЕТЕЛЬСТВО

о государственной регистрации юридического лица

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

Общество с ограниченной ответственностью "Ижевское экспертное бюро" (Экспертное бюро г.Ижевска)

---

(полное наименование юридического лица с указанием организационно-правовой формы)

---

(сокращенное наименование юридического лица)

---

(фирменное наименование)

31

(день)

июля

(месяц прописью)

2003

(год)

за основным государственным регистрационным номером

1 0 3 1 8 0 1 3 5 5 2 5 5

Инспекция Министерства Российской Федерации по налогам и сборам по Индустриальному району г.Ижевска Удмуртской Республики

---

(Наименование регистрирующего органа)

Зам. руководителя ИМНС РФ по Индустриальному району г.Ижевска



А.Н.С. [Подпись]

(подпись ФИО)

**Ижевское экспертное бюро**

серия ТВ № 1577027



**ПОЛИС СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ  
ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ  
№ 4791R/776/500043/22**

Настоящий Полис выдан Страховщиком - АО «АльфаСтрахование» на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора страхования ответственности оценщиков № 4791R/776/500043/22 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков от 02.11.2015, которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

**Страхователь:** ООО «Ижевское экспертное бюро»  
Удмуртская Республика, гор. Ижевск, ул. Ленина, д. 84, кв. 95  
ИНН 1833030298

**Объект страхования:** не противоречащие законодательству территории страхования имущественные интересы Страхователя, связанные с:  
а) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности;  
б) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения требования Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.

**Страховой случай:** - события, названные в п. 3.1.2.2 Правил страхования, предусмотренные п. 2.2 Договора страхования, с наступлением которых возникает обязанность Страховщика произвести страховую выплату Выгодоприобретателям, вред имущественным интересам которых нанесен в результате Застрахованной деятельности Страхователя, и повлекшее обязанность Страховщика осуществить выплату страхового возмещения.

**Оценочная деятельность:** деятельность сотрудников Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.

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

**Лимит ответственности:** по одному страховому случаю устанавливается в размере 5 000 000,00 (Пять миллионов и 00/100) рублей.

**Франшиза:** не установлена.

**Территория страхования:** Российская Федерация.

**Срок действия Договора страхования:**  
Договор страхования вступает в силу с «08» августа 2022 года и действует до «07» августа 2023 года включительно.  
По Договору страхования покрываются исключительно претензии или исковые требования, предъявленные Страхователю в течение срока действия Договора страхования за ошибки, допущенные сотрудниками Страхователя в период срока страхования.

**Страховщик:**  
АО «АльфаСтрахование»

МП

/Шулепова А.Б./

**Страхователь:**  
ООО «Ижевское экспертное бюро»

МП

/Морозов М.В./

Место и дата выдачи полиса:  
г. Ижевск «08» августа 2022 г.



# ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

772401927031

Документ о квалификации

Регистрационный номер

583-УПП/14

Города

Москва

Дата выдачи

29 декабря 2014 г.

Настоящий диплом свидетельствует о том, что

**Морозов  
Михаил Васильевич**

прошел(а) профессиональную переподготовку в (на)  
Автономной некоммерческой организации высшего  
профессионального образования

«Евразийский открытый институт»  
по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)»  
с 01 июля 2014 г. по 29 декабря 2014 г.

Решением от

29 декабря 2014 года

диплом предоставляет право  
на ведение профессиональной деятельности в сфере  
оценки стоимости предприятия (бизнеса)



Председатель комиссии

Руководитель

Секретарь

Некоммерческое партнерство  
«Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет»

Выписка из Единого государственного реестра саморегулируемых организаций оценщиков «Экспертный совет» от 20.06.2016 г.

**СВИДЕТЕЛЬСТВО**  
о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

№ 2049

**Морозов Михаил Васильевич**

Паспорт 94 10 180504, выдан отделом УФМС России по Ульяновской Республике в Индустриальном районе г. Ижевск.  
Дата выдачи 31.05.2011 г. Код подразделения 180-002

Включен в реестр членов Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» от 20.06.2016 г. за № 2049.

