



Общество с ограниченной ответственностью
УЧЕБНО-МЕТОДИЧЕСКИЙ ЦЕНТР «КОМПАС»

Бухгалтерский аудит, ведение бухучета. Аудит пожарной безопасности. Оценка имущества.
Центр защиты потребителей. Судебная экспертиза. Экологическая экспертиза,
сопровождение и проекты. Строительная экспертиза, техническое обследование.
Дополнительное профессиональное образование.

426008, Удмуртская Республика, г. Ижевск, пл. 50 лет Октября, д. 6, тел. (3412) 66-60-65
427621, Удмуртская Республика, г. Глазов, ул. Кирова, д. 4, тел. (34141) 3-16-16, e-mail: compass@umtc-compass.ru
ИНН/КПП 1829013490/183701001 р/сч. 40702810065050000070 в ОАО «УдмуртСиб», БИК 049401706, корр. счет 30101810800000000706.
www.umtc-compass.ru

«УТВЕРЖДАЮ»

Генеральный директор

В.П.Ершов



О Т Ч Е Т

№ 9-ИК/2024

об оценке рыночной стоимости ежегодной платы за размещение каждого нестационарного торгового объекта с местоположением:

- Удмуртская Республика, г. Глазов, сквер в районе перекрестка ул. Кирова и ул. Первомайской, площадью 16,56 кв. м.;

- Удмуртская Республика, г. Глазов, в районе сквера «Глазовский Горсад» площадью 12 кв. м.

Дата оценки: 17 июня 2024 года.

Дата составления отчета: 17 июня 2024 года.

Заказчик: Администрация муниципального образования «город Глазов»

Исполнитель: ООО Учебно-методический центр «Компас»

Удмуртская Республика, г. Ижевск, пл. 50 лет Октября, д.6

г. Ижевск, 2024 год.



Г-ну Коновалову С.Н.

Уважаемый Сергей Николаевич!

29 мая 2024 г. заключен муниципальный контракт № 01-13-0138 на оказание услуг по оценке рыночной стоимости ежегодной платы за размещение каждого нестационарного торгового объекта с местоположением:

- Удмуртская Республика, г. Глазов, сквер в районе перекрестка ул. Кирова и ул. Первомайской, площадью 16,56 кв. м.;

- Удмуртская Республика, г. Глазов, в районе сквера «Глазовский Горсад» площадью 12 кв. м.

Оценщиком был произведен анализ представленной документации, произведены все необходимые расчеты, в результате которых получена рыночная стоимость объекта оценки и составлен Отчет об оценке, частью которого является данное письмо.

Проведенные расчеты и анализ позволяют сделать вывод, что рыночная стоимость ежегодной платы за размещение каждого нестационарного торгового объекта в отношении объектов оценки по состоянию на дату оценки составляет:

| № п/п | Наименование | Ставка арендной платы, руб./кв.м | Рыночная стоимость, руб. |
|-------|---|----------------------------------|--------------------------|
| 1 | Земельный участок по адресу: Удмуртская Республика, г. Глазов, сквер в районе перекрестка ул. Кирова и ул. Первомайской, площадью 16,56 кв.м. | 2 530,85 | 41 911 |
| 2 | Земельный участок по адресу: Удмуртская Республика, г. Глазов, в районе сквера «Глазовский Горсад», площадью 12 кв. м. | 2 530,85 | 30 370 |

Обращаем Ваше внимание, что отдельные части Отчета об оценке не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным его текстом, с учетом всех принятых допущений и ограничений.

Генеральный директор.



В.П.Ершов.

1 ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

В соответствии