

Оценщик  
**Ехлакова Тамара Александровна**

---

ИНН 181001936535  
тел.: 8-950-818-44-43,  
8-912-878-49-27  
e-mail: ozenka\_18@mail.ru

---

член Ассоциации  
«Русское общество оценщиков»  
реестровый № 007353  
включен в реестр 06.05.2011г.

---

**ОТЧЕТ № 2021-06-118**

**Отчет об оценке рыночной стоимости годовой платы по договору на размещение  
нестационарного торгового объекта, общая площадь: 36,0 кв.м, адрес: УР,  
Красногорский район, с. Красногорское, ул. Ленина, 35 метров по направлению на  
север от дома №53**

**Основание для проведения оценки:** муниципальный контракт № 2021-083 от 01.06.2021 г.

**Дата проведения оценки:** 01.06.2021 г.

**Дата составления отчета:** 02.06.2021 г.

**ЗАКАЗЧИК:** Администрация муниципального образования «Красногорский район»

**ОЦЕНЩИК:** Ехлакова Т. А., реестровый номер 007353 в Ассоциации «Русское общество оценщиков» от 06.05.2011 г.

г. Ижевск, 2021 г.

Оценщик  
**Ехлакова Тамара Александровна**

член Ассоциации  
«Русское общество оценщиков»  
реестровый № 007353 от 06.05.2011 г.  
ИНН 181001936535  
тел.: 8-950-818-44-43, 8-912-878-49-27  
e-mail: ozenka\_18@mail.ru

---

Главе  
муниципального образования  
«Красногорский район»  
Корепанову В.С.

**Уважаемый Владимир Серафимович!**

В соответствии с муниципальным контрактом № 2021-083 от 01 июня 2021 года оценщик Ехлакова Тамара Александровна произвела расчет рыночной стоимости годовой платы по договору на размещение нестационарного торгового объекта, общая площадь: 36,0 кв.м, адрес: УР, Красногорский район, с. Красногорское, ул. Ленина, 35 метров по направлению на север от дома №53.

Рыночная стоимость объекта оценки определялась для определения начальной цены годовой платы по договору на размещение нестационарного торгового объекта при проведении аукциона на право размещения нестационарных торговых объектов.

Оценка была произведена по состоянию на 01 июня 2021 года.

Результаты анализа имеющейся в моем распоряжении информации позволяют сделать вывод о том, что рыночная стоимость годовой платы по договору на размещение нестационарного торгового объекта, с учетом ограничивающих условий и сделанных допущений, с округлением до первой значащей цифры, составляет:

**11 800 (Одиннадцать тысяч восемьсот) рублей.<sup>1</sup>**

Предлагаемый Вашему вниманию отчет об оценке содержит описание оцениваемого объекта, собранную информацию, этапы проведенного исследования и сделанные выводы. Кроме того, в состав отчета включены гарантии моей объективности и независимости, а также ограничивающие условия и сделанные допущения.

Оценка была проведена, а отчет составлен в соответствии с Федеральным Законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998г. (с изменениями и дополнениями), Федеральными стандартами оценки (ФСО №1, №2, №3), утвержденными Приказами Минэкономразвития России №297, №298, №299 от 20 мая 2015 г., Федеральным стандартом оценки (ФСО №7), утвержденным Приказом Минэкономразвития России № 611 от 25 сентября 2014 г., Стандартами и правилами оценочной деятельности Ассоциации «Русское общество оценщиков», утвержденными Советом РОО 29.12.2020г., протокол № 29.

Оценщик, осуществляющий оценочную деятельность  
самостоятельно, занимаясь частной практикой

\_\_\_\_\_ Т.А. Ехлакова

---

<sup>1</sup> См. п. 1.3.19 Отчета

## Содержание

<b>ГЛАВА 1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ</b>	<b>4</b>
1.1. Задание на оценку	4
1.2. Применяемые стандарты оценки, обоснование их использования при проведении оценки данного объекта оценки	4
1.3. Допущения, принятые при проведении оценки объекта оценки	4
1.4. Сведения о заказчике оценки и об оценщике	7
1.5. Основные факты и выводы	8
1.6. Ограничения и пределы применения полученного результата	8
1.7. Термины и определения	9
1.8. Содержание и объем работы, осуществляемой при проведении оценки	10
<b>ГЛАВА 2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ</b>	<b>11</b>
2.1. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	11
2.2. Анализ достаточности и достоверности данных	11
2.3. Характеристики объекта оценки	11
2.4. Характеристика местоположения объекта аренды	11
2.5. Количественные и качественные характеристики объекта аренды	11
<b>ГЛАВА 3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ</b>	<b>12</b>
3.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки	12
3.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект	21
3.3. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен	23
3.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости (основные ценообразующие факторы), с приведением интервалов значений этих факторов	25
3.5. Основные выводы	28
<b>ГЛАВА 4. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) К ОЦЕНКЕ</b>	<b>29</b>
4.1. Анализ наиболее эффективного использования	29
4.2. Процесс оценки объекта оценки в части применения подхода (подходов) к оценке	29
4.2.1. Затратный подход	29
4.2.2. Сравнительный подход	31
4.2.3. Доходный подход	32
4.2.4. Обоснование выбора подходов	33
4.3. Определение рыночной стоимости сравнительным подходом	33
4.4. Согласование результатов оценки стоимости	38
<b>ГЛАВА 5. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ</b>	<b>39</b>
<b>ГЛАВА 6. НЕЗАВИСИМОСТЬ ОЦЕНЩИКА</b>	<b>39</b>
<b>ГЛАВА 7. ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ</b>	<b>40</b>
7.1. Перечень использованных при проведении оценки данных с указанием источников их получения	40
7.2. Список использованных документов и литературы	40

**Приложения:**

1. Место предполагаемого размещения НТО на карте
2. Фотографии места предполагаемого размещения НТО
3. Информация об аналогах объектов оценки / аренды
4. Правоустанавливающая и техническая документация на объекты оценки / аренды
5. Квалификационные документы Оценщика

**ГЛАВА 1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ****1.1. Задание на оценку<sup>2</sup>**

<b>Объект(ы) оценки</b> (состав объекта(ов) оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его (их) частей (при наличии))	Годовая плата по договору на размещение нестационарного торгового объекта
<b>Объект(ы) аренды</b>	Место размещения нестационарного торгового объекта, общая площадь: 36,0 кв.м, адрес: УР, Красногорский район, с. Красногорское, ул. Ленина, 35 метров по направлению на север от дома №53
<b>Права на объект(ы) аренды</b>	Неразграниченная государственная собственность
<b>Характеристики объекта(ов) аренды и его (их) оцениваемых частей</b>	Характеристики объекта(ов) аренды содержатся в технической документации, указанной в п. 2.1 Отчета и приложенной к Настоящему отчету
<b>Права на объект(ы) оценки, учитываемые при определении стоимости объекта(ов) оценки / Субъект(ы) права</b>	Право пользования (на условиях аренды)
<b>Ограничения (обременения) прав</b>	Не выявлены
<b>Цель оценки</b>	Определение стоимости объекта(ов) оценки, вид которой определяется в задании на оценку с учетом предполагаемого использования результата оценки
<b>Задача проведения оценки<sup>3</sup> / Предполагаемое использование результатов оценки</b>	Результаты оценки предполагается использовать для определения начальной цены годовой платы по договору на размещение нестационарного торгового объекта при проведении аукциона на право размещения нестационарных торговых объектов
<b>Вид стоимости</b>	Рыночная
<b>Дата оценки</b>	01 июня 2021 года
<b>Дата обследования объекта</b>	01 июня 2021 года
<b>Допущения, на которых должна основываться оценка</b>	См. далее пункт 1.3 Отчета
<b>Форма предоставления отчета</b>	Письменная
<b>Границы интервала стоимости</b>	Результат оценки объекта оценки указывается без приведения расчетов и суждений оценщика о возможных границах интервала, в котором может находиться эта стоимость

**1.2. Применяемые стандарты оценки, обоснование их использования при проведении оценки данного объекта оценки<sup>4</sup>**

1.2.1. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержден Приказом Минэкономразвития России №297 от 20 мая 2015 года.

1.2.2. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержден Приказом Минэкономразвития России №298 от 20 мая 2015 года.

1.2.3. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержден Приказом Минэкономразвития России №299 от 20 мая 2015 года.

Использование федеральных стандартов, указанных в п. 1.2.1, 1.2.2, 1.2.3, обосновывается обязательностью их применения при осуществлении оценочной деятельности на территории Российской Федерации.

1.2.4. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержден Приказом Минэкономразвития России №611 от 25 сентября 2014 года.

Федеральный стандарт оценки, указанный в п. 1.2.4, является обязательным к применению при оценке недвижимости.

1.2.5. Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Русское общество оценщиков» (СПОД РОО 2020), утверждены Советом РОО 29.12.2020г., протокол № 29.

Стандарты и правила оценочной деятельности РОО подлежат обязательному соблюдению членами РОО в пределах, устанавливаемых для каждого стандарта (правила) в структурном элементе «Область применения». Иные положения стандартов и правил применяются по усмотрению Оценщика или по требованию Заказчика (клиента).

<sup>2</sup> п. 8а ФСО №3, п. 21 ФСО №1, п. IV ФСО №7

<sup>3</sup> ст. 11 Федерального закона от 29.07.1998г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ»

<sup>4</sup> п. 8б ФСО №3, ст. 11 Федерального закона от 29.07.1998г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ»



### 1.3. Допущения, принятые при проведении оценки объекта оценки<sup>5</sup>

Отчет об оценке был составлен в соответствии с нижеследующими ограничивающими условиями и принятыми допущениями:

1.3.1. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости оцениваемого(ых) объекта(ов) и не является гарантией того, что он(и) перейдет(ут) из рук в руки по стоимости, указанной в Отчете.

1.3.2. Оценщик основывался на информации, предоставленной Заказчиком, общей информации по соответствующему сегменту рынка, а также информации, имеющейся в архивах Оценщика и полученной за время проведения настоящей оценки.

1.3.3. Оценщик исходил из того, что предоставленная информация и данные являются точными и правдивыми. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где это возможно, делаются ссылки на источник информации.

1.3.4. Используя информацию, предоставленную Заказчиком, Оценщик применил предоставленные данные только в рамках имеющегося объема информации, не делая необоснованных выводов и дополнений. В случае если о каких-либо характеристиках или составляющих объекта(ов) оценки данные предоставлены не были, Оценщиком делался вывод об отсутствии данных характеристик или составляющих.

1.3.5. Перед Оценщиком не ставилась задача, и он не проводил как часть настоящего исследования специальные экспертизы – юридическую экспертизу правового положения оцениваемого(ых) объекта(ов), строительно-техническую, геодезическую экспертизу, санитарно-гигиеническую, экологическую и прочие экспертизы.

1.3.6. Предполагается, что существует полное соответствие правового положения объекта(ов) оценки требованиям законодательства, если иное не оговорено специально.

1.3.7. Оценщик исходил из того, что все необходимые лицензии, ордера на собственность и иная необходимая разрешительная документация существуют или могут быть получены или обновлены для исполнения любых предполагаемых функций на объекте(ах), для которого(ых) производились расчеты.

1.3.8. Объект(ы) оценки рассматривался(лись) с учетом лишь тех ограничений и сервитутов, которые оговорены в Отчете. В отсутствие документально подтвержденных имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемого(ых) объекта(ов), ограничений (обременений), оценка объекта(ов) проводится исходя из предположения об отсутствии таких прав, ограничений (обременений) с учетом обстоятельств, выявленных в процессе осмотра, если в задании на оценку не указано иное.

1.3.9. Планы, схемы, чертежи и иные иллюстративные материалы, если таковые приведены в Отчете, призваны помочь пользователю Отчета получить наглядное представление об объекте(ах) оценки и не должны использоваться в каких-либо других целях.

1.3.10. У Оценщика отсутствуют документально подтвержденные сведения об экологическом загрязнении объекта(ов) оценки. При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость объекта(ов) оценки. Не учитывалось возможное присутствие в объекте(ах) токсичных и иных вредоносных материалов, а также стоимость их удаления. Настоящий анализ исходит из того, что на территории объекта(ов) нет вредоносных почв, ограничивающих оптимальное использование объекта(ов). Оценка проводится исходя из предположения об отсутствии загрязнений. Присутствие вредных материалов может повлиять на стоимость объекта(ов) оценки.

1.3.11. При проведении оценки предполагалось разумное владение и компетентное управление объектом(ами) оценки. Оценщик не гарантирует и не несет ответственность за убытки и потери Заказчика, которые явились следствием мошенничества, общей халатности или неправомерных действий третьих лиц в отношении объекта(ов) оценки.

1.3.12. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного Отчета или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда.

1.3.13. Заказчик принимает на себя обязательство заранее освободить Оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц к Оценщику, вследствие легального использования результатов настоящего отчета, кроме случаев, когда в установленном судебном порядке определено, что возникшие убытки явились следствием мошенничества, халатности или умышленно неправомерных действий со стороны Оценщика в процессе выполнения работ по определению стоимости объекта(ов) оценки.

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

<sup>5</sup> п. 8в ФСО №3

1.3.15. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку.

1.3.16. Приведенные в отчете величины стоимости действительны лишь на дату оценки. Оценщик не несет ответственности за последующие изменения рыночных условий и, соответственно, величины рыночной стоимости объекта(ов) оценки.

1.3.17. В соответствии с заданием на оценку итоговый результат оценки стоимости объекта оценки указывается без приведения расчетов и суждений оценщика о возможных границах интервала, в котором, может находиться эта стоимость.

1.3.18. Рынок недвижимости испытывает влияние неопределенности, вызванной вспышкой COVID-19. В настоящее время рыночные условия меняются ежедневно. На дату оценки Оценщик считает, что на рынке существует значительная неопределенность. Данная оценка актуальна только на дату проведения оценки. Стоимость, определяемая в настоящем отчете, может измениться значительно и неожиданно в течение относительно короткого периода времени (в том числе в результате факторов, которые не могли быть известны Оценщику на дату проведения оценки). Оценщик не принимает на себя ответственность или обязательства за любые убытки, возникшие в результате такого последующего изменения стоимости. Значения, содержащиеся в данной оценке, основаны на рыночных условиях на момент составления данного отчета. Эта оценка не дает прогноза будущих значений. В случае нестабильности и/или нарушения нормальной работы рынка, значения могут быстро измениться, и такие потенциальные будущие события не рассматривались в данном отчете. Учитывая отмеченную неопределенность в оценке, Оценщик рекомендует пользователю (пользователям) данного отчета периодически пересматривать оценку стоимости.

1.3.19. Объектом обложения НДС выступают операции, то есть налог удерживается с дохода, а рыночная стоимость по своей сути не является ни операцией, ни доходом, ни выручкой. Заключение сделки по цене, равной рыночной стоимости, и, соответственно, все возможные налоговые последствия для сторон сделки – это уже следующий этап после оценки рыночной стоимости объекта, а не сама рыночная стоимость в чистом виде. НДС, как и любой другой налог, должен выделяться уже при заключении сделки индивидуально для каждой стороны, участвующей в ней. В свою очередь, стороны сделки могут либо быть плательщиками НДС, либо не быть. С этой точки зрения не может быть двух разных рыночных стоимостей – для плательщиков НДС и для неплательщиков НДС. Рыночная стоимость для всех едина.

Как в Федеральном законе «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 № 135-ФЗ, так и в федеральных стандартах оценки отсутствуют требования об указании в итоговой рыночной стоимости наличия или отсутствия НДС, а тем более выделения его суммы. В законодательстве об оценке вообще отсутствуют какие-либо упоминания о необходимости соотносить итоговое значение рыночной стоимости с любым налогом.

Данная позиция подтверждена в Определении Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда РФ от 6 апреля 2017 года № 309-ЭС16-17994 «положениями статей 14 и 15 Закона об оценочной деятельности не предусмотрены ни право, ни обязанность независимого оценщика определять НДС при определении рыночной стоимости объекта оценки.» Рыночная стоимость «является величиной, формируемой рынком, и не зависит от применяемой системы налогообложения собственником или покупателем объекта оценки».

В письме № Д22и-1031 от 12.10.2017 Минэкономразвития России указывает следующее: «Режим налогообложения НДС не может определять различия в величине стоимости одного и того же объекта недвижимости. В связи с этим представляется, что величина рыночной стоимости...не должна зависеть от особенностей налогообложения НДС, в частности, самого налогоплательщика по налогу на имущество организаций, а рыночная информация, используемая для ее определения, не анализируется на предмет наличия или отсутствия в ценах НДС. При этом такая рыночная стоимость не должна отражать включение или невключение в ее состав НДС».

Рыночная стоимость объекта 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.

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

Так, 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. В рамках затратного подхода применяются различные методы,

основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства.

Таким образом, исходя из определения затратного подхода следует, что в рыночной стоимости учитываются все затраты, необходимые для создания объекта оценки, включая налоги и сборы.

Рыночная стоимость объекта оценки определялась для определения начальной цены годовой платы по договору на размещение нестационарного торгового объекта при проведении аукциона на право размещения нестационарных торговых объектов в соответствии с положениями Федерального закона от 05.04.2013 № 44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд» (далее - Закон № 44-ФЗ).

В соответствии с пунктом 4 статьи 3 Закона № 44-ФЗ участником закупки может быть любое юридическое лицо независимо от его организационно-правовой формы, формы собственности, места нахождения и места происхождения капитала, за исключением юридического лица, местом регистрации которого является государство или территория, включенные в утверждаемый в соответствии с подпунктом 1 пункта 3 статьи 284 Налогового кодекса Российской Федерации перечень государств и территорий, предоставляющих льготный налоговый режим налогообложения и (или) не предусматривающих раскрытия и предоставления информации при проведении финансовых операций (офшорные зоны) в отношении юридических лиц (далее - офшорная компания), или любое физическое лицо, в том числе зарегистрированное в качестве индивидуального предпринимателя.

Согласно части 1 статьи 34 Закона № 44-ФЗ контракт заключается на условиях, предусмотренных извещением об осуществлении закупки или приглашением принять участие в определении поставщика (подрядчика, исполнителя), документацией о закупке, заявкой, окончательным предложением участника закупки, с которым заключается контракт, за исключением случаев, в которых в соответствии с Законом № 44-ФЗ извещение об осуществлении закупки или приглашение принять участие в определении поставщика (подрядчика, исполнителя), документация о закупке, заявка, окончательное предложение не предусмотрены.

При заключении контракта указывается, что цена контракта является твердой и определяется на весь срок исполнения контракта, а в случае, предусмотренном частью 24 статьи 22 Закона № 44-ФЗ, указываются цены единиц товара, работы, услуги и максимальное значение цены контракта, а также в случаях, установленных Правительством Российской Федерации, указываются ориентировочное значение цены контракта либо формула цены и максимальное значение цены контракта, установленные заказчиком в документации о закупке. При заключении и исполнении контракта изменение его условий не допускается, за исключением случаев, предусмотренных статьями 34 и статьей 95 Закона № 44-ФЗ (часть 2 статьи 34 Закона № 44-ФЗ).

Победитель при формировании своего ценового предложения предлагает цену контракта с учетом всех накладных расходов, а также налогов и сборов, которые он обязан уплатить в соответствии с положениями Налогового кодекса.

Таким образом, в соответствии с положениями Закона № 44-ФЗ контракт заключается и оплачивается заказчиком по цене победителя закупок вне зависимости от применяемой победителем системы налогообложения.

Сумма, предусмотренная контрактом за выполненный объем работ, должна быть оплачена победителю закупок в установленном контрактом размере.

Корректировка заказчиком цены контракта, предложенной юридическим лицом, применяющим упрощенную систему налогообложения, при осуществлении закупок товаров, работ, услуг, а также при заключении государственного или муниципального контракта с таким участником закупки действующими нормами Закона № 44-ФЗ не предусмотрена.

Таким образом, итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса включает типичную для аналогичных объектов величину стоимости всех накладных расходов, а также налогов, сборов и иных обязательных платежей, предусмотренных Налоговым кодексом.

#### 1.4. Сведения о заказчике оценки и об оценщике<sup>6</sup>

Сведения о Заказчике	
Организационно-правовая форма	Муниципальное казенное учреждение
Полное наименование	Администрация муниципального образования «Красногорский район»
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)	1021800678635
Дата присвоения ОГРН	29.11.2002
ИНН	1815001093
Место нахождения	427650, Удмуртская Республика, Красногорский район, с. Красногорское,

<sup>6</sup> п. 8г ФСО №3

	ул. Ленина, д. 64
<b>Сведения об Оценщике, осуществляющем оценочную деятельность самостоятельно, занимаясь частной практикой</b>	
<b>Фамилия, имя, отчество оценщика</b>	<b>Ехлакова Тамара Александровна</b>
<b>Серия и номер документа, удостоверяющего личность, дата выдачи и орган, выдавший указанный документ</b>	Паспорт серия 94 06 № 741335, выдан Отделом внутренних дел Камбарского района Удмуртской Республики 08.02.2007, код подразделения 182-018
<b>ИНН</b>	181001936535
<b>СНИЛС</b>	106-136-696-37
<b>Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков</b>	Член Ассоциации «Русское общество оценщиков» г. Москва, 1-й Басманный переулок, 2а, регистрационный №007353, дата включения в реестр оценщиков 06.05.2011г.
<b>Документы, подтверждающие получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности</b>	Диплом о профессиональной переподготовке ФГОУ ВПО «Ижевская ГСХА» от 09 июля 2009г. серия ПП-I №355588, по программе: «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости» №012943-1 выдан на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров» от 07.06.2018 №70, действует до 07.06.2021г.
<b>Сведения о страховании гражданской ответственности</b>	Полис страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности № 4791R/776/0000049/20, выдан АО «АльфаСтрахование», на сумму 3 000 000 (Три миллиона) рублей, период страхования с 08.08.2020 г. по 07.08.2021 г.
<b>Стаж работы в области оценочной деятельности</b>	С 06 июля 2009 года
<b>Почтовый адрес оценщика, номер контактного телефона, адрес электронной почты<sup>7</sup></b>	426075, Удмуртская Республика, г. Ижевск, ул. Союзная, д. 39, кв. 18 тел.: 8-950-818-44-43, 8-912-878-49-27 e-mail: otenka_18@mail.ru
<b>Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки<sup>8</sup></b>	Не привлекались

### 1.5. Основные факты и выводы<sup>9</sup>

<b>Основание для проведения оценки объекта(ов) оценки</b>	Муниципальный контракт № 2021-083 от 01 июня 2021 года
<b>Основание для заключения договора</b>	Задание на оценку (приложение № 1 к муниципальному контракту № 2021-083 от 01 июня 2021 года)
<b>Порядковый номер отчета</b>	2021-06-118
<b>Дата составления отчета</b>	02 июня 2021 года
<b>Общая информация, идентифицирующая объект(ы) оценки</b>	Годовая плата по договору на размещение нестационарного торгового объекта, общая площадь: 36,0 кв.м, адрес: УР, Красногорский район, с. Красногорское, ул. Ленина, 35 метров по направлению на север от дома №53
<b>Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке:</b>	
<b>Затратный, руб.</b>	Не применялся
<b>Сравнительный, руб.</b>	11 800
<b>Доходный, руб.</b>	Не применялся
<b>Итоговая величина стоимости объекта(ов) оценки:</b>	
<b>Рыночная стоимость, руб.</b>	11 800
<b>Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости</b>	Результаты оценки предполагается использовать для целей, указанных в п. 1.1. Отчета. Полученная итоговая стоимость не может использоваться в иных целях

### 1.6. Ограничения и пределы применения полученного результата<sup>10</sup>

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

– Оценщик особо подчеркивает, что стоимость, установленная в настоящем отчете, является рекомендуемой 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,

<sup>7</sup> ст. 11 Федерального закона от 29.07.1998г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ»

<sup>8</sup> п. 8д ФСО №3

<sup>9</sup> п. 8е ФСО №3

<sup>10</sup> ст. 11 Федерального закона от 29.07.1998г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ»



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

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

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(ам) оценки и не представленные Оценщику.

### 1.7. Термины и определения<sup>11</sup>

**Цель оценки** – определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку с учетом предполагаемого использования результата оценки.

**Результат оценки** – 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 юридических лиц и приватизации имущества, разрешении имущественных споров и в иных случаях.

При осуществлении оценочной деятельности используются следующие **виды стоимости** объекта оценки:

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

Данный перечень видов стоимости не является исчерпывающим. Оценщик вправе использовать другие виды стоимости в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, а также международными стандартами оценки.

**Рыночная стоимость** – 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.

**Ликвидационная стоимость** – это 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.

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

**Цена объекта оценки** – это денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.

**Стоимость объекта оценки** – это наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости.

<sup>11</sup> п. 3-10, 12-20 ФСО №1, п. 3-6, 8 ФСО №2, ст. 3 Федерального закона от 29.07.1998г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ»

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

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

**Доходный подход** – совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода.

**Сравнительный подход** – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.

Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.

В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки.

**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 применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки.

В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Критерии признания объекта точной копией объекта оценки или объектом, имеющим сопоставимые полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей.

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

Информация о событиях, произошедших после даты оценки, может быть использована для определения стоимости объекта оценки только для подтверждения тенденций, сложившихся на дату оценки, в том случае, когда такая информация соответствует сложившимся ожиданиям рынка на дату оценки.

**Допущение** – предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки оценщиком в процессе оценки.

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

**Наиболее эффективное использование объекта оценки** – такое использование объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей.

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

## 1.8. Содержание и объем работы, осуществляемой при проведении оценки

- Заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку
- Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки
- Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов
- Согласование (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости объекта оценки
- Составление отчета об оценке. Требования к содержанию и оформлению отчета об оценке устанавливаются Федеральным законом от 29 июля 1998г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и федеральными стандартами оценки.

## ГЛАВА 2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЪЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ<sup>12</sup>

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

1. Схема размещения НТО.

### 2.2. Анализ достаточности и достоверности данных

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

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

Исходные данные об объекте(ах) оценки приняты из представленной Заказчиком документации, перечень которой приведен в п. 2.1 Отчета, а копии представленной документации, согласно статье 10 ФСО-3, приведены в Приложении к отчету об оценке.

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

### 2.3. Характеристики объекта оценки<sup>13</sup>

Показатель	Описание или характеристика показателя
Наименование объекта(ов) оценки	Годовая плата по договору на размещение нестационарного торгового объекта, общая площадь: 36,0 кв.м, адрес: УР, Красногорский район, с. Красногорское, ул. Ленина, 35 метров по направлению на север от дома №53
Оцениваемые права	Право пользования (на условиях аренды)
Существующие ограничения (обременения) права	Не выявлены

### 2.4. Характеристика местоположения объекта аренды

Показатель	Описание или характеристика показателя
Адрес	УР, Красногорский район, с. Красногорское, ул. Ленина, 35 метров по направлению на север от дома №53
Расположение относительно красной линии	Граничит с красной линией
Транспортная доступность	Удовлетворительная
Объекты транспортной инфраструктуры района	Автобусные маршруты
Обеспеченность объектами социальной инфраструктуры (субъективная оценка)	Удовлетворительная
Преобладающая застройка района	Жилые дома, здания социального и коммерческого назначения
Состояние прилегающей территории (субъективная оценка)	Удовлетворительное

### 2.5. Количественные и качественные характеристики объекта аренды<sup>14</sup>

Показатель	Описание или характеристика показателя
Права на объект аренды	Неразграниченная государственная собственность
Ограничения (обременения) прав	Не выявлены
Текущее использование	Не используется
Балансовая стоимость	Данные Заказчиком не предоставлены
Площадь предполагаемого НТО, кв.м	36,0
Кадастровый номер земельного участка/квартала, на котором предполагается размещение НТО	Кадастровый квартал 18:15:52050
Площадь земельного участка, здания, строения, сооружения, на/в котором предполагается размещение НТО, кв.м	36,0
Предполагаемый срок, период размещения НТО	Круглогодично

<sup>12</sup> п. 8ж ФСО №3

<sup>13</sup> Документы, указанные в п. 2.1 Отчета

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



### ГЛАВА 3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ<sup>15</sup>

#### 3.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки<sup>16</sup>

##### Общая политическая и социально-экономическая обстановка в Российской Федерации и Удмуртской Республике

В условиях текущей экономической ситуации в стране среди объективных (фундаментальных) факторов, определяющих тенденции рынка недвижимости, на первое место вышла группа макроэкономических факторов (рост ВВП, связанный с мировыми ценами на основные экспортные товары РФ, рост доходов населения, инфляция, и др.). В то же время мезоэкономические (региональные) параметры (рост ВРП, демография, миграционный приток, уровень безработицы, расслоение доходов, и др.), накладываясь на макроэкономические, приводят к значительному разбросу индикаторов рынка недвижимости в различных регионах. Третья группа объективных факторов – отраслевые (состояние жилищного фонда, обеспеченность населения жильем, наличие земельных, строительных ресурсов, строительных мощностей) ушли на второй план. Наконец, четвертая группа – политические факторы (состояние и реформирование правовой базы градостроительства, налоговой системы, решения правительства о субсидировании отрасли и т.д.) в современных условиях существенно определяют характер поведения субъектов рынка недвижимости.

##### Экономическая активность

По оценке Минэкономразвития России, в ноябре 2020 г. падение ВВП замедлилось до -3,7% г/г по сравнению с -4,5% г/г в октябре<sup>17</sup> и -3,4% г/г в 3кв20. Снижение ВВП по итогам 11 месяцев 2020 г. оценивается на уровне -3,5% г/г.

Основной вклад в улучшение динамики ВВП в ноябре внесли обрабатывающая промышленность и сельское хозяйство.

Обрабатывающая промышленность в ноябре вновь показала положительную динамику (+1,1% г/г после снижения на -3,7% г/г в октябре). Продолжается уверенный рост в химическом комплексе (включая фармацевтику), деревообработке, легкой промышленности. Улучшились показатели в отраслях машиностроения и металлургическом комплексе, а также в нефтепереработке.

В сельском хозяйстве падение в ноябре замедлилось до -2,1% г/г после -6,6% г/г в октябре. Показатели сбора зерновых и производства мяса и молока превышают уровни прошлого года. Вместе с тем отрицательный вклад в динамику отрасли по-прежнему вносит сокращение сбора сахарной свеклы, подсолнечника, картофеля и других овощей, что также стало одним из факторов снижения выпуска в пищевом комплексе (-0,5% г/г в ноябре). Кроме того, в ноябре сократилось производство куриных яиц (-2,7% г/г после околонулевой динамики месяцем ранее).

Объем строительных работ в ноябре, как и в предыдущие месяцы, находился вблизи уровней прошлого года (0,0% г/г после -0,1% г/г в сентябре и октябре).

Сдерживающее влияние на экономику по-прежнему оказывает добыча полезных ископаемых и связанный с ней транспортный комплекс в условиях действия соглашений ОПЕК+, направленных на поддержку цен на нефть, и ограничений на международные перевозки. При этом в ноябре показатели в данных секторах улучшились: падение выпуска добывающих отраслей замедлилось до -7,6% г/г (после -9,0% г/г<sup>18</sup> в октябре) за счет добычи ненефтегазовых полезных ископаемых (угля, металлических руд, прочих полезных ископаемых). Снижение грузооборота транспорта также замедлилось – до -2,2% г/г с -3,8% г/г<sup>19</sup>, при этом улучшение динамики наблюдалось практически по всем видам транспорта (за исключением автомобильного).

На потребительском рынке в ноябре наблюдалось снижение активности.

Сокращение розничного товарооборота ускорилось до -3,1% г/г (-1,4% г/г в октябре<sup>20</sup>) за счет как продовольственных, так и непродовольственных товаров. Вместе с тем продажи новых легковых автомобилей, по данным Ассоциации европейского бизнеса, в ноябре продолжили рост – на 5,9% г/г (с 7,0% г/г в октябре).

Объем платных услуг населению и оборот общественного питания остаются существенно ниже уровней прошлого года (-13,7% г/г и -16,4% г/г соответственно), в ноябре спад ускорился. Такая

<sup>15</sup> п. 8з ФСО №3

<sup>16</sup> п.11а ФСО №7

<sup>17</sup> Оценка за октябрь была скорректирована в сторону повышения (+0,2 п.п.) с учетом уточненных оперативных данных по отдельным видам экономической деятельности за октябрь 2020 года и первой оценки Росстата за 3кв20 (-3,4% г/г в 3кв20, по предварительной оценке: -3,6% г/г).

<sup>18</sup> Динамика производства по виду деятельности «Добыча полезных ископаемых» за октябрь была пересмотрена Росстатом на 0,2 п.п. в сторону понижения.

<sup>19</sup> Динамика грузооборота за октябрь была пересмотрена Росстатом на 0,2 п.п. в сторону повышения.

<sup>20</sup> В декабре Росстат пересмотрел динамику розничного товарооборота за июль–октябрь на 0,8–1,0 п.п. вверх.

динамика обусловлена, в том числе, действующими ограничениями на работу предприятий сферы услуг в связи с проведением карантинных мероприятий.

#### *Рынок труда и доходы*

На рынке труда в ноябре продолжилась постепенная стабилизация.

Общая численность безработных (по методологии Международной организации труда) в ноябре снизилась на 78,2 тыс. человек (с исключением сезонности – на 89,2 тыс. человек), при этом уровень безработицы снизился по сравнению с октябрем на 0,2 п.п. и составил 6,1% от рабочей силы (с исключением сезонности: 6,1% в ноябре с 6,2% в октябре).

Численность официально зарегистрированных безработных в ноябре продолжила снижение и на конец месяца составила 3,17 млн. чел. (3,48 млн. человек на конец октября), на 16 декабря – 2,92 млн. человек.

Данные портала HeadHunter также свидетельствуют о стабилизации спроса на рабочую силу: количество вакансий в ноябре продолжило расти повышенными темпами – на +22% г/г (+19% г/г в октябре).

В октябре темпы роста заработных плат замедлились. Номинальная заработная плата увеличилась на 4,5% г/г (+6,0% г/г в сентябре), рост в реальном выражении составил 0,5% г/г после 2,2% г/г месяцем ранее.<sup>21</sup>

#### *Картина инфляции за ноябрь 2020 года*

В ноябре 2020 г. годовая инфляция ускорилась до 4,4% г/г (4,0% г/г в октябре). По отношению к предыдущему месяцу темпы инфляции увеличились до 0,71% м/м (после 0,43% м/м в октябре), с исключением сезонного фактора – до 0,57% м/м SA<sup>22</sup> (0,50% м/м SA месяцем ранее).

Основной вклад в увеличение темпов инфляции в ноябре внесли продовольственные товары: рост цен в данном сегменте ускорился до 1,3% м/м после 0,6% м/м в октябре (с исключением сезонного фактора – до 0,9% м/м SA против 0,6% м/м SA в прошлом месяце).

В ноябре продолжился рост мировых цен на сельскохозяйственные товары, который, в совокупности с произошедшим ослаблением рубля, по-прежнему оказывал повышательное давление на продовольственную инфляцию. В результате темпы роста цен на товары, чувствительные к мировым ценам, – сахар, масло подсолнечное, муку, хлеб и хлебобулочные изделия, мясо птицы – сохранялись на повышенном уровне.

Также значительный вклад в продовольственную инфляцию в ноябре внесло сезонное удорожание плодоовощной продукции (рост на 6,0% м/м после нехарактерного для октября снижения на -0,4% м/м). Так, на фоне сокращения урожая в текущем году резко ускорился рост цен на картофель (на 7,2% м/м, за последние три года – рост в среднем в ноябре на 2,6% м/м).

Вместе с тем монетарная инфляция<sup>23</sup> – показатель, очищенный от волатильных компонентов, – в ноябре продемонстрировала замедление до 5,2% м/м SAAR<sup>24</sup> (в октябре 6,7% м/м SAAR).

Эффект переноса валютного курса по-прежнему сказывается на непродовольственном сегменте, где сохранился относительно высокий рост цен (0,6% м/м в ноябре против 0,7% м/м в октябре). С исключением сезонного фактора темп инфляции сохранился на уровне октября – 0,5% м/м SA. Как и в октябре, повышенные темпы роста цен наблюдаются по товарам со значительной импортной составляющей (легковые автомобили, бытовая химия, электро- и бытовые приборы).

В секторе услуг после двухмесячной дефляции в ноябре возобновился умеренный рост цен (0,1% м/м), обусловленный сезонным фактором (с исключением сезонности рост цен замедлился до 0,2% м/м SA после 0,4% м/м SA в октябре). Вместе с тем продолжилось сезонное снижение цен на санаторно-оздоровительные услуги и услуги пассажирского транспорта.

В декабре сдерживающее влияние на инфляцию будет оказывать наметившаяся со второй половины ноября стабилизация на валютном рынке. Вместе с тем ценовая ситуация в продовольственном сегменте будет во многом определяться конъюнктурой мировых рынков сельскохозяйственной продукции. По оценке Минэкономразвития России, в декабре рост цен будет находиться в диапазоне 0,6–0,7% м/м, а по итогам года инфляция составит 4,6–4,8% г/г.<sup>25</sup>

<sup>21</sup> <https://economy.gov.ru/material/file/c544582597a1787a404147b5411f3ab2/201218.pdf>

<sup>22</sup> С устранением сезонности (Seasonally Adjusted).

<sup>23</sup> Инфляция, за исключением продовольствия, регулируемых цен и тарифов и подакцизной продукции.

<sup>24</sup> Сезонно очищенный показатель, приведенный к годовым темпам (Seasonally Adjusted Annualized Rate).

<sup>25</sup> <https://economy.gov.ru/material/file/5023f83c931d36f6ff72990cc270fa00/201203.pdf>

Основные показатели социально-экономического развития Удмуртской Республики<sup>26</sup>

№ п/п	Показатель	2019 год	2020 год	Показатели по РФ, %
		январь- декабрь	январь- октябрь	
1	<b>Индекс потребительских цен</b>			
	в % к предыдущему месяцу	100,4	100,6	100,4
	в % к декабрю предыдущего года	102,4	103,3	103,3
	в % к соответствующему периоду предыдущего года	103,5	103,0	103,1
2	<b>Индекс промышленного производства (B,C,D,E),</b> в % к соответствующему периоду предыдущего года	101,5	94,4	96,9
3	<b>Индекс производства по добыче полезных ископаемых (B)</b> в % к соответствующему периоду предыдущего года	100,1	91,6	93,4
4	<b>Индекс производства по обрабатывающим производствам (C),</b> в % к соответствующему периоду	104,0	98,1	99,7
5	<b>Индекс производства по обеспечению электрической энергией и паром; кондиционирование воздуха (D),</b> в % к соответствующему периоду предыдущего года	96,6	91,4	97,2
6	<b>Индекс производства по водоснабжению; водоотведению, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений (E),</b> в % к соответствующему периоду предыдущего года	104,9	121,1	95,3
7	<b>Объем отгруженных товаров собственного производства выполненных работ и услуг собственными силами по "чистым" видам деятельности (B,C,D,E),</b> млн. рублей (в действующих ценах)	710 188	449 958	
	в % к соответствующему периоду предыдущего года (в действующих ценах)	104,4	82,0	
8	<b>Добыча полезных ископаемых (B),</b> млн. рублей (в действующих ценах)	253 789	144 859	
	в % к соответствующему периоду предыдущего года (в действующих ценах)	100,4	69,3	
9	<b>Обрабатывающие производства (C),</b> млн. рублей (в действующих ценах)	406 173	266 365	
	в % к соответствующему периоду предыдущего года (в действующих ценах)	105,8	88,1	
10	<b>Обеспечение электрической энергией и паром; кондиционирование воздуха (D),</b> млн. рублей	40 941	28 835	
	в % к соответствующему периоду предыдущего года (в действующих ценах)	100,8	92,0	
11	<b>Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений (E)</b> млн. рублей (в действующих ценах)	9 285	9 899	
	в % к соответствующему периоду предыдущего года (в действующих ценах)	103,4	148,4	
12	<b>Объем продукции сельского хозяйства,</b> млн. рублей (в действующих ценах)	67 705	60 053	
	в % к соответствующему периоду предыдущего года (в сопоставимой оценке)	99,2	103,1	101,8

<sup>26</sup> [https://economy.udmurt.ru/prioriteti/ser/monitoring/monitoring10\\_2020.pdf](https://economy.udmurt.ru/prioriteti/ser/monitoring/monitoring10_2020.pdf)

№ п/п	Показатель	2019 год	2020 год	Показатели по РФ, %
		январь- декабрь	январь- октябрь	
13	<b>Оборот розничной торговли</b> , млн. руб. (в действующих ценах )	242 990	193 096	
	в % к соответствующему периоду предыдущего года (в сопоставимых ценах)	100,9	94,9	95,4
14	<b>Оборот общественного питания</b> , млн.руб. (в действующих ценах)	13 238	8 455	
	в % к соответствующему периоду предыдущего года (в сопоставимых ценах)	102,1	76,7	
15	<b>Объем платных услуг населению</b> , млн. руб. (в ценах соответствующих лет)	67 749	51 470	
	в % к соответствующему периоду предыдущего года (в сопоставимых ценах)	98,2	87,8	81,9
16	<b>Объем инвестиций в основной капитал</b> , млн. рублей (в действующих ценах)	100 516	37 130,2*	
	в % к соответствующему периоду предыдущего года (в сопоставимых ценах)	97,8	99,7*	96,0*
17	<b>Объем работ, выполненных по "чистому" виду деятельности "строительство"</b> , млн. руб. (в действующих ценах)	38 436	40 932	
	в % к соответствующему периоду предыдущего года (в сопоставимых ценах)	88,4	128,6	99,7
18	<b>Ввод в действие жилых домов</b> , тыс. кв м общей площади	759,9	637,9	
	в % к соответствующему периоду предыдущего года	106,0	98,8	94,4
19	<b>Номинальная начисленная среднемесячная заработная плата на одного работника</b> , рублей	34 052	35 320**	
	в % к соответствующему периоду предыдущего года	107,1	105,1**	105,7**
20	<b>Реальная начисленная заработная плата одного работника (с учётом ИПЦ), %</b>	103,5	102,2**	102,6**
21	<b>Суммарная просроченная задолженность по заработной плате (на конец месяца)</b> , млн. рублей	0,71	0,045	
22	<b>Среднесписочная численность работников организаций</b> , тыс. чел.	483,0	472,9**	
23	<b>Численность зарегистрированных безработных на конец периода</b> , тыс.чел.	7,7	23,0	
24	<b>Уровень зарегистрированной безработицы к экономически активному населению на конец периода.</b>	1,01	3,02	
25	<b>Объем добычи нефти</b> , тыс. тонн	10 482	7 932,1	
	в % к соответствующему периоду предыдущего года	99,4	90,9	

\* данные за январь-июнь 2020 года

\*\* данные за январь-сентябрь 2020 года

**Прогноз социально-экономического развития Российской Федерации<sup>27</sup>**

Министр экономического развития России Максим Решетников в среду, 16 сентября, представил на заседании Правительства РФ среднесрочный прогноз социально-экономического развития страны, разработанный в рамках подготовки федерального бюджета на 2021 год и плановый период 2022-2023 гг.

<sup>27</sup>

[https://economy.gov.ru/material/news/maksim\\_reshetnikov\\_predstavil\\_v\\_pravitelstve\\_rf\\_srednesrochnyy\\_prognoz\\_socialno\\_ekonomicheskogo\\_razvitiya\\_strany.html](https://economy.gov.ru/material/news/maksim_reshetnikov_predstavil_v_pravitelstve_rf_srednesrochnyy_prognoz_socialno_ekonomicheskogo_razvitiya_strany.html)

"С момента подготовки июньской версии прогноза ситуация в экономике складывалась лучше, чем ожидалось. Мы прошли сложный период лучше многих других стран", - сказал глава ведомства, подчеркнув, что это результат беспрецедентных мер поддержки экономики и граждан, которые были реализованы Правительством и Банком России.

В результате Минэкономразвития скорректировало оценку текущего года и среднесрочного прогноза по сравнению с июньской версией. В частности, прогноз цен на нефть скорректирован вверх. "Однако мы по-прежнему консервативно оцениваем их динамику, так как эпидемиологическая ситуация во многих странах остается неблагоприятной", - констатировал Максим Решетников. По его словам, восстановление спроса на нефть будет постепенным, в первую очередь со стороны транспортной отрасли, поскольку скажется сохранение ограничений на перемещения населения и развитие дистанционных форм.

Курс рубля также скорректирован в сторону ослабления – с учетом смягчения денежно-кредитной политики и возврата к параметрам «бюджетного правила» в 2022 году. "При этом считаем, что на данный момент рубль несколько недооценен вследствие повышенной оценки рисков со стороны инвесторов", - указал министр.

В связи с этим Минэкономразвития ожидает возвращения курса рубля к фундаментальным значениям в конце текущего – начале следующего года. Далее на прогнозном горизонте курс рубля будет умеренно ослабляться, в то же время в реальном эффективном выражении курс остается стабильным. "Это позволит сохранить конкурентоспособность российской экономики и создаст условия для роста несырьевого экспорта", - отметил руководитель МЭР.

Минэкономразвития не видит на прогнозном горизонте существенных инфляционных рисков и оценивает темпы роста потребительских цен на конец 2020 г. на уровне 3,8% г/г. По словам Максима Решетникова, умеренному увеличению годовых темпов инфляции будет способствовать восстановление потребительского спроса и отложенная индексация регулируемых цен и тарифов в ряде регионов. В дальнейшем Минэкономразвития ожидает инфляцию вблизи целевого уровня Банка России в 4%.

Снижение ВВП в этом году оценивается на уровне -3,9%, продолжил министр. "Мы существенно улучшили оценку, предыдущая июньская оценка была -4,8%. В следующем году ожидаем рост на 3,3%. Это значит – экономика достигнет докризисного уровня уже в третьем квартале 2021 года. В 2022 году положительный вклад в динамику ВВП будет вносить окончание сделки ОПЕК+", - сообщил он.

Оценка номинального объема ВВП в этом году была повышена более чем на 1 трлн рублей, а на следующие 3 года – от 1,8 до 2,3 трлн по сравнению с июньской версией прогноза.

В своем прогнозе Минэкономразвития исходит из постепенного восстановления мировой экономики, в том числе, восстановления внешнего спроса на экспортные товары. "Динамика экспорта будет в значительной степени определяться действующими условиями сделки ОПЕК+. Но в структуре товарного экспорта будет преобладать ненефтегазовый экспорт", - обратил внимание Максим Решетников. В следующем году в прогноз заложено также восстановление импорта товаров и услуг – на 10% в реальном выражении, главным образом – за счет восстановления услуг.

В сентябрьском прогнозе улучшена и оценка спада инвестиций в основной капитал – в этом году до -6,6% по сравнению с -10,4% ранее. "Во втором квартале спад был достаточно умеренный. Однако ожидаем, что второе полугодие будет непростое", - отметил министр. Причиной этого он назвал инерционность планирования капвложений в компаниях, которые продолжают пересматривать свои инвестиционные программы.

По мнению Минэкономразвития, восстановление инвестиционного спроса в следующем году не будет быстрым, в том числе потому, что оптимизация федерального бюджета и бюджетов регионов в 2021 году в большей степени скажется именно на инвестиционных расходах. "По инвестициям докризисного уровня достигнем не ранее 2022 года. С этого периода закладываем рост инвестиций темпом выше 5% в том числе вследствие перезапуска инвестиционного цикла, чем мы сейчас занимаемся в рамках реализации нового законодательства о защите и поощрении капиталовложений", - сообщил Максим Решетников.

Что касается потребительского спроса, то в этом году он оказался более устойчивым, чем прогнозировалось ранее – спад розничных продаж оценивается меньше июньской версии на 1 процентный пункт. В то же время министерство осторожно оценивает позитивные тенденции на потребительском рынке. "Восстановление во многом обусловлено краткосрочными факторами – отложенным спросом, закрытием границ в период отпусков и реализованными мерами поддержки населения – дополнительными социальными выплатами. По нашей оценке, вклад этих разовых факторов в потребительский спрос сейчас составляет порядка 8–10%", - уточнил министр.

В следующем году Минэкономразвития ожидает восстановительный рост потребления домашних хозяйств: розничные продажи вырастут на 5,1%, объем платных услуг – на 6,7%. В среднесрочной перспективе и тот, и другой показатель продолжат расти. Рост потребления домашних хозяйств будет основан на увеличении зарплат и доходов населения.



Согласно прогнозу, реальные заработные платы в текущем году вырастут на 1,5% вместо спада на - 3,6%, который ожидался ранее. "Почти на 1,2 трлн рублей повышена оценка фонда заработных плат работников организаций", - отметил Максим Решетников, уточнив, что здесь сильно повлияли итоги второго квартала – как результат комплекса мер по поддержке занятости.

По реальным располагаемым доходам населения оценка 2020 года тоже улучшена – на 0,5 процентных пункта. "Уже в следующем году реальные располагаемые доходы полностью "отыграют" потери – прогнозируется рост в 3%, а далее – на уровне 2,5% в год", - сообщил глава ведомства.

#### Основные параметры среднесрочного прогноза социально-экономического развития Российской Федерации

	2019	2020	2021	2022	2023
<b>Реальный сектор</b>					
ВВП, % г/г	1,3	-3,9	3,3	3,4	3,0
млрд.руб.	110046	106974	115533	124223	132822
Инфляция на конец года, % г/г	3,0	3,8	3,7	4,0	4,0
Промышленное производство, % г/г	2,3	-4,1	2,6	3,6	2,3
в том числе:					
Добыча полезных ископаемых	2,5	-7,8	1,7	5,2	1,1
Обрабатывающие производства	2,6	-1,5	3,1	3,1	3,3
Инвестиции, % г/г	1,7	-6,6	3,9	5,3	5,1
<b>Потребительский спрос</b>					
Оборот розничной торговли, % г/г	1,9	-4,2	5,1	2,9	2,8
Объем платных услуг населению, % г/г	0,5	-10,3	6,7	3,1	3,0
<b>Рынок труда</b>					
Реальная заработная плата, % г/г	4,8	1,5	2,2	2,2	2,5
Реальные располагаемые денежные доходы населения, % г/г	1,0	-3,0	3,0	2,4	2,5
Численность занятых, млн. чел.	71,9	70,9	71,7	72,2	72,4
Безработица, %	4,6	5,7	5,2	4,7	4,6
<b>Платежный баланс</b>					
Экспорт товаров, млрд. долл. США	419,9	321,3	354,6	381,7	403,1
Импорт товаров, млрд. долл. США	254,6	235,2	249,9	267,3	284,7
Счет текущих операций, млрд. долл.США	65,3	29,9	28,8	31,2	28,5
% ВВП	3,8	2,0	1,8	1,8	1,6
<b>Внешнеэкономические условия</b>					
Курс доллар/рубль	64,7	71,2	72,4	73,1	73,8
Курс евро/доллар	1,12	1,14	1,18	1,20	1,21
Цена на нефть «Юралс»	63,8	41,8	45,3	46,6	47,5

#### Влияние общей политической и социально-экономической обстановки в Российской Федерации и Удмуртской Республике на рынок недвижимости

2020 год стал рекордсменом по числу событий, оказавших влияние на рынок недвижимости. Безусловно, главной проблемой для строительной отрасли стала пандемия коронавирусной инфекции COVID-19. Этот внерыночный фактор, а точнее, его опосредованное влияние — введение режима самоизоляции, приостановка работы строек и ограничения на въезд в России трудовых мигрантов серьезно отразились на бизнесе застройщиков.

Среди проблем, которые повлияли на стоимость строительства и бизнес девелоперов в 2020 году, опрошенные «РБК-Недвижимостью» застройщики также назвали:

- запрет строительства апарт-отелей;
- рост себестоимости строительно-монтажных работ (СМР);
- изменения в законе о видах разрешенного использования земельных участков;
- ужесточение норм градостроительного проектирования;
- отставание развития транспортной и социальной инфраструктуры в городах и т. д.

Антон Детушев, генеральный директор IKON Development:

— В топ проблем, которые возникли перед застройщиками: весенние ограничительные меры, из-за которых были остановлены работы на стройплощадках и снижены темпы продаж, полноценный переход на проектное финансирование, экономическая ситуация в стране и колебания курсов валют, а также закрытие границ и нехватка рабочих кадров. Все это привело к существенному росту себестоимости строительства и, как следствие, к росту цен на все сегменты и классы жилья.

#### Дефицит рабочей силы на стройках

Большинство опрошенных застройщиков называют важной проблемой в 2020 году дефицит рабочих кадров на стройках. Эта проблема напрямую связана с пандемией и отразится на рынке и в следующем году. Дефицит трудовых ресурсов на строительных площадках возник из-за того, что потенциальные работники из ближнего зарубежья не могут въехать в Россию в связи с

противоэпидемическими мерами, поясняют в компании «Эталон». По мнению специалистов компании, восполнение этого дефицита — одна из первоочередных задач, которые девелоперам предстоит решать.

Дефицит кадров ощущается серьезно, особенно в регионах, и уже привел к росту зарплат строителей и удорожанию как строительных работ, так и строительных материалов, которые придется возмещать покупателям квартир, говорит директор по развитию ГК «РКС Девелопмент» Станислав Сагирян.

Дефицит строителей на объектах компании «Главстрой-Регионы» составляет 20–25%, в среднем по рынку нехватку рабочих оценивают в 40–50%, уже сейчас видно, что нехватка рабочей силы влияет на сокращение предложения на рынке, а завтра начнет влиять на себестоимость строительства, говорит исполнительный директор «Главстрой-Регионы» Игорь Панкин.

Петр Барсуков, директор департамента финансов ГК «Инград»:

— До 40% специалистов по фасадным и инженерным работам на стройке были иностранцы. После закрытия границ они просто не могут вернуться, и сейчас дефицит рабочих можно оценить в пределах 20–40% от общего штата на каждом объекте в отрасли. Российских строителей не хватает, а те специалисты, которые остались в Москве, повысили цены на свои услуги. Проблема нехватки качественной рабочей силы до сих пор остается нерешенной и обострится, если границы останутся закрытыми. В целом по рынку будут наблюдаться задержки сроков сдачи объектов в пределах двух — четырех месяцев по сравнению с графиками, которые были заложены в конце 2019-го — начале 2020 года.

#### *Рост стоимости строительства*

Рост себестоимости строительно-монтажных работ (СМР) — также важная проблема для бизнеса девелоперов и причина увеличения стоимости жилья для покупателей.

Себестоимость строительства росла на протяжении всего года, рост обусловили высокие темпы инфляции, продолжающийся переход на проектное финансирование и скачки курсов валют, говорит управляющий партнер «ВекторСтройФинанс» Андрей Колочинский. Этот аспект касается в первую очередь застройщиков проектов бизнес-класса и выше. «В таких проектах используются высокотехнологичные импортные материалы и инженерные решения, отказаться от которых невозможно без снижения качества. Вместе с тем с января 2020 года доллар вырос к рублю на 22%, евро — на 33%», — поясняет заместитель генерального директора компании MR Group Ирина Дзюба.

Помимо перечисленных факторов роста себестоимости, к концу года добавился еще один — резкий рост цен на арматуру, один из ключевых материалов строительства. Эксперты отмечают, что с середины ноября цены на арматуру выросли на 40% за последний месяц.

#### *Дополнительные расходы застройщиков*

Кроме того, с начала пандемии у застройщиков появились новые статьи расходов, связанные с соблюдением санитарных требований, покупкой средств защиты и тестов на COVID-19, говорит Колочинский. В ГК «Инград» на одного рабочего приходится в среднем не менее 20 тыс. руб. в месяц на эпидемиологические мероприятия.

#### *Запрет формата апартментов*

Серьезных последствий для рынка девелоперы ждут также от инициативы о запрете на строительство апартментов. Даже с учетом планов «амнистии» для уже построенных или получивших разрешение на строительство проектов они должны получить статус жилья.