Основание: решение Совета Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» от 09.06.2016 г.

Исполнительный директор  
М. О. Ильян

Срок действия свидетельства о членстве — до прекращения членства в СП «СРОО «ЭС».

002049

Некоммерческое партнерство  
«Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет»

100218, г. Ново-Садовое, Хлебобулочный завод, д. 13, стр. 1, (495) 624-24-50, (812) 483-48-34, (800) 292-28-50  
http://expert.ru, mail@expert.ru

Выписка № 11680  
из реестра Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет»

Настоящая выписка из реестра Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» (регистрационный № 8011 в Едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков от 28.10.2010 г.) выдана по заявлению

Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет»

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

о том, что **Морозов Михаил Васильевич**

(Ф.И.О. оценщика)

является членом Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» и включен в реестр оценщиков 20.06.2016 года за регистрационным номером № 2049

(включен в реестр членства в саморегулируемой организации оценщиков)

**право осуществления оценочной деятельности не приостановлено**

(включение в приостановления права осуществления оценочной деятельности)

(наименование лицензируемого вида деятельности, содержащегося в реестре членов саморегулируемой организации оценщиков)

Данные сведения представлены по состоянию на 20.06.2016 г.

Дата составления выписки 20.06.2016 г.

Исполнительный директор

М.О. Ильян



## ПОЛИС

К ДОГОВОРУ ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА  
№ 433-746-028842/22

Настоящий Сертификат подтверждает факт того, что ответственность Страхователя застрахована по Договору страхования № 433-746-028842/22 от 17.03.2022 (далее – Договор страхования), заключенного между Страховщиком и Страхователем на условиях, содержащихся в Договоре страхования. Данный Сертификат не является Сертификатом в понимании статьи 940 Гражданского Кодекса РФ.

<b>СТРАХОВАТЕЛЬ:</b>	Морозов Михаил Васильевич Паспортные данные: Паспорт Гражданина РФ серии 94 19 №783990 выдан МВД по Удмуртской Республике, 14.06.2019 г. Адрес регистрации: 426069 г.Ижевск, ул.7-Я Подлесная, д.118, кв.34
<b>ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:</b>	Объектом страхования по Договору страхования являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.
<b>СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:</b>	По Договору страхования страховым случаем является возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате непреднамеренных ошибок, упущений, допущенных действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба  Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.
<b>ТРЕТЬИ ЛИЦА:</b>	Третьими лицами по Договору страхования являются: - Заказчик, заключивший договор на проведение оценки со Страхователем; - Иные третьи лица, которым могут быть причинены убытки при осуществлении Страхователем оценочной деятельности.
<b>ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:</b>	С «21» апреля 2022 года по «20» апреля 2023 года, обе даты включительно.
<b>СТРАХОВАЯ СУММА:</b>	Страховая сумма по Договору страхования устанавливается в размере: <b>5 000 000,00 (Пять миллионов) рублей</b>
<b>ФРАНШИЗА:</b>	По Договору страхования франшиза не установлена
<b>ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ:</b>	В соответствии с условиями Договора страхования № 433-746-028842/22 от 17.03.2022г.
<b>СТРАХОВЩИК:</b>	Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах» 117997, Россия, Москва, ул. Пятницкая, д.12, стр.2

Место выдачи: г. Ижевск



Маховичко Н.А.

Дата выдачи: 17 марта 2022г.

# КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 020649-1

« 04 » июня 20 21 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

**«Оценка недвижимости»**

выдан

Морозову Михаилу Васильевичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения  
«Федеральный ресурсный центр»

от « 04 » июня 20 21 г. № 202

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует  
до « 04 » июня 20 24 г.





# КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 029749-2

« 17 » сентября 20 21 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной  
деятельности по направлению оценочной деятельности

**«Оценка движимого имущества»**

выдан

Морозову Михаилу Васильевичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения  
«Федеральный ресурсный центр»

от « 17 » сентября 20 21 г. № 218

Директор

 А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует  
до « 17 » сентября 20 24 г.

АО «ФТБ РСН», Москва, 2021 г., «В» ТЗ 16/494