«Пока нет конкретики по тексту закона и подробного описания методики, невозможно выяснить, по каким критериям существующие апартменты будут приравниваться к жилью, поэтому прогнозировать, что именно ждет данный формат, сложно. Однако абсолютно точно можно сказать, что при уравнивании статуса апартментов и квартир в смешанных домах (где в рамках одного проекта строятся квартиры и апартменты) стоимость апартментов вырастет на 20–30%. Также наверняка данная амнистия затронет не весь сегмент апартментов», — говорит Мария Литинецкая.

Цена апартментов-новостроек в Москве по итогам ноября 2020 года достигла 367,3 тыс. руб. за 1 кв. м. Это на 18,3% дороже, чем в ноябре 2019-го.

Формат апартментов востребован и вполне достоин того, чтобы оставаться на рынке после «амнистии» и уточнений ряда требований к нему, считает Ирина Дзюба из MR Group. Существующие сложности, связанные с владением апартментами, по ее мнению, вполне можно решить несколькими точечными изменениями в законодательстве.

Переводить в жилье нужно не все апартменты, так как у них определенно есть своя аудитория, считает генеральный директор девелоперской компании «СМУ-6 Инвестиции» Алексей Перлин. По его мнению, оптимален будет сценарий, если по проектам, где уже получена разрешительная документация на строительство, власти предложат самим девелоперам решать — переводить им проект в жилье или нет.

#### *Рост стоимости перевода земель*



Пересмотр порядка расчета платы за изменение вида разрешенного использования земельных участков при строительстве жилья внесет значительные коррективы в себестоимость, а в ряде случаев и в сам формат таких проектов, считает генеральный директор IKON Development Антон Дегушев.

В ноябре 2020 года столичные власти изменили условия перевода категорий земельных участков под жилую застройку, в результате чего эта услуга подорожала вдвое в Старой Москве и в восемь раз — в Новой Москве, отмечает управляющий партнер компании «Метриум» Мария Литинецкая.

Это повлияет на расчеты рентабельности проектов у девелоперов, в особенности на рынке жилого строительства, прогнозирует директор по инвестициям ГК «Гранель» Андрей Носов. По его словам, перевод земли в категорию, подходящую под строительство жилья, — очень распространенная история, связанная с нехваткой площадок под застройку. Рост платежей приведет к росту себестоимости, а следовательно, к снижению маржинальности строительного бизнеса или компенсации этой разницы за счет роста конечной стоимости квадратного метра, считает коммерческий директор ГК ФСК Ольга Тумайкина.

В то же время новый документ подразумевает определенные льготы на изменение категорий земли для тех девелоперов, которые вместе с возведением новостроек будут создавать новые рабочие места в нецентральных районах Москвы, отмечает Андрей Носов. Для того чтобы получить эти льготы по уже приобретенным земельным участкам, застройщикам нужно будет подать заявление до 1 июля 2021 года.

#### *Что ждать рынку недвижимости в 2021 году*

Весной существовали серьезные опасения, что из-за перехода на режим самоизоляции продажи сильно упадут. Снижение стало рекордным, однако благодаря вовремя введенной программе льготной ипотеки это падение было компенсировано высоким спросом, который держится на рекордном уровне уже три месяца.

Несмотря на ряд стрессовых факторов, которые не прогнозировались еще год назад, 2020-й оказался для рынка недвижимости, скорее, позитивным годом, считает Ирина Дзюба. Многие застройщики нарастили объемы выручки, на рынок активно выводились новые проекты, стимул для развития получило онлайн-направление.

Этот год неожиданно для рынка характеризуется очень высокими показателями по продажам, при этом аналитики прогнозируют, что в 2021 году факторы, обеспечившие спрос, уже не будут работать так эффективно: реальные доходы населения падают, а цены на недвижимость будут только расти, говорит первый вице-президент компании Glorax Development Александр Андрианов.

2021 год не обещает быть простым, считает директор по развитию компании Л1 Надежда Калашникова. «Вирус пока не собирается никуда уходить, экономика большинства стран находится в сложном положении, покупательная способность людей неуклонно падает, а себестоимость квадратного метра растет. Эти разнонаправленные векторы будут определять темпы и тренды на рынке недвижимости в следующем году», — прогнозирует Калашникова.<sup>28</sup>

#### **Рынок недвижимости Удмуртии**

По данным интернет-сервисов по продаже недвижимости, в Ижевске и Удмуртии в целом выросли цены на вторичное жилье. Как отмечают аналитики, это связано с ростом спроса покупателей, который был снижен весной из-за ситуации с новым коронавирусом. Руководители риэлторских агентств отмечают, что цены на вторичном рынке поднялись лишь на отдельные категории квартир. По их мнению, росту цен также способствовали пониженные процентные ставки на ипотеку в банках. Участники рынка назвали текущую ситуацию на рынке вторичного жилья нестандартной, поскольку этим летом покупатели не уезжают на отдых и пытаются приобрести квартиры по низким ипотечным ставкам.

По данным исследования ЦИАН, цены на жилье на вторичном рынке в Ижевске за первое полугодие 2020 года выросли в среднем на 1,4% и составили на начало июля 51,7 тыс. руб. за 1 кв. м. В среднем квартира на вторичном рынке в столице Удмуртии стоит 2,09 млн руб., средняя площадь — 50,3 кв. м. В Воткинске цены на вторичном рынке за этот период выросли на 2%, до 37,1 тыс. руб. за 1 кв. м. Средняя стоимость квартиры составила 1,29 млн руб., средняя площадь квартиры — 47,8 кв. м.

Как сообщил руководитель направления вторичного жилья «Авито Недвижимость» Руслан Закирьянов, цены на вторичную недвижимость растут в целом по Удмуртии. На конец июня средняя стоимость квадратного метра в регионе составила 42,5 тыс. руб., что выше показателей января текущего года — 41,5 тыс. руб. и февраля — 41,9 тыс. руб.

«В связи с введением карантинных мер в начале апреля 2020 года на рынке недвижимости наблюдался спад спроса на покупку нового жилья. Однако к концу месяца снижение сменяется уверенным ростом за счет отложенного спроса потребителей. Так, уже в июне интерес потенциальных покупателей обогнал январские значения на 8,8%, и на 2,7% — февральские», — отметил господин Закирьянов.

<sup>28</sup> <https://realty.rbc.ru/news/5fe4e0d59a7947947d869ffc>

Директор агентства недвижимости «Ракета» Кирилл Тарнопович отмечает, что цены на интернет-сервисах не всегда отображают реальную картину. «Есть такое понятие, как завышение стоимости квартир. К примеру, квартира стоит 2,5 млн руб., на "Авито" она может стоить 2,9 млн или даже 3 млн руб., потому что у людей нет первоначального взноса и они просят завысить стоимость», — пояснил господин Тарнопович.

По его словам, рост цен на квартиры все же есть и может быть связан с боязнью собственников показывать квартиры из-за нового коронавируса. «У нас было такое и даже до сих пор происходит, когда люди временно приостанавливают показ своих квартир, они боятся заболеть. Поэтому некоторые объекты пока просто ушли в архив. Получается, что спрос остался на том же уровне, а предложений мало. Поэтому цена немного растет», — говорит руководитель агентства.

Господин Тарнопович добавил, что во время ограничений большой спрос был на квартиры без жильцов. С регистрацией сделок у риэлторов проблем не было, поскольку все структуры работали.

Он подчеркнул, что в целом по Ижевску и пригороду провал по количеству заключенных сделок по продаже в компании составил порядка 15–20%. «Многие люди просто понимают, что сейчас пока не время продавать квартиру, ждут лучших времен. Когда люди уверены в завтрашнем дне, они начинают покупать все, в том числе и недвижимость. А сейчас говорят о второй волне, люди понимают, что возможна нестабильность. Поэтому многие не спешат покупать недвижимость даже за наличку. Они готовы переждать и купить даже дороже, но зато с уверенностью в завтрашнем дне», — говорит участник рынка.

Директор по развитию центра недвижимости «Мегаполис» Анна Круткина отметила, что на некоторые категории квартир цены, наоборот, упали, например на «сталинки» и «хрущевки». Квартиры 467-й серии, «ленинградки» и «улучшенки» остались, по ее словам, примерно на том же уровне.

«Если мы говорим уже о более современных квартирах, то спрос и увеличение цен пошло как раз на этот сегмент. Они подросли с начала года где-то на 10%. Элитный сегмент остается на прежнем уровне. И если брать в целом "общую температуру по больнице", с учетом того что одни квартиры упали в цене, другие поднялись, то в среднем цены действительно подросли на 1–2%», — пояснила госпожа Круткина.

Она добавила, что в апреле из-за пандемии нового коронавируса в агентстве количество отказов от сделок составило порядка 20–25%. Спрос восстановился к концу апреля и началу мая. Сейчас в компании бьют рекорды по числу звонков. «Традиционно спрос увеличивался в августе и сентябре из года в год. Но сейчас июль показывает результаты прошлого августа и сентября, потому что очень много людей никуда не уехали. Июль всегда был более или менее спокойный месяц, потому что либо продавцы в отпуске, либо люди уезжают, а к концу августа все уже собирались», — пояснила Анна Круткина.

Руководитель риэлторского агентства «Полезные люди» Юрий Паршиков подтвердил, что сейчас на рынке недвижимости сработал отложенный спрос, и сделки, которые не срастались в период ограничений, заключаются сейчас. А повышение цен было вызвано, в том числе, снижением процентных ставок в банках, считает эксперт.

Эксперт отмечает, что ситуация с коронавирусом и со сниженными процентными ставками нестандартная для рынка, поскольку этим летом покупатели не уезжают на отдых и пытаются приобрести квартиры по низким ставкам.

«На вторичном рынке спрос стабильно большой, насколько выросли цены, сказать сложно, потому что риэлторы делят рынок на одно-, двух- и трехкомнатные», — говорит господин Паршиков.

По его словам, однокомнатные квартиры подорожали на 100–150 тыс. руб., до 1,3–2 млн руб. «При этом в одном районе могут находиться одинаковые по площади квартиры той же серии с большой разницей в цене. Это ничем не обусловлено и ни от чего не зависит. Состояние квартир может быть разное, но разница в 700 тыс. в одном и том же сегменте — это нестандартная ситуация. В среднем однокомнатные квартиры стоят от 1,6 млн до 2 млн руб.», — отмечает эксперт.

Такая же ситуация и по двухкомнатным квартирам, их цена составляет 1,5–2,5 млн руб. в одном и том же сегменте, говорит господин Паршиков. «Тут, на самом деле, рынок сформировался так, что на любую недвижимость есть свой покупатель. Есть люди, которые хотят комфорт и готовы переплачивать за него даже в "хрущевке" — за ремонт, местоположение, этажность. Раньше таких людей было меньше, сейчас их стало много. Еще есть категория людей, которые хотят избавиться от своего старого жилья, они скидывают существенную сумму от стоимости для того, чтобы купить квартиру именно в новостройке. В том числе и по этой причине сейчас идет такое колебание цен», — считает руководитель агентства.

Он предполагает, что в дальнейшем цены на вторичном рынке жилья продолжат расти на 150–300 тыс. руб. в зависимости от количества комнат. Эксперт отмечает, что сейчас нет оснований для того, чтобы цены падали, поскольку предлагается много программ рефинансирования и других инструментов для того, чтобы решить жилищные вопросы, а также низкие процентные ставки по ипотеке. Другие участники рынка говорят, что все будет зависеть от возможной второй волны пандемии.<sup>29</sup>

<sup>29</sup> <https://www.kommersant.ru/doc/4407703>

### Взгляд на рынок недвижимости в 2021

Программа субсидирования ипотеки на первичном рынке продлена до июня 2021 г. Программа сельской ипотеки действует бессрочно. Согласно базовому прогнозу ЦБ, пространство для снижения ключевой ставки еще остается, и денежно-кредитная политика в 2021 г. будет оставаться мягкой. Это говорит о том, что поддержка спроса за счет минимальных в истории России ипотечных ставок сохранится.

Волатильность финансовых рынков в 2021 г. может снизиться. Запуск нескольких вакцин от COVID-19 снижает риски новых локдаунов, а мягкая монетарная политика поддержит фондовые рынки. Такая ситуация благоприятна для цен на углеводороды и стабильности российской экономики.

Распространение удаленной работы может привести к тому, что часть населения будет больше времени проводить дома, и покупка комфортного жилья станет для людей приоритетной. На фоне низких ипотечных ставок это может поддержать высокий спрос в I полугодии.

Негативным моментом является снижение доходов населения. Реальные располагаемые доходы, по оценке Росстата, снижаются несколько лет подряд. За 9 месяцев 2020 г. показатель упал на 4,3% в годовом сопоставлении. В предыдущие годы снижение компенсировалось удешевлением ипотеки. Однако по мере роста цен и стабилизаций процентных ставок данный фактор начнет оказывать давление на спрос.

По совокупности рассмотренных факторов можно предположить замедление роста недвижимости в 2021 г. Но позитивная динамика может сохраниться. Она будет различаться в зависимости от региона, рыночного сегмента и индивидуальных характеристик объекта, но средний диапазон может быть в районе до 6–8% в год.

При этом основная доля роста может приходиться на I полугодие 2021 г, поскольку с 1 июля программу ипотеки с господдержкой по ставке не выше 6,5% планируется завершить. Если продления программы не будет, то в мае-июне может наблюдаться повышенная активность на первичном рынке, после чего последует спад. Во II полугодии 2021 г. спрос может сфокусироваться на вторичном рынке, где будут сохраняться низкие ставки, а цены могут быть достаточно конкурентными в сравнении с новостройками.<sup>30</sup>

"В 2021 году на спрос может оказать давление ряд объективных факторов, - считает управляющий партнер компании "Метриум" Мария Литинецкая. - Условия предоставления банками ипотечных займов начинают ужесточаться, в доходах населения пока нет положительной динамики, так как экономика еще полностью не восстановилась. Эти факторы могут обусловить разрыв между запросами продавцов и финансовыми возможностями покупателей, что приведет либо к снижению спроса, либо к торгу и скидкам".

Тем не менее программа льготной ипотеки еще не исчерпала своих возможностей, считают в "Метриум": далеко не все заемщики имели достаточно денег для первого взноса по кредиту в 2020 году и могут накопить их в первой половине 2021-го. Есть и инвестиционные предпосылки роста спроса: из-за налога на депозиты и ослабления рубля россияне и дальше будут вкладываться в жилую недвижимость как в один из самых надежных активов. Несколько подстегнуть цены может сокращение предложения, которое наблюдается после перехода отрасли на счета эскроу.

В 2021 году рынок недвижимости ждет охлаждение, даже если Центробанк и далее будет снижать ставку, а правительство еще раз продлит субсидирование ипотеки, считают эксперты портала "Индикаторы рынков недвижимости". Квартиры подорожали больше, чем снизился ежемесячный платеж по кредиту из-за снижения ставки. В начале 2021 года разрыв между запросами продавцов и финансовыми возможностями покупателей может достичь критических величин - как это случилось в 2015 году после ажиотажа 2014 года. В то же время спрос будет поддерживаться инвестиционными покупателями - у одних истекут сроки старых депозитов под выгодный процент, другие прилично сэкономили в пандемию на отпусках и зарубежных поездках.

"Скорее всего, на этот раз стагнация не превысит года, а цены откатятся назад не более чем на 5-10%, в основном за счет увеличения скидок и торга. Стоимость наиболее ликвидных объектов, скорее всего, вообще не упадет. Все-таки положение дел на рынке недвижимости сейчас не такое тяжелое, как в 2015 году", - отмечают эксперты портала. Рост цен возобновится не раньше 2022 года.<sup>31</sup>

Рынок недвижимости испытывает влияние неопределенности, вызванной вспышкой COVID -19. На дату оценки Оценщик считает, что на рынке существует значительная неопределенность.

## 3.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект<sup>32</sup>

### Сегментирование земельного рынка<sup>33</sup>

<sup>30</sup> <https://bcs-express.ru/novosti-i-analitika/rynok-nedvizhimosti-2021-kak-na-nem-zarabotat>

<sup>31</sup> <https://rg.ru/2021/01/03/eksperty-dali-prognoz-po-cenam-na-novostrojki-v-2021-godu.html>

<sup>32</sup> п.116 ФСО №7

<sup>33</sup> <http://www.cons-s.ru/articles/68>

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

По мнению аналитиков на земельном рынке Удмуртской Республики можно выделить следующие сегменты в зависимости от:

1. Категории земель:

- Земли сельскохозяйственного назначения;
- Земли населенных пунктов;
- Земли промышленности и иного назначения;
- Земли особо охраняемых территорий;
- Земли лесного фонда;
- Земли водного фонда;
- Земли запаса.

2. Целевого назначения земель:

- Под индивидуальное жилищное строительство;
- Под коттеджное строительство;
- Под загородные дома и резиденции;
- Под садово-огородническое хозяйство;
- Под фермерское хозяйство;
- Под административно-производственные цели;
- Прочее.

3. Вида права пользования земельным участком:

- Собственность;
- Аренда;
- Постоянное бессрочное пользование;
- Владение.

4. Местоположения и окружения:

- В непосредственной близости от населенного пункта;
- В непосредственной близости от водного объекта
- В непосредственной близости лесного массива;
- В непосредственной близости от промышленного предприятия
- Другое окружение.

5. Размера земельного участка:

- Мелкие участки до 0,5 га;
- Средние участки 0,5 - 5 га;
- Большие участки 5 - 50 га;
- Крупные участки свыше 50 га.

6. Наличия подведенных к земельному участку коммуникаций:

- Газоснабжение;
- Электроснабжение;
- Теплоснабжение;
- Водоснабжение;
- Канализация.

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

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

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

Объектом аренды является место для размещения нестационарного торгового объекта. По смыслу это место является частью земельного участка.

Категория земельного участка под НТО – земли населенных пунктов.

По целевому назначению участок под НТО относится к сегменту рынка земли под коммерческую застройку.

Оцениваемый участок расположен в с. Красногорское Красногорского района Удмуртской Республики.

По размеру оцениваемый участок относится к мелким (площадь менее 0,5 га).

К участку возможно подведение необходимых коммуникаций для ведения деятельности в соответствии с разрешенным использованием.

### **3.3. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен<sup>34</sup>**

#### ***Рынок земельных участков коммерческого назначения в Удмуртской Республике***

Рынок земельных участков в Удмуртской Республике характеризуется ограниченным объемом предложения участков под коммерческую застройку. Цены на земельные участки значительно варьируются. Рынок земли в г. Ижевске является наиболее развитым по сравнению с остальной территорией Удмуртской Республики.

Наименьшее число экспонируемых объектов находится в центральных районах населенных пунктов. Наибольшее количество предложений сосредоточено в удаленных от центра районах.

Сосредоточение большего количества предложения к продаже земельных участков коммерческого назначения в окраинных районах города обусловлено тем фактом, что в развитых районах города практически отсутствуют свободные от застройки земельные участки, то есть застройка уже сформирована.

Дефицит предложения к продаже свободных земельных участков в развитых районах города повышает их стоимость относительно предлагаемых к продаже аналогичных земельных участков в окраинных районах.

Разница в ценах между земельными участками, располагающимися в развитых районах города, по сравнению с земельными участками, расположенными на окраине города, также заключается в том, что такие районы города имеют развитую инфраструктуру, то есть на территории данных районов города сосредоточено большое количество торгово-развлекательных объектов, административных центров, социально-направленных объектов, тогда как земельные участки на окраинах города не могут «похвастаться» развитой инфраструктурой этих районов, в данных районах практически отсутствуют социально значимые объекты, торгово-развлекательные объекты, административные центры, количество данных объектов ограничено.

Развитость инфраструктуры, а также ограниченность предложения земельных участков, расположенных в развитых районах города, делают их более привлекательными, а, соответственно, и более дорогими по сравнению с земельными участками в отдаленных от центра районах города (разница в ценах может достигать 100%).

Наибольшим спросом пользуются земельные участки, расположенные в центральных частях города, а также районах, приближенных к центральной части города и других районах, имеющих развитую инфраструктуру, земельные участки на окраинных районах города пользуются меньшим спросом.

Наибольшее количество экспонируемых земельных участков коммерческого назначения имеют площадь от 5 000 до 50 000 кв.м. Крупногабаритные (свыше 50 000 кв.м) и мелкогабаритные (до 1 000 кв.м) земельные участки представлены на рынке в наименьшем количестве.

<sup>34</sup> п.11в ФСО №7



Анализ рынка земельных участков<sup>35</sup> коммерческого назначения показывает, что в настоящее время данные земельные участки предлагаются к продаже в городе Ижевске от 2000 до 15000 руб./кв.м, в других городах республики и районных центрах – от 1000 до 5000 руб./кв.м, на остальной территории Удмуртской Республики от 200 до 1000 руб./кв.м.

Анализ периодических изданий по продаже недвижимости показывает, что рынок земли под коммерческую застройку в месте расположения объекта оценки на дату оценки недостаточно развит, данный рынок земли можно охарактеризовать как **неактивный**.

Стоимость права аренды земли чаще всего ниже рыночных цен на землю. Во многом, стоимость права аренды определяется как сроком аренды, так и назначением участка.

Рынок аренды незастроенных земельных участков в Удмуртии развит слабо. Основным держателем всех земель, сдаваемых в аренду, традиционно является государство.

Оценщиком был проведен мониторинг рынка аренды земельных участков для размещения нестационарных торговых объектов в сельских населенных пунктах Удмуртской Республики. Для мониторинга были использованы интернет-сайты: официальные сайты муниципальных образований Удмуртской Республики, <https://torgi.gov.ru>, <http://irr.ru/>, <http://www.avito.ru>, <http://www.beboss.ru>, <http://www.domofond.ru> и др.

В результате анализа рынка аренды земельных участков под размещение нестационарных торговых объектов в районных центрах Удмуртии (кроме городов) за последний год оценщиком были выявлены следующие совершенные сделки:

№ п/п	Местоположение	Общая площадь, кв.м	Годовая арендная плата, руб./кв.м	Годовая арендная плата 1 кв.м, руб.	Источник информации
1	УР, Граховский район, с. Грахово, ул. Аэродромная, 11	36	11 000	306	<a href="https://grahovo.udmurt.ru/Prodaga/arenda/Aukcion/aukcion.php">https://grahovo.udmurt.ru/Prodaga/arenda/Aukcion/aukcion.php</a>
2	УР, Граховский район, с. Грахово, ул. Береговая, 14д	72	15 600	217	<a href="https://grahovo.udmurt.ru/Prodaga/arenda/Aukcion/aukcion.php">https://grahovo.udmurt.ru/Prodaga/arenda/Aukcion/aukcion.php</a>
3	УР, Граховский район, с. Грахово, ул. Береговая 14д	9	1 900	211	<a href="https://grahovo.udmurt.ru/Prodaga/arenda/Aukcion/aukcion.php">https://grahovo.udmurt.ru/Prodaga/arenda/Aukcion/aukcion.php</a>
4	УР, Вавожский район, д. Монья, ул. Центральная, в 15 метрах по направлению на юго-восток от дома №1	25	7 500	300	<a href="https://vavozh-raion.udmurt.ru/mun-order/messages/33546/">https://vavozh-raion.udmurt.ru/mun-order/messages/33546/</a>
5	УР, Вавожский район, с. Вавож ул. Победы, примерно в 15 метрах по направлению на север от дома №39б	25	10 500	420	<a href="https://vavozh-raion.udmurt.ru/mun-order/messages/33546/">https://vavozh-raion.udmurt.ru/mun-order/messages/33546/</a>
6	УР, Вавожский район, с. Вавож ул. Советская, примерно в 23 метрах по направлению на восток от дома №34б	50	20 000	400	<a href="https://vavozh-raion.udmurt.ru/mun-order/messages/33546/">https://vavozh-raion.udmurt.ru/mun-order/messages/33546/</a>
7	УР, Вавожский район, с. Вавож ул. Советская, примерно в 15 метрах по направлению на восток от дома №34б	50	20 000	400	<a href="https://vavozh-raion.udmurt.ru/mun-order/messages/33546/">https://vavozh-raion.udmurt.ru/mun-order/messages/33546/</a>
8	УР, п.Кизнер, ул.Первомайская, д.74	66,5	22 743	342	<a href="http://www.mykizner.ru/mun-prod/mun_prod.php?sphrase_id=136202">http://www.mykizner.ru/mun-prod/mun_prod.php?sphrase_id=136202</a>
	<b>Минимальное значение</b>			<b>211</b>	
	<b>Среднее значение</b>			<b>324</b>	
	<b>Максимальное значение</b>			<b>420</b>	

Одним из показателей активности рынка является срок экспозиции объектов недвижимости на рынке. По сведениям участников рынка недвижимости срок экспозиции земельных участков в Удмуртии на дату оценки составляет 6-12 мес. В опросе участвовали специалисты следующих компаний: АН «Римский квадрат», г. Ижевск, тел. (3412) 79-77-77; ЦН «Мегаполис», г. Ижевск, тел. (3412) 32-05-06; АН «Радар», г. Ижевск, тел. (3412) 644-680; ООО «Инком-Инвест», г. Ижевск, тел. (3412) 612-612.

<sup>35</sup> <http://www.avito.ru>, <http://www.beboss.ru>, <http://www.domofond.ru>, <http://irr.ru/> и др.

### 3.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости (основные ценообразующие факторы), с приведением интервалов значений этих факторов<sup>36</sup>

#### Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение

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

#### **Факторы, определяющие величину спроса:**

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

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

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

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

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

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

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

Обычно уровень вакансий для односемейных жилых домов составляет менее 5%, а для многоквартирных домов – более 5%. Для помещений под бизнес этот процент несколько выше. Это основное соотношение, которые могут меняться в зависимости от ситуации в регионе. Если предложение вакантных единиц превышает нормальный процент – на рынке имеется избыточное предложение и/или недостаточный спрос. Конкуренция может привести к вынужденному падению цен и ренты, за которым следует сокращение нового строительства. Когда уровень вакансий падает, цены и ставки арендной платы возрастают, активность инвестирования в недвижимость растет.<sup>37</sup>

<sup>36</sup> п.11г ФСО №7

<sup>37</sup> <http://www.top-ocenka.com/ocenka-faktori-sprosa.html>



## Основные ценообразующие факторы, использовавшиеся при определении стоимости объекта(ов) оценки:

### Передаваемые права земельный участок

Разница между оцениваемой недвижимостью и сопоставимым объектом, влияющая на его стоимость, часто определяется разницей их юридического статуса (набора прав). Право аренды и право собственности имеют разную стоимость, отличающуюся, как правило, на величину стоимости выкупа земельного участка.

### Поправка на передаваемые имущественные права<sup>38</sup>

Показатель	Среднее значение по России	Доверительный интервал		Расширенный интервал	
Земельные участки под офисно-торговую застройку					
Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,85	0,84	0,86	0,78	0,92
Отношение удельной цены земельных участков в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,77	0,75	0,78	0,68	0,85

### Условия продажи (предложения)

Данная корректировка отражает нетипичные для рынка отношения между продавцом и покупателем, если продавцы были ограничены в сроках продажи или между участниками сделки существуют особые отношения (семейная или деловая связь). В связи с отсутствием в открытых источниках информации данных о степени влияния данного фактора на стоимость объекта, его значение определяется для каждого индивидуально.

### Дата продажи (предложения)

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

### Местоположение

Понятие "местоположение" это не только престиж или популярность района, но и транспортное сообщение, инфраструктура, экологическая обстановка и прочее, присущее определенному району черты.

Наличие хороших подъездных дорог обеспечивает хороший доступ к объекту в любое время, особенно, в осенне-весенний периоды, когда отсутствие асфальтированных подъездных путей приводит к размыванию грунтовых дорог, а отсутствие уборки снега зимой может привести к невозможности подъезда к объекту, в принципе.

Ниже приведена зависимость цен предложений на земельные участки от численности населенного пункта:<sup>39</sup>

$$Y=0,05x^{0,44}$$

где: у – относительные удельные цены предложений, руб./кв.м

х – численность населения в населенном пункте, тыс. чел.

### Расположение относительно красной линии

Показатель	Среднее значение по России	Доверительный интервал		Расширенный интервал	
Земельные участки под офисно-торговую застройку <sup>40</sup>					
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку, граничащих с красной линией, к удельной цене аналогичных участков, отдаленных от красной линии	1,28	1,26	1,31	1,15	1,41

### Обременения объекта

Обременения (ограничения) устанавливаются на основе закона или договора.

<sup>38</sup> Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. «Справочник оценщика недвижимости - 2018. Земельные участки. Часть 2», Н.Новгород, 2018г.

<sup>39</sup> Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. «Справочник оценщика недвижимости - 2018. Земельные участки. Часть 1», Н.Новгород, 2018г.

<sup>40</sup> Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. «Справочник оценщика недвижимости - 2018. Земельные участки. Часть 1», Н.Новгород, 2018г.

В качестве обременения, которые снижают стоимость любого объекта недвижимости, могут быть:

- залог объекта для обеспечения кредита;
- ипотека;
- долгосрочная аренда с фиксированной арендной ставкой;
- арест имущества по решению суда;
- право преимущественного приобретения;
- сервитут (вещное право ограниченного пользования чужой недвижимостью (земельным участком) в интересах определенного лица) и т.п.

#### Категория/назначение (разрешенное использование) земельного участка

Стоимость земельного участка зависит от его принадлежности к той или иной категории, а также разрешенного использования/назначения. Максимальной стоимостью обладают земли населенных пунктов, предназначенные для строительства коммерческой недвижимости. Стоимость земель сельскохозяйственного назначения, как правило, минимальна.

#### Площадь

Стоимость объекта оценки зависит от его площади: чем больше площадь объекта оценки по сравнению с аналогичными объектами меньшей площади, тем меньше стоимость 1 кв. м объекта оценки. И наоборот.

#### Матрица коэффициентов для земельных участков под офисно-торговую застройку<sup>41</sup>

Площадь, га		аналог				
объект оценки	<0,1	<0,1	0,1-0,5	0,5-1,0	1,0-3,0	≥3,0
	0,1-0,5	1,00	1,14	1,28	1,44	1,51
	0,5-1,0	0,88	1,00	1,12	1,26	1,32
	1,0-3,0	0,78	0,90	1,00	1,13	1,18
	≥3,0	0,70	0,79	0,89	1,00	1,05
		0,66	0,76	0,85	0,95	1,00

#### Коммуникации

Большое влияние на стоимость оказывает степень развитости инфраструктуры. Так, участки на хорошо освоенных землеотводах ценятся значительно дороже, нежели на неосвоенных.

#### Поправки на наличие коммуникаций<sup>42</sup>

Коммуникации		аналог							
		Отсутс твуют	Э	Г	Остальное (В,К,Т,Комм)	Э, Г	Э, Остальное (В,К,Т,Комм)	Г, Остальное (В,К,Т,Комм)	Э, Г, Остальное (В,К,Т,Комм)
		Под офисно-торговую застройку							
объект оценки	Отсутствуют	0	-13	-13	-10	-24	-21	-21	-32
	Э	15	0	-1	3	-13	-9	-10	-21
	Г	15	1	0	4	-13	-9	-10	-21
	В,К,Т,Комм	11	-3	-4	0	-16	-12	-13	-24
	Э, Г	32	15	15	19	0	4	3	-10
	Э, В,К,Т,Комм	27	10	10	14	-4	0	-1	-13
	Г, В,К,Т,Комм	27	11	11	15	-3	1	0	-12
	Э, Г, В,К,Т,Комм	46	27	27	32	11	15	14	0

В таблице использованы следующие обозначения: Э – электроэнергия, Г – газоснабжение, В – водоснабжение, К – канализация, Т – теплоснабжение, Комм – коммуникационные связи

#### Наличие улучшений

Стоимость земельного участка увеличивается при наличии на нем строений, пригодных для эксплуатации. Величина корректировки на наличие улучшений определяется индивидуально для каждого объекта.

#### Дополнительные компоненты

При оценке объекта недвижимости и выявлении объектов-аналогов на рынке, помимо основного объекта передаются права на дополнительное имущество. Дополнительные улучшения имеют вспомогательное назначение обслуживающего характера, представляют интерес только совместно с основным объектом и существенно влияющее на общую стоимость представленного объекта.

К дополнительным компонентам можно отнести:

<sup>41</sup> Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. «Справочник оценщика недвижимости - 2018. Земельные участки. Часть 2», Н.Новгород, 2018г.

<sup>42</sup> Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. «Справочник оценщика недвижимости - 2018. Земельные участки. Часть 2», Н.Новгород, 2018г.

- земельные участки (прилегающая территория), на которые оформлены имущественные права;
- технологическое оборудование;
- железнодорожные тупики;
- паркинг;
- инженерные сети и сооружения;
- ограждение и т.п.

**Ставка капитализации<sup>43</sup>**

Показатель	Среднее значение по России	Доверительный интервал		Расширенный интервал	
Земельные участки под офисно-торговую застройку	12,8	12,1	13,4	9,1	16,5

**Скидки на торг**

Как известно, Оценщик в рамках сравнительного подхода в подавляющем большинстве случаев не имеет возможности использовать данные по реальным сделкам, а вынужден ограничиться информацией по предложениям, которые обычно достаточно полно представлены в соответствующих источниках. В этом случае, чтобы устранить систематическую составляющую погрешности, обычно используется понижающая процентная поправка.

**Скидки на торг, %<sup>44</sup>**

Показатель	Среднее значение по России	Доверительный интервал		Расширенный интервал	
Земельные участки под офисно-торговую застройку (активный рынок)	10,2	9,5	10,8	6,3	14,0
Земельные участки под офисно-торговую застройку (неактивный рынок)	15,7	14,8	16,6	10,2	21,2

Указанные выше значения подтверждаются участниками рынка недвижимости по Удмуртской Республике. В опросе участвовали специалисты следующих компаний: АН «Римский квадрат», г. Ижевск, тел. (3412) 79-77-77; ЦН «Мегаполис», г. Ижевск, тел. (3412) 32-05-06; АН «Радар», г. Ижевск, тел. (3412) 644-680; ООО «Инком-Инвест», г. Ижевск, тел. (3412) 612-612.

**3.5. Основные выводы<sup>45</sup>**

Анализ рынка объекта оценки позволяет сделать следующие **выводы**:

Влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта	Рынок недвижимости испытывает влияние неопределенности, вызванной вспышкой COVID-19. В настоящее время рыночные условия меняются ежедневно. На дату оценки Оценщик считает, что на рынке существует значительная неопределенность
Состояние рынка купли-продажи и аренды земли под коммерческую застройку в месте расположения объектов аренды	Недостаточно развит, неактивный
Годовая плата по договору на размещение нестационарных торговых объектов в районных центрах Удмуртии (кроме городов)	211 – 420 руб./кв.м нестационарного торгового объекта
Основные ценообразующие факторы, влияющие на стоимость объекта оценки	Местоположение объекта Вид права на земельный участок Обременения Условия продажи Дата оценки / продажи / предложения к продаже Категория земель Разрешенное использование Наличие коммуникаций Дополнительные компоненты Улучшения на участке Площадь

<sup>43</sup> Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. «Справочник оценщика недвижимости - 2018. Земельные участки. Часть 2», Н.Новгород, 2018г.

<sup>44</sup> Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. «Справочник оценщика недвижимости - 2018. Земельные участки. Часть 2», Н.Новгород, 2018г.

<sup>45</sup> п.11 ФСО №7

## ГЛАВА 4. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) К ОЦЕНКЕ<sup>46</sup>

### 4.1. Анализ наиболее эффективного использования<sup>47</sup>

Анализ наиболее эффективного использования лежит в основе оценок рыночной стоимости недвижимости.

Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано.

Наиболее эффективное использование объекта недвижимости может соответствовать его фактическому использованию или предполагать иное использование, например ремонт (или реконструкцию) имеющихся на земельном участке объектов капитального строительства.

Анализ наиболее эффективного использования позволяет выявить наиболее прибыльное использование объекта недвижимости, на который ориентируются участники рынка (покупатели и продавцы) при формировании цены сделки. При определении рыночной стоимости оценщик руководствуется результатами этого анализа для выбора подходов и методов оценки объекта оценки и выбора сопоставимых объектов недвижимости при применении каждого подхода.

Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки проводится, как правило, по объемно-планировочным и конструктивным решениям. Для объектов оценки, включающих в себя земельный участок и объекты капитального строительства, наиболее эффективное использование определяется с учетом имеющихся объектов капитального строительства. При этом такой анализ выполняется путем проведения необходимых для этого вычислений либо без них, если представлены обоснования, не требующие расчетов.

Анализ наиболее эффективного использования объекта недвижимости для сдачи в аренду выполняется с учетом условий использования этого объекта, устанавливаемых договором аренды или проектом такого договора.

Согласно заданию на оценку, рассматриваемый земельный участок планируется предоставить в аренду для использования в соответствии с разрешенным использованием.

Следовательно, наиболее эффективным использованием объекта недвижимости является его текущее использование – размещение нестационарного торгового объекта.

### 4.2. Процесс оценки объекта оценки в части применения подхода (подходов) к оценке<sup>48</sup>

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

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

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

#### 4.2.1. Затратный подход

**Затратный подход**<sup>49</sup> - 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 применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение,

<sup>46</sup> п. 8и ФСО №3

<sup>47</sup> п. VI ФСО №7

<sup>48</sup> п. 8и ФСО №3

<sup>49</sup> п. 18-20 ФСО №1

воспроизводство либо замещение объекта оценки. В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Критерии признания объекта точной копией объекта оценки или объектом, имеющим сопоставимые полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей

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

#### **Метод экономической амортизации**

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

Метод экономической амортизации показывает оценку текущей арендной стоимости с учетом возможной прибыли предпринимателя или внешнего износа.

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

где: НДС = 1,20;

ПП – прибыль предпринимателя для аренды;

ВНИ – внешний износ для аренды.

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

Основные этапы процедуры оценки данным подходом применительно к объекту:

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

#### **Метод компенсации издержек доходами (рекапитализации)**

Данный метод представляет собой т.н. «обратную задачу» теории оценки. Обратная задача опирается на «базовый постулат» теории оценки – чем более корректны расчеты по всем трем подходам, тем более близки их результаты. Т.е. при известной стоимости актива и норме доходности определяется чистый операционный доход и ставка аренды.

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

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

#### 4.2.2. Сравнительный подход

**Сравнительный подход**<sup>50</sup> – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами. Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений. В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки.

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

При применении сравнительного подхода к оценке недвижимости оценщик учитывает следующие положения<sup>51</sup>:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;

<sup>50</sup> п. 12-14 ФСО №1

<sup>51</sup> п. 22 ФСО №7



- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость;
- ж) помимо стоимости, сравнительный подход может использоваться для определения других расчетных показателей, например арендных ставок, износа и устареваний, ставок капитализации и дисконтирования.

#### **Метод сравнения продаж**

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

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

#### **4.2.3. Доходный подход**

**Доходный подход**<sup>52</sup> - совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки. Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода.

Доходный подход основывается на принципе ожидания: "Стоимость объекта определяется текущей стоимостью доходов, которые могут быть получены от объекта в будущем". Данный принцип утверждает, что типичный инвестор или покупатель, приобретает недвижимость в ожидании получения будущих доходов или выгод.

При применении доходного подхода оценщик учитывает следующие положения<sup>53</sup>:

а) доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов;

б) в рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям;

в) 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 рыночного 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;

г) 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;

д) 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;

е) структура (учет налогов, возврата капитала, темпов изменения доходов и стоимости актива) используемых ставок дисконтирования и (или) капитализации должна соответствовать структуре дисконтируемого (капитализируемого) дохода;

ж) для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи;

<sup>52</sup> п. 15-17 ФСО №1

<sup>53</sup> п. 23 ФСО №7



з) оценка недвижимости, предназначенной для ведения определенного вида бизнеса (например, гостиницы, рестораны, автозаправочные станции), может проводиться на основании информации об операционной деятельности этого бизнеса путем выделения из его стоимости составляющих, не относящихся к оцениваемой недвижимости.

**Последовательность расчета арендной платы доходным подходом:**

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

#### 4.2.4. Обоснование выбора подходов

**Затратный подход** достаточно трудоемкий, а процесс его выполнения сопряжен с большим количеством допущений и корректировок, которые могут привести к неадекватному результату. Поэтому использовать данный подход для расчета искомой величины арендной платы нецелесообразно.

**Доходный подход** также не использовался, поскольку основан на прогнозных данных о выручке и затратах арендатора, что при отсутствии объективных статистических данных приводит к получению вероятностного результата.

Таким образом, в условиях существующего рынка аренды объектов недвижимости, относящихся к тому же сегменту, что и оцениваемый объект, наличия информации о сдаче в аренду участков для размещения нестационарных торговых объектов, возможно применение **сравнительного подхода** к оценке.

Методы сравнительного подхода эффективно формируют арендные ставки при развитых рынках сдачи в аренду и купле-продажи объектов недвижимости.

#### 4.3. Определение рыночной стоимости сравнительным подходом

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

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

В рамках сравнительного подхода применяется **метод сравнения продаж**.

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

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

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

Данный метод наиболее действен для объектов недвижимости, по которым имеется достаточное количество информации о недавних сделках купли-продажи. Любое отличие условий продажи сравниваемого объекта от типичных рыночных условий на дату оценки должно быть учтено при анализе.

Следует отметить, что сведения о реально совершенных сделках купли-продажи на рынке недвижимости носят конфиденциальный характер. В основном Оценщик ориентируется на цены предложения с применением необходимых корректировок. Такой подход оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке объекта недвижимости,

проанализирует текущее состояние рынка и придет к заключению о возможной цене предлагаемого объекта, учитывая все его достоинства и недостатки относительно других объектов.

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

На различных сегментах рынка недвижимости используются различные единицы сравнения.

Единицы сравнения земли:

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

Единицы сравнения застроенных участков:

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

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

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

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

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

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

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

#### Обоснование выбора аналогов

Оценщиком был проведен мониторинг рынка аренды земельных участков для размещения нестационарных торговых объектов в районных центрах Удмуртской Республики (кроме городов). Для мониторинга были использованы интернет-сайты: официальные сайты муниципальных образований Удмуртской Республики, <https://torgi.gov.ru>, <http://irr.ru/>, <http://www.avito.ru>, <http://www.beboss.ru>, <http://www.domofond.ru> и др. Для определения стоимости земельного участка из массива данных оценщиком были выбраны аналоги, наиболее сопоставимые с объектом оценки. Выбор аналогов, выполнялся по следующим основным параметрам:

- Местоположение объекта;
- Разрешенное использование;
- Площадь объекта.

Табл. 4.3.1. Исходные данные для расчета годовой платы по договору на размещение нестационарного торгового объекта

№ п/п	Параметр	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
1	Наименование объекта	годовая плата за размещение НТО	годовая плата за размещение НТО	годовая плата за размещение НТО	годовая плата за размещение НТО	годовая плата за размещение НТО
2	Наименование источника информации	-	<a href="https://grahovo.udmurt.ru/Prodaga/arenda/Aukcion/aukcion.php">https://grahovo.udmurt.ru/Prodaga/arenda/Aukcion/aukcion.php</a>	<a href="https://grahovo.udmurt.ru/Prodaga/arenda/Aukcion/aukcion.php">https://grahovo.udmurt.ru/Prodaga/arenda/Aukcion/aukcion.php</a>	<a href="https://vavozh-raion.udmurt.ru/mun-order/messages/33546/">https://vavozh-raion.udmurt.ru/mun-order/messages/33546/</a>	<a href="https://vavozh-raion.udmurt.ru/mun-order/messages/33546/">https://vavozh-raion.udmurt.ru/mun-order/messages/33546/</a>
3	Контактный телефон	-	(34163) 3-17-53, 3-10-83	(34163) 3-17-53, 3-10-83	8 (34155) 2-13-50	8 (34155) 2-13-50
4	Адрес (местоположение) объекта	УР, Красногорский район, с. Красногорское, ул. Ленина, 35 метров по направлению на север от дома №53	УР, Граховский район, с. Грахово, ул. Аэродромная, 11	УР, Граховский район, с. Грахово, ул. Береговая, 14д	УР, Вавожский район, с. Вавож ул. Советская, примерно в 23 метрах по направлению на восток от дома №346	УР, Вавожский район, с. Вавож ул. Советская, примерно в 15 метрах по направлению на восток от дома №346
5	Расположение относительно красной линии	граничит с красной линией	граничит с красной линией	граничит с красной линией	граничит с красной линией	граничит с красной линией
6	Вид права	аренда	аренда	аренда	аренда	аренда
7	Обременения	не выявлены	не выявлены	не выявлены	не выявлены	не выявлены
8	Условия продажи	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
9	Дата оценки / продажи / предложения к продаже	июль 2020г.	октябрь 2020г.	август 2020г.	июль 2020г.	июль 2020г.
10	Категория земель	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
11	Разрешенное использование	размещение нестационарного торгового объекта	размещение нестационарного торгового объекта	размещение нестационарного торгового объекта	размещение нестационарного торгового объекта	размещение нестационарного торгового объекта
12	Коммуникации	возможно подключение всех коммуникаций	возможно подключение всех коммуникаций	возможно подключение всех коммуникаций	возможно подключение всех коммуникаций	возможно подключение всех коммуникаций
13	Дополнительные компоненты	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
14	Площадь, кв.м.	36,0	36,0	72,0	50,0	50,0
15	Цена продажи / предложения, руб.	определяется	11 000	15 600	20 000	20 000
16	Цена продажи / предложения за 1 кв.м, руб.	определяется	306	217	400	400

Табл. 4.3.2. Расчет годовой платы по договору на размещение нестационарного торгового объекта

№ п/п	Корректировка, %	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
1	Цена продажи / предложения за 1 кв.м., руб.	определяется	306	217	400	400
2	Цена продажи / предложения	продажа	продажа	продажа	продажа	продажа
	Скорректированная цена, руб.		0	0	0	0
3	Дата оценки, предложения к продаже	июнь 2021г.	октябрь 2020г.	август 2020г.	июль 2020г.	июль 2020г.
	Скорректированная цена, руб.		0	0	0	0
	Скорректированная цена, руб.		306	217	400	400
4	Вид права	аренда	аренда	аренда	аренда	аренда

№ п/п	Корректировка, %	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
			0	0	0	0
	Скорректированная цена, руб.		306	217	400	400
5	Условия продажи	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
			0	0	0	0
	Скорректированная цена, руб.		306	217	400	400
6	Обременения	не выявлены	не выявлены	не выявлены	не выявлены	не выявлены
			0	0	0	0
	Скорректированная цена, руб.		306	217	400	400
7	Адрес (местоположение) объекта	УР, Красногорский район, с. Красногорское, ул. Ленина, 35 метров по направлению на север от дома №53	УР, Граховский район, с. Грахово, ул. Аэродромная, 11	УР, Граховский район, с. Грахово, ул. Береговая, 14д	УР, Вавожский район, с. Вавож ул. Советская, примерно в 23 метрах по направлению на восток от дома №346	УР, Вавожский район, с. Вавож ул. Советская, примерно в 15 метрах по направлению на восток от дома №346
			17	17	-12	-12
	Скорректированная цена, руб.		358	254	352	352
8	Расположение относительно красной линии	граничит с красной линией	граничит с красной линией	граничит с красной линией	граничит с красной линией	граничит с красной линией
			0	0	0	0
			358	254	352	352
9	Категория земель	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
			0	0	0	0
	Скорректированная цена, руб.		358	254	352	352
10	Разрешенное использование	размещение нестационарного торгового объекта	размещение нестационарного торгового объекта	размещение нестационарного торгового объекта	размещение нестационарного торгового объекта	размещение нестационарного торгового объекта
			0	0	0	0
	Скорректированная цена, руб.		358	254	352	352
11	Коммуникации	возможно подключение всех коммуникаций	возможно подключение всех коммуникаций	возможно подключение всех коммуникаций	возможно подключение всех коммуникаций	возможно подключение всех коммуникаций
			0	0	0	0
	Скорректированная цена, руб.		358	254	352	352
12	Дополнительные компоненты	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
			0	0	0	0
	Скорректированная цена, руб.		358	254	352	352
13	Площадь, кв.м.	36,0	36,0	72,0	50,0	50,0
			0,0	0,0	0,0	0,0
14	Скорректированная цена, руб.		358	254	352	352
15	Валовая коррекция, коэф. (14/1)		1,17	1,17	0,88	0,88
16	Количество не введенных корректировок		11	11	11	11
17	Вес		0,25	0,25	0,25	0,25
18	Доли весов, руб. (14x17)		89,50	63,50	88,00	88,00
	Средневзвешенная величина рыночной стоимости годовой платы по договору на размещение 1 кв.м НТО, руб.	329				

№ п/п	Корректировка, %	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
	Рыночная стоимость годовой платы по договору на размещение НТО, руб. (округленно)	11 800				

**Пояснение корректировок:**

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

Корректировки и поправки вносились на основании того как (увеличивают или уменьшают) и в какой степени влияют сопоставимые параметры на цену объекта – аналога. Размер корректировки определялся на основании экспертного метода и метода прямого анализа характеристик.

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

В качестве аналогов объекта оценки использовались результаты торгов. Корректировка не производилась.

**2. Корректировка на дату оценки / предложения к продаже**

Расчет стоимости объекта оценки производится на июнь 2021 года. Аналоги №№1-4 были проданы в июле – октябре 2020г. Учитывая, что срок экспозиции земельных участков в Удмуртской Республике составляет до 12 мес., а также то, что за анализируемый период существенных изменений в уровне цен на недвижимость в регионе расположения объекта оценки не произошло, корректировка по данному фактору не производится.

**3. Корректировка на местоположение**

Корректировка определяется на основании зависимостей, приведенных в п. 3.4 Отчета:

Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Адрес объекта	УР, Красногорский район, с. Красногорское, ул. Ленина, 35 метров по направлению на север от дома №53	УР, Граховский район, с. Грахово, ул. Аэродромная, 11	УР, Граховский район, с. Грахово, ул. Береговая, 14д	УР, Вавожский район, с. Вавож ул. Советская, примерно в 23 метрах по направлению на восток от дома №346	УР, Вавожский район, с. Вавож ул. Советская, примерно в 15 метрах по направлению на восток от дома №346
Численность населения, тыс. чел. <sup>54</sup>	4,302	3,016	3,016	5,721	5,721
Корректировка, %	-	17	17	-12	-12

**4. Корректировка на площадь земельного участка**

Стоимость земельного участка зависит от его площади: чем больше площадь объекта оценки по сравнению с аналогичными объектами меньшей площади, тем меньше стоимость 1 кв. м объекта оценки. И наоборот.

Корректировка на площадь рассчитана исходя из зависимости удельной цены от площади земельного участка под офисно-торговую застройку (п. 3.4 Отчета). Расчет корректировки представлен в таблице:

Параметр	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Площадь, кв.м	36,0	36,0	72,0	50,0	50,0
Диапазон площади, га	<0,1	<0,1	<0,1	<0,1	<0,1
Корректировка, %	-	0	0	0	0

Полученным после внесения корректировок стоимостям-индикаторам объектов-аналогов были присвоены весовые доли, которые рассчитаны на основании введенных корректировок. То есть, чем меньше вводится корректировок для объекта-аналога, тем более схожим он является для оцениваемого объекта, следовательно, вес данного аналога будет наибольшим. Суммарная величина весовых долей всех объектов-аналогов должна составлять 1.

<sup>54</sup> <https://ru.wikipedia.org/wiki/Удмуртия>



**4.4. Согласование результатов оценки стоимости**

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

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

Табл. 4.4.1. Расчет итоговой рыночной стоимости объекта оценки

№ п/п	Площадь, кв.м.	Адрес (местоположение)	Сравнительный подход		Затратный подход		Доходный подход		Рыночная стоимость годовой платы по договору на размещение нестационарного торгового объекта, руб.
			руб.	удельный вес	руб.	удельный вес	руб.	удельный вес	
1	36,0	УР, Красногорский район, с. Красногорское, ул. Ленина, 35 метров по направлению на север от дома №53	11 800	1,00	Не применялся	0,00	Не применялся	0,00	11 800

**Таким образом, рыночная стоимость годовой платы по договору на размещение нестационарного торгового объекта составляет:**

**11 800 (Одиннадцать тысяч восемьсот) рублей.**

**ГЛАВА 5. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

На основании проведенных расчетов Оценщик пришел к выводу:  
рыночная стоимость годовой платы по договору на размещение нестационарного торгового объекта, общая площадь: 36,0 кв.м, адрес: УР, Красногорский район, с. Красногорское, ул. Ленина, 35 метров по направлению на север от дома №53, по состоянию на 01 июня 2021 года, с округлением до первой значащей цифры, составляет:

**11 800 (Одиннадцать тысяч восемьсот) рублей.**

**ГЛАВА 6. НЕЗАВИСИМОСТЬ ОЦЕНЩИКА<sup>55</sup>**

6.1. Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица – заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, и не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.

6.2. В отношении объекта оценки оценщик не имеет вещные или обязательственные права вне договора.

6.3. Оценщик не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика. Заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика.

6.4. Не допускается вмешательство Заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность Оценщика и юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор, если это может негативно повлиять на достоверность результата проведения оценки объекта оценки, в том числе ограничение круга вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки объекта оценки.

6.5. Размер оплаты Оценщику за проведение оценки объекта оценки не может зависеть от итоговой величины стоимости объекта оценки.

6.6. Юридическое лицо не вправе заключать договор на проведение оценки с Заказчиком в случаях, если оно имеет имущественный интерес в объекте оценки и (или) является аффилированным лицом Заказчика, а также в иных случаях, установленных законодательством Российской Федерации.

6.7. Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не может зависеть от итоговой величины стоимости объекта оценки.

Оценщик, осуществляющий оценочную деятельность  
самостоятельно, занимаясь частной практикой

\_\_\_\_\_ Т.А. Ехлакова

02 июня 2021 года

<sup>55</sup> ст. 11 Федерального закона от 29.07.1998г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ»

## ГЛАВА 7. ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ

### 7.1. Перечень использованных при проведении оценки данных с указанием источников их получения<sup>56</sup>

Перечень данных	Источники получения
Информация, использованная при анализе рынка объекта оценки и других внешних факторов	<a href="https://economy.gov.ru/material/file/c544582597a1787a404147b5411f3ab2/201218.pdf">https://economy.gov.ru/material/file/c544582597a1787a404147b5411f3ab2/201218.pdf</a> <a href="https://economy.gov.ru/material/file/5023f83c931d36f6ff72990cc270fa00/201203.pdf">https://economy.gov.ru/material/file/5023f83c931d36f6ff72990cc270fa00/201203.pdf</a> <a href="https://economy.udmurt.ru/prioriteti/ser/monitoring/monitoring10_2020.pdf">https://economy.udmurt.ru/prioriteti/ser/monitoring/monitoring10_2020.pdf</a> <a href="https://economy.gov.ru/material/news/maksim_reshetnikov_predstavil_v_pravitelstve_rf_srednesrochnyy_prognoz_socialno_ekonomicheskogo_razvitiya_strany.html">https://economy.gov.ru/material/news/maksim_reshetnikov_predstavil_v_pravitelstve_rf_srednesrochnyy_prognoz_socialno_ekonomicheskogo_razvitiya_strany.html</a> <a href="https://realty.rbc.ru/news/5fe4e0d59a7947947d869ffc">https://realty.rbc.ru/news/5fe4e0d59a7947947d869ffc</a> <a href="https://www.kommersant.ru/doc/4407703">https://www.kommersant.ru/doc/4407703</a> <a href="https://bcs-express.ru/novosti-i-analitika/rynok-nedvizhimosti-2021-kak-na-nem-zarabotat">https://bcs-express.ru/novosti-i-analitika/rynok-nedvizhimosti-2021-kak-na-nem-zarabotat</a> <a href="https://rg.ru/2021/01/03/eksperty-dali-prognoz-po-cenam-na-novostrojki-v-2021-godu.html">https://rg.ru/2021/01/03/eksperty-dali-prognoz-po-cenam-na-novostrojki-v-2021-godu.html</a> <a href="http://www.avito.ru">http://www.avito.ru</a> , <a href="http://www.beboss.ru">http://www.beboss.ru</a> , <a href="http://www.domofond.ru">http://www.domofond.ru</a> , <a href="http://irr.ru/">http://irr.ru/</a> и др. <a href="http://www.top-ocenka.com/ocenka-faktori-sprosa.html">http://www.top-ocenka.com/ocenka-faktori-sprosa.html</a> Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. «Справочник оценщика недвижимости - 2018. Земельные участки. Часть 1», Н.Новгород, 2018г. Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. «Справочник оценщика недвижимости - 2018. Земельные участки. Часть 2», Н.Новгород, 2018г.
Информация, используемая в сравнительном подходе	<a href="https://grahovo.udmurt.ru/Prodaga/arenda/Aukcion/aukcion.php">https://grahovo.udmurt.ru/Prodaga/arenda/Aukcion/aukcion.php</a> <a href="https://vavozh-raion.udmurt.ru/mun-order/messages/33546/">https://vavozh-raion.udmurt.ru/mun-order/messages/33546/</a>

### 7.2. Список использованных документов и литературы

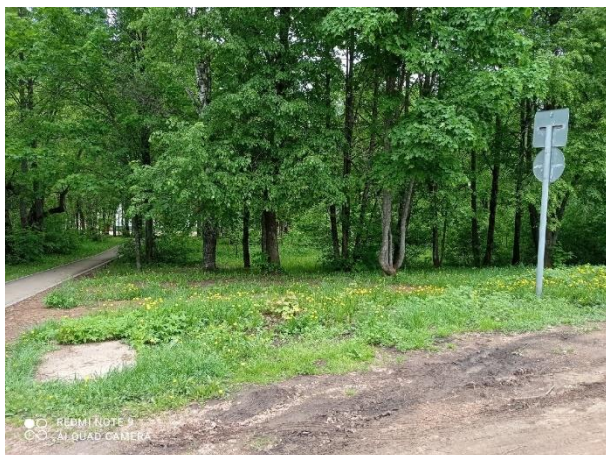
1. Гражданский кодекс Российской Федерации. Часть первая от 30 ноября 1994 г. №51-ФЗ, часть вторая от 26 января 1996 г. №14-ФЗ, часть третья от 26 ноября 2001 г. №146-ФЗ и часть четвертая от 18 декабря 2006 г. №230-ФЗ (с изменениями и дополнениями).
2. Налоговый кодекс Российской Федерации. Часть первая от 31 июля 1998 г. №146-ФЗ и часть вторая от 5 августа 2000 г. №117-ФЗ (с изменениями и дополнениями).
3. Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2001 г. №136-ФЗ (с изменениями и дополнениями).
4. Об оценочной деятельности: Федеральный закон Российской Федерации от 29.07.1998г. №135-ФЗ (с изменениями и дополнениями).
5. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержден Приказом Минэкономразвития России №297 от 20 мая 2015 года.
6. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержден Приказом Минэкономразвития России №298 от 20 мая 2015 года.
7. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержден Приказом Минэкономразвития России №299 от 20 мая 2015 года.
8. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержден Приказом Минэкономразвития России №611 от 25 сентября 2014 года.
9. Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Русское общество оценщиков» (СПОД РОО 2020), утверждены Советом РОО 29.12.2020г., протокол № 29.
10. «Оценка недвижимости» под ред. А.Г. Грязновой, Москва, «Финансы и статистика», 2010.
11. «Оценка бизнеса», под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой, - М., "Финансы и статистика", 2005г.
12. «Экономика недвижимости», В.А. Горемыкин, М., ООО «Высшее образование», 2008 г.
13. «Оценка стоимости земельных участков», В.И. Петров, под ред. М.А. Федотовой, М., изд-во Кнорус, 2007 г.
14. Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденные распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 № 568-р. (в ред. распоряжения Минимущества РФ от 31.07.2002 N 2314-р).
15. Громова, Н.М. Основы экономического прогнозирования: [Электронный ресурс] / Н.М. Громова, Н. И. Громова; Издательство "Академия Естествознания". Режим доступа: <http://www.rae.ru/monographs/10-168>, 2006 год.

16. «Оценка стоимости недвижимости», Грибовский С.В., Иванова Е.Н., Львов Д.С., Медведева О.Е., М., Интерреклама, 2003.
17. Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. «Справочник оценщика недвижимости - 2018. Земельные участки. Часть 1», Н.Новгород, 2018г.
18. Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. «Справочник оценщика недвижимости - 2018. Земельные участки. Часть 2», Н.Новгород, 2018г.





**Фотографии места предполагаемого размещения НТО**



## Информация об аналогах объекта оценки / аренды

## ПРОТОКОЛ № 3-2020

рассмотрения заявок на участие в открытом аукционе и  
о признании аукциона несостоявшимся

с. Грахово

14.10.2020 г.

**Продавец:** Администрация муниципального образования «Граховский район» (с. Грахово, ул. Ачинцева, 3)**Организатор аукциона:** Отдел земельных и имущественных отношений администрации муниципального образования «Граховский район».**Наименование органа местного самоуправления, принявшего решение о проведении аукциона, о реквизитах указанного решения:** Администрация муниципального образования «Граховский район», постановление Администрации муниципального образования «Граховский район» от 31.08.2020 г. № 261.**Место проведения аукциона:** село Грахово, ул. Ачинцева, д. 3, Администрация муниципального образования «Граховский район», малый зал администрации.**Дата, место и время проведения аукциона:** с. Грахово, ул. Ачинцева, д. 3, «15» октября 2020 г. в 10 часов 00 минут,**Предмет аукциона:** право на заключение договора на размещение нестационарного торгового объекта на территории с. Грахово**Категория земель и сведения о правообладателе:** земли населённых пунктов

№ лота	адрес земельного участка	площадь кв.м.	кадастровый номер земельного участка для размещения НТО	вид права	начальная цена, руб.	размер задатка, руб. 50%	шаг аукциона, руб. 5%	вид размещаемого нестационарного торгового объекта
Лот № 1	УР, Граховский район, с. Грахово, ул. Аэродромная, 11	36	18:06:018013:73/чз1	аренда 7 лет	11000,0	5500,0	550,0	павильон

**Дата начала подачи заявок на участие в аукционе:** 11 сентября 2020 года.**Дата и время окончания подачи заявок на участие в аукционе:** 12 октября 2020 года.**Дата и время рассмотрения заявок на участие в аукционе:** 14 октября 2020 года в 14 час.00 мин.

До окончания указанного в извещении о проведении аукциона срока подачи заявок на участие в аукционе « 12 » октября 2020 г. 17 часов 00 минут была представлена 1 (одна) заявка на участие в аукционе на бумажном носителе как это зафиксировано в Журнале регистрации поступления заявок на участие в аукционе.

**Сведения об участниках, подавших заявки на участие в аукционе:**

№ п/п	Наименование (для юридического лица), фамилия, имя, отчество (для физического лица)	Место нахождения (для юридического лица), место жительства (для физического лица)	Паспортные данные (для физического лица), ИНН/КПП (для юридического лица)	Дата внесения задатка	Регистрационный номер и дата подачи заявки
<b>Лот № 1</b>					
1	Тимирасва Ольга Анатольевна	427733, УР, Граховский район, с. Заречный ул. Центральная, д. 4, кв.4	паспорт № 94 17 серии 650598 выдан МП УФМС России по Удмуртской Республике в Кизнерском районе 08.08.2017 г.	12.10.2020 г.	№ 1 12.10.2020 г.

**К заявке приложены документы:**

- копия паспорта;
- копия квитанции об уплате задатка от 12.10.2020 г.
- копия Свидетельства о постановке на учёт физического лица в налоговом органе
- копия листа записи ЕГРИП

Получено подтверждение о поступлении денежных средств на счёт.

**ИТОГО:** поступила 1 заявка, оформленная в соответствии с предъявленными требованиями.

**Организатором аукциона принято решение:** На основании п. 26 Порядка организации и проведения аукциона на право заключения договора на размещение нестационарного торгового объекта на территории Удмуртской Республики утверждённого приказом Министерства промышленности и торговли Удмуртской Республики от 05.01.2019 г. № 2, поскольку по окончании срока подачи заявок на участие в аукционе, подана только одна заявка на участие в аукционе, аукцион признать несостоявшимся. Единственный участник, подавший заявку на участие в аукционе Тимираева Ольга Анатольевна имеет право на заключение договора на размещение нестационарного торгового объекта в с. Грахово по ул. Аэродромная, 11 по начальной цене предмета аукциона в размере 11000,0 руб.

Внесённый заявителем задаток в размере 5500,0 (пять тысяч пятьсот) рублей засчитывается в счёт арендной платы.

Заявитель в течение 3(трёх) рабочих дней со дня подписания протокола обязан заключить договор.

Заявитель в течение 5 (пяти) рабочих дней со дня подписания протокола обязан оплатить годовой размер оплаты, предложенной на аукционе.

В случае не поступления в адрес организатора документа об оплате в соответствии со статьей 9 настоящего Порядка победитель аукциона считается уклонившимся от заключения договора. Задатки, внесенные лицами, признанными победителями аукциона и не заключившими в установленном порядке договор, не возвращаются.

Организатор аукциона размещает информацию об отказе или уклонении победителя аукциона от заключения договора на своем официальном сайте.

Данный протокол является основанием для заключения договора на размещение нестационарного торгового объекта.

**Порядок оплаты:** заявитель производит оплату за первый год аренды с учётом внесённого задатка в течение 5 (пяти) рабочих дней со дня подписания протокола на расчётный счет Управления федерального казначейства по Удмуртской Республике (Администрация МО «Граховский район») Р/с 40101810922020019001, БИК 049401001, ИНН 1806000840, КПП 183901001; КБК 23911105013050000120 в Отделении – НБ Удмуртская Республика г. Ижевск, ОКТМО 94612422.

**Председатель аукционной комиссии:**

Соловьёв Андрей Николаевич \_\_\_\_\_

Заместитель председателя аукционной комиссии:

Иванова Наталья Борисовна \_\_\_\_\_

**Члены аукционной комиссии:**

Чепурина Оксана Александровна \_\_\_\_\_

Балобанов Николай Иванович \_\_\_\_\_

Шляпина Елена Григорьевна \_\_\_\_\_

Нестерова Ольга Анатольевна \_\_\_\_\_

Петров Алексей Аркадьевич \_\_\_\_\_

**Секретарь аукционной комиссии:**

Овчинникова Анна Витальевна \_\_\_\_\_

**ПРОТОКОЛ**  
**рассмотрения заявок на участие в открытом аукционе и**  
**о признании аукциона № 2-2020 несостоявшимся**

с. Грахово

06.08.2020 г.

**Продавец:** Администрация муниципального образования «Граховский район» (с. Грахово, ул. Ачинцева, 3)

**Организатор аукциона:** Отдел земельных и имущественных отношений администрации муниципального образования «Граховский район».

**Наименование органа местного самоуправления, принявшего решение о проведении аукциона, о реквизитах указанного решения:** Администрация муниципального образования «Граховский район», постановление Администрации муниципального образования «Граховский район» от 09.06.2020 г. № 160.

**Место проведения аукциона:** село Грахово, ул. Ачинцева, д. 3, Администрация муниципального образования «Граховский район», малый зал администрации.

**Дата, место и время проведения аукциона:** с. Грахово, ул. Ачинцева, д. 3, «07» августа 2020 г. в 10 часов 00 минут,

**Предмет аукциона:** право на заключение договора на размещение нестационарного торгового объекта на территории с. Грахово

**Категория земель и сведения о правообладателе:** земли населённых пунктов

№ лота	адрес земельного участка	площадь кв.м.	кадастровый номер земельного участка для размещения НТО	вид права	начальная цена, руб.	размер задатка руб. 50%	шаг аукциона, руб. 5%	вид размещаемого нестационарного торгового объекта
Лот № 1	УР, Граховский район, с. Грахово, ул. Аэродромная, 11	36	18:06:018013:73/чзу1	аренда 7 лет	11000,0	5500,0	550,0	павильон
Лот № 2	УР, Граховский район, с. Грахово, ул. Береговая, 14д	72	18:06:018029:61/чзу1	аренда 7 лет	15600,0	7800,0	780,0	павильон
Лот № 3	УР, Граховский район, с. Грахово, ул. Береговая 14д	9	18:06:018029:61/чзу2	аренда 7 лет	1900,0	950,0	95,0	павильон

**Дата начала подачи заявок на участие в аукционе:** 03 июля 2020 года.

**Дата и время окончания подачи заявок на участие в аукционе:** 04 августа 2020 г.

**Дата и время рассмотрения заявок на участие в аукционе:** 06 августа 2020 года в 14 час.00 мин.

До окончания указанного в извещении о проведении аукциона срока подачи заявок на участие в аукционе « 04 » августа 2020 г. 17 часов 00 минут поданы 2 (две) заявки на участие в аукционе на бумажном носителе как это зафиксировано в Журнале регистрации поступления заявок на участие в аукционе.

**Сведения об участниках, подавших заявки на участие в аукционе:**



№ п/п	Наименование (для юридического лица), фамилия, имя, отчество (для физического лица)	Место нахождения (для юридического лица), место жительства (для физического лица)	Паспортные данные (для физического лица), ИНН/КПП (для юридического лица)	Дата внесения задатка	Регистрационный номер и дата подачи заявки
<b>Лот № 1 – заявок не поступило</b>					
<b>Лот № 2</b>					
1	Чазов Андрей Филиппович	427710, УР, п. Кизнер, ул. Ленина, д. 22, кв. 3	паспорт № 94 11 серии 229781 выдан ТП УФМС России по Удмуртской Республики в Кизнерском районе	28.07.2020 г.	№ 2 03.08.2020 г.
<b>Лот № 3</b>					
1	Рожина Елена Викторовна	427730, УР, с. Грахово, ул. Советская, д. 125, кв. 1	Паспорт « 94 07 серии 859685 выдан ТП в с. Грахово МО УФМС по Удмуртской Республике в городе Можге	14.07.2020 г.	№ 1 23.07.2020 г.

**К заявкам приложены документы:**

- копии паспортов;
- копии квитанций об уплате задатка от 28.07.2020 г. и 13.07.2020 г.
- копия Свидетельства о государственной регистрации физического лица в качестве индивидуального предпринимателя
- выписка из ЕГРИП № 59315788 от 22.07.2020 г.
- выписка из ЕГРИП № 59816089 от 05.08.2020 г.

Получено подтверждение о поступлении денежных средств на счёт.

**ИТОГО:** поступили 2 заявки, оформленные в соответствии с предъявленными требованиями.

**Организатором аукциона принято решение:**

1. На основании п. 26 и п. 27 Порядка организации и проведения аукциона на право заключения договора на размещение нестационарного торгового объекта на территории Удмуртской Республики утверждённого приказом Министерства промышленности и торговли Удмуртской Республики от 05.01.2019 г. № 2, аукцион признать несостоявшимся в связи с тем, что:

- по лоту № 1 не подано ни одной заявки;
- по лоту № 2 подана одна заявка;
- по лоту № 3 подана одна заявка.

2. Единственный участник, подавший заявку по лоту № 2 на участие в аукционе Чазов Андрей Филиппович имеет право на заключение договора на размещение нестационарного торгового объекта в с. Грахово по ул. Береговая, 14д по начальной цене предмета аукциона в размере 15600,0 руб. Внесённый заявителем задаток в размере 7800,0 (семь тысяч восемьсот) рублей засчитывается в счёт арендной платы.

3. Единственный участник, подавший заявку по лоту № 3 на участие в аукционе Рожина Елена Викторовна имеет право на заключение договора на размещение нестационарного торгового объекта в с. Грахово по ул. Береговая, 14д по начальной цене предмета аукциона в размере 1900,0 руб. Внесённый заявителем задаток в размере 950,0 (девятьсот пятьдесят) рублей засчитывается в счёт арендной платы

Заявитель в течение 3 (трёх) рабочих дней со дня подписания протокола обязан заключить договор.

Заявитель в течение 5 (пяти) рабочих дней со дня подписания протокола обязан оплатить годовой размер оплаты, предложенной на аукционе.



В случае не поступления в адрес организатора документа об оплате в соответствии со статьей 9 настоящего Порядка победитель аукциона считается уклонившимся от заключения договора. Задатки, внесенные лицами, признанными победителями аукциона и не заключившими в установленном порядке договор, не возвращаются.

Организатор аукциона размещает информацию об отказе или уклонении победителя аукциона от заключения договора на своем официальном сайте.

Данный протокол является основанием для заключения договора на размещение нестационарного торгового объекта.

**Порядок оплаты:** заявитель производит оплату за первый год аренды с учётом внесённого задатка в течение 5 (пяти) рабочих дней со дня подписания протокола на расчётный счет Управления федерального казначейства по Удмуртской Республике (Администрация МО «Граховский район») Р/с 40101810922020019001, БИК 049401001, ИНН 1806000840, КПП 183901001; КБК 23911105013050000120 в Отделении – НБ Удмуртская Республика г. Ижевск, ОКТМО 94612422.

**Председатель аукционной комиссии:**

Соловьёв Андрей Николаевич \_\_\_\_\_

**Заместитель председателя аукционной комиссии:**

Иванова Наталья Борисовна \_\_\_\_\_

**Члены аукционной комиссии:**

Чепурина Оксана Александровна \_\_\_\_\_

Балобанов Николай Иванович \_\_\_\_\_

Шляпина Елена Григорьевна \_\_\_\_\_

Нестерова Ольга Анатольевна \_\_\_\_\_

Петров Алексей Аркадьевич \_\_\_\_\_

**Секретарь аукционной комиссии:**

Овчинникова Анна Витальевна \_\_\_\_\_

**ПРОТОКОЛ****Об итогах аукциона на право заключения договора на размещение нестационарного торгового объекта**

от 22.07.2020 года

В соответствии с информационным сообщением, опубликованным 16.06.2020 на сайтах: <http://vavozh-raion.udmurt.ru>, рассматривается вопрос о проведении аукциона на право заключения договора на размещение нестационарного торгового объекта

**Лот №3:**

Предмет аукциона: право на размещение нестационарного торгового объекта.

Местоположение: УР, Вавожский район, с. Вавож ул. Советская, примерно в 23 метрах по направлению на восток от дома №346, 50 кв.м.

Площадь места размещения НТО: 50 кв.м.

Вид НТО: павильон или киоск

Начальный размер годовой платы – 20000,00 рублей (отчет № 0306-1/2020 об оценке рыночной стоимости объекта оценки: право на заключение договора для размещения нестационарного торгового объекта от 03.06.2020 года).

Шаг аукциона – 1000,00 рублей (5 % от начальной цены предмета аукциона).

Начало заседания комиссии - 22.07.2020 года, 09 часов 30 мин. местного времени

Присутствуют:

- председатель комиссии – заместитель главы Администрации Вавожского района по строительству, архитектуре и ЖКХ – Горшков В.В.

- заместитель председателя комиссии – Первый заместитель главы Администрации Вавожского района- заместитель главы Администрации Вавожского района по комплексному развитию сельских территорий - Аверкиева Г.А

- секретарь - начальник отдела по управлению муниципальным имуществом – Логинова Е.А.

члены комиссии:

- Мельникова М.А. - Руководителя Аппарата Главы, Совета депутатов и Администрации муниципального образования «Вавожский район»;

- Рябова Л.А. –начальник отдела юридической работы и муниципального заказа;

- С.Н. Аитова - представитель Министерства промышленности и торговли Удмуртской Республики (по согласованию).

На день окончания приема и регистрации заявок (17.07.2020 - 16-00 часов) в отдел по управлению муниципальным имуществом Администрации муниципального образования «Вавожский район» (здание Администрации Вавожского района по адресу: УР, Вавожский район, с. Вавож, ул. Интернациональная 45а, каб. 22) поступила одна заявка на участие в аукционе:

Регистрационный № заявки	Дата и время регистрации заявки	Наименование (для юридического лица), организационно-правовая форма, Ф.И.О. (для физического лица) заявителя	Адрес регистрации
1	15.07.2020, 14 час. 30 мин	ИП Мустафаева Севгия Махьяддин кызы	Удмуртская Республика, Вавожский район с. Вавож ул. Победы д.79



В соответствии с п.26 приказа Министерства промышленности и торговли Удмуртской Республики №2 от 15.01.2019 года «Об утверждении порядка организации и проведения аукциона на право заключения договора на размещение нестационарного торгового объекта на территории Удмуртской Республики»

**Решение комиссии:**

1. Признать аукцион по Лоту № 3 на право заключения договора на размещение нестационарного торгового объекта несостоявшимся.
2. Заключить договор на размещение нестационарного торгового объекта с единственным участником без проведения аукциона – ИП Мустафаевой С.М.к.
3. Установить размер годовой платы по договору в размере, равном начальной цене предмета аукциона.

Председатель комиссии:

В.В. Горшков

Заместитель председателя комиссии:

Г.А. Аверкиева

Члены комиссии:

Л.А. Рябова

М.А. Мельникова

С.Н. Аитова

Секретарь комиссии:

Е.А. Логинова

1	15.07.2020	ИП Мустафаева С.М.к.	Начальная цена предмета аукциона
2	15.07.2020	ИП Мустафаева С.М.к.	Начальная цена предмета аукциона
3	15.07.2020	ИП Мустафаева С.М.к.	Начальная цена предмета аукциона



**ПРОТОКОЛ****Об итогах аукциона на право заключения договора на размещение нестационарного торгового объекта**

от 22.07.2020 года

В соответствии с информационным сообщением, опубликованным 16.06.2020 на сайтах: <http://vavozh-raion.udmurt.ru>, рассматривается вопрос о проведении аукциона на право заключения договора на размещение нестационарного торгового объекта

**Лот №4:**

Предмет аукциона: право на размещение нестационарного торгового объекта.

Местоположение: УР, Вавожский район, с. Вавож ул. Советская, примерно в 15 метрах по направлению на восток от дома №346, 50 кв.м.

Площадь места размещения НТО: 50 кв.м.

Вид НТО: павильон или киоск

Начальный размер годовой платы – 20000,00 рублей (отчет № 0306-1/2020 об оценке рыночной стоимости объекта оценки: право на заключение договора для размещения нестационарного торгового объекта от 03.06.2020 года).

Шаг аукциона – 1000,00 рублей (5 % от начальной цены предмета аукциона).

Начало заседания комиссии - 22.07.2020 года, 09 часов 45 мин. местного времени

Присутствуют:

- председатель комиссии – заместитель главы Администрации Вавожского района по строительству, архитектуре и ЖКХ – Горшков В.В.

- заместитель председателя комиссии – Первый заместитель главы Администрации Вавожского района - заместитель главы Администрации Вавожского района по комплексному развитию сельских территорий - Аверкиева Г.А

- секретарь - начальник отдела по управлению муниципальным имуществом – Логинова Е.А.

члены комиссии:

- Мельникова М.А. - Руководителя Аппарата Главы, Совета депутатов и Администрации муниципального образования «Вавожский район»;

- Рябова Л.А. –начальник отдела юридической работы и муниципального заказа;

- С.Н. Аитова - представитель Министерства промышленности и торговли Удмуртской Республики (по согласованию).

На день окончания приема и регистрации заявок (17.07.2020 - 16-00 часов) в отдел по управлению муниципальным имуществом Администрации муниципального образования «Вавожский район» (здание Администрации Вавожского района по адресу: УР, Вавожский район, с. Вавож, ул. Интернациональная 45а, каб. 22) поступила одна заявка на участие в аукционе:

Регистрационный № заявки	Дата и время регистрации заявки	Наименование (для юридического лица), организационно-правовая форма, Ф.И.О. (для физического лица) заявителя	Адрес регистрации
1	15.07.2020, 10 час. 00 мин	ИП Меньшиков Илья Евгеньевич	Удмуртская Республика, Вавожский район с. Вавож ул. Новая д.16 кв.2



В соответствии с п.26 приказа Министерства промышленности и торговли Удмуртской Республики №2 от 15.01.2019 года «Об утверждении порядка организации и проведения аукциона на право заключения договора на размещение нестационарного торгового объекта на территории Удмуртской Республики»

**Решение комиссии:**

1. Признать аукцион по Лоту № 4 на право заключения договора на размещение нестационарного торгового объекта несостоявшимся.
2. Заключить договор на размещение нестационарного торгового объекта с единственным участником без проведения аукциона – ИП Меньшикова И.Е.
3. Установить размер годовой платы по договору в размере, равном начальной цене предмета аукциона.

Председатель комиссии:

В.В. Горшков

Заместитель председателя комиссии:

Г.А. Аверкиева

Члены комиссии:

Л.А. Рябова

М.А. Мельникова

С.Н. Аитова

Секретарь комиссии:

Е.А. Логинова



## Правоустанавливающая и техническая документация на объекты оценки / аренды

Приложение к постановлению  
Администрации муниципального образования  
«Красногорский район»  
от «18» май 2021 г. № 287

Схема размещения нестационарных торговых объектов  
на территории Удмуртской Республики

## Муниципальное образование «Красногорский район»

(наименование муниципального образования Удмуртской Республики)

## Часть I

Схема функционирующих нестационарных торговых объектов муниципального образования «Красногорский район»

N	Вид нестационарного торгового объекта	Адресные ориентиры нестационарного торгового объекта/территориальная зона/район	Специализация (ассортимент реализуемой продукции)	Площадь нестационарного торгового объекта	Площадь земельного участка (кв. м)	Собственность земельного участка, на котором расположено нестационарный торговый объект	Срок, период размещения нестационарного торгового объекта	Основания размещения НТО (договоры аренды/иной договор (дата, №, срок)	Использование НТО субъектом малого и среднего предпринимательства
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
МО «Красногорское»									
1	Торговый павильон (карта-схема приложение № 1)	Удмуртская Республика, с. Красногорское, ул. Ленина, за зданием универсама дома №	Непродовольственные товары	25 кв.м. одноэтажный	173,5 кв. м.	Неразграниченная государственная собственность	С 18.06.2014 г. до 18.06.2063 г. на 49 лет	Договор аренды № 28 от 18.06.2014 г. с множеством лиц на стороне арендатора до 18.06.2063г.	ИП Тугбаева Ф.Н.
2	Торговый павильон (карта-схема приложение № 1)	Удмуртская Республика, с.	Непродовольственные товары	25 кв.м. одноэтажный	173,5 кв. м.	Неразграниченная государственная собственность	С 18.06.2014 г. до	Договор аренды № 28 от 18.06.2014	ИП Иванова Т.Л.

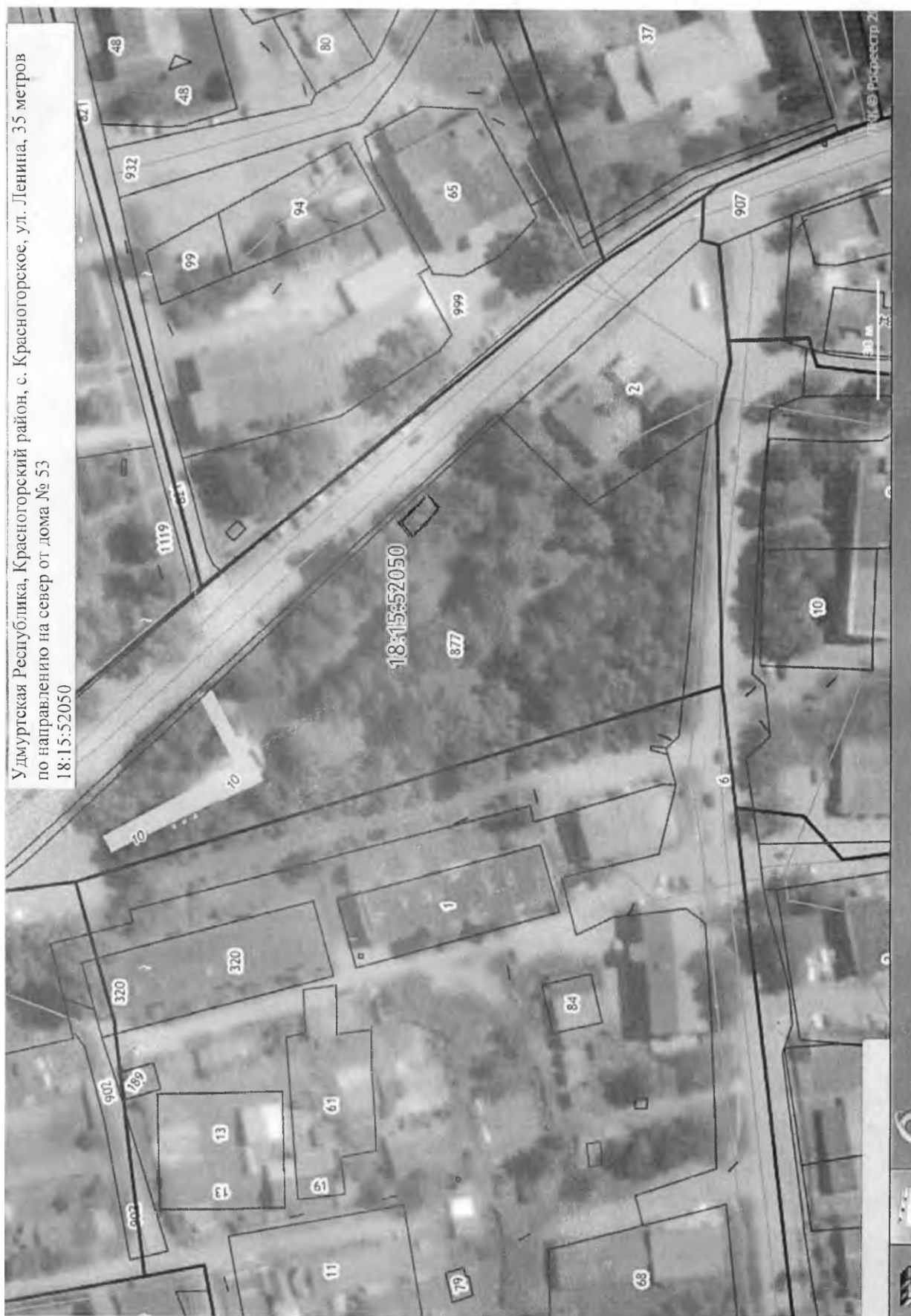
	Красногорское, ул. Ленина, за зданием универмага дома №	(бытовая химия)			ная собственность	18.06.2063 г. на 49 лет	г. с множеством лиц на стороне арендатора до 18.06.2063г.	ИП Тугбасв А. А.
3	Торговый павильон (карта-схема приложение № 3)	Продовольственные товары	18.4	18.4	Неразграниченная государственная собственность	С 18.09.2019 г. по 18.09.2026 г.	Договор на размещение нестационарного торгового объекта №1 от 18.09.2019 г. по 18.09.2026 г.	

## Часть 2

Схема мест возможного размещения нестационарных торговых объектов на территории муниципального образования «Красногорский район» по продаже продовольственных товаров и сельскохозяйственной продукции, продукции общественного питания, печатной продукции

№ п/п	Адресные ориентиры НТО/территориальная зона/район	Площадь НТО, кв. м	Площадь земельного участка, здания, строения, сооружения, кв. м
1.	с. Архангельское, пер. Больничный, 2м по направлению на запад от д.№5	20 кв. м	50 кв. м
2.	с. Баламаз, ул. Куйбышева, в 50 м по направлению на северо-восток от д. №5	20 кв. м	50 кв. м
3.	с. Васильевское, ул. Советская, в 20 м по направлению на восток от д.№18	20 кв. м	50 кв. м

4.	д. Артык, ул. Клочевая, 20м юго-западной от д.№34	20 кв. м	50 кв. м
5.	д. Мухино, ул. Мира, 50 м по направлению на юг от д. №7	20 кв. м	50 кв. м
6.	с. Дебы, ул. Совхозная, 30 м. на северо-восток от д.№18	20 кв. м	50 кв. м
7.	с. Кокман, ул. Центральная, 13(вместо старого магазина)	20 кв. м	50 кв. м
8.	с. Красногорское, ул. Ленина, 50 м. по направлению на запад от д. № 58	43 кв. м	43 кв. м
9.	с. Курья, ул. Советская, 100 м. по направлению на юго-запад от д.№54	20 кв. м	50 кв. м
10.	с. Большой Селег, ул. Советская, 30 м. по направлению на северо-восток от д. №6	20 кв. м	50 кв. м
11	д. Ботаниха, ул. Центральная. 40 м на запад от здания магазина. расположенного по адресу: д. Ботаниха, ул. Центральная, 52	19,4 кв. м.	19,4 кв. м.
12	с. Красногорское, ул. Ленина, 22 м. на запад от магазина «Пятёрочка», расположенного по адресу: с. Красногорское, ул. Ленина, 84	15 кв. м.	15 кв. м.
13	с. Красногорское, ул. Ленина, 35 м. по направлению на север от д. № 53	36 кв. м.	36 кв. м.
14	с. Красногорское, ул. Ленина, 11 м по направлению на запад от д. № 72	18,4 кв. м.	18,4 кв. м.
Схема мест возможного размещения нестационарных объектов общественного питания на период с 15 апреля по 15 октября			
1	с. Красногорское, ул. Ленина. 57 м по направлению на восток от здания №55	150 кв. м	150 кв. м





Квалификационные документы Оценщика



**А С С О Ц И А Ц И Я**  
**«РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»**

**СВИДЕТЕЛЬСТВО**  
 О ЧЛЕНСТВЕ В САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

**Оценщик:**  
**Ехлакова Тамара Александровна**  
*(фамилия, имя и отчество)*  
**ИНН 181001936535**  
*(ИНН)*

**включен в реестр членов РОО:**  
**06 мая 2011 года, регистрационный № 007353**

Оценщик имеет право осуществлять оценочную деятельность на всей территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г.

**Выдано 22 июля 2020 года.**

Президент



Ю.В. Козырь

**0002067 \* \***

ООО «НТ-ГРАФ», г. Москва, 2020 г., уровень В А4792





**ПОЛИС ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА  
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ  
№ 4791R/776/0000049/20**

Настоящий Полис выдан Страховщиком - АО «АльфаСтрахование» на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности № 4791R/776/0000049/20 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков» от 02.11.2015г., которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

- Страхователь:** Ехлакова Тамара Александровна  
426075, Удмуртская Республика, гор. Ижевск, ул. Союзная, 39-18  
ИНН 181001936535
- Объект страхования:** А) имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодоприобретателям).  
Б) имущественные интересы Страхователя, связанные с риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования.
- Страховой случай:** с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных настоящим Договором и Правилами страхования – установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда (признанный Страховщиком) факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба. Страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования, при условии что:  
- такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком;  
- такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.
- Оценочная деятельность:** деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.
- Страховая сумма:** 3 000 000,00 (Три миллиона и 00/100) рублей - по всем страховым случаям, наступившим в течение срока действия Договора страхования.
- Лимит ответственности на один страховой случай:** 3 000 000,00 (Три миллиона и 00/100) рублей.
- Франшиза:** по каждому страховому случаю не установлена.
- Территория страхового покрытия:** Российская Федерация.
- Срок действия Договора страхования:**  
Договор страхования вступает в силу с «08» августа 2020 года и действует до «07» августа 2021 года включительно.  
Страхование распространяется на страховые случаи, произошедшие в течение срока действия Договора страхования.  
Случай признается страховым при условии, что:  
- действие / бездействие оценщика, повлекшие причинение вреда, произошли в течение периода страхования указанного в договоре страхования;  
- имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием оценщика и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия;  
- требование о возмещении вреда (иски, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной в течение сроков исковой давности, установленной законодательством Российской Федерации.



Страховщик:  
АО «АльфаСтрахование»

/Т.В. Коробейникова/

Страхователь:

/Т.А. Ехлакова/

Место и дата выдачи полиса:  
г. Ижевск, «07» августа 2020 г.



Диплом является государственным документом  
о профессиональной переподготовке



Диплом дает право на ведение нового вида  
профессиональной деятельности

Регистрационный номер 22



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

**ДИПЛОМ**

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП-1 № 355588

Настоящий диплом выдан  
Тамаре Александровне  
в том, что он(а) с 01 12 2008 по 09 07 2009 г.  
прошел(а) профессиональную переподготовку в (на)  
ФГОУ ВПО Ижевская ГСХА  
(наименование образовательного учреждения (организации), осуществляющего профессионального образования)

по программе  
«Оценка стоимости предприятия  
(бизнеса)»  
(наименование программы, специальности, профессии, специальности профессионального образования)

Государственная аттестационная комиссия решением от 02 07 2009 г.  
удостоверяет право (соответствие квалификации) Салаховой  
Тамары Александровны  
(фамилия, имя, отчество)  
на ведение профессиональной деятельности в сфере Оценки  
стоимости предприятия (бизнеса)  
(наименование)

Председатель государственной  
аттестационной комиссии  
Анатолий  
Ректор (директор) 2009  
Город Ижевск



МРОГ Госстан. 1306



## КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 012943-1

« 07 » июня 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной  
деятельности по направлению оценочной деятельности

**«Оценка недвижимости»**

выдан

Ехлаковой Тамаре Александровне

на основании решения федерального бюджетного учреждения  
«Федеральный ресурсный центр по организации подготовки  
управленческих кадров»

от « 07 » июня 20 18 г. № 70

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует  
до « 07 » июня 20 21 г.

АО «Опцион», Москва, 2018 г., «Б». Лицензия № 05-05-09/003 ФНС РФ. ТЗ № 367. Тел.: (495) 726-47-42. www.opcion.ru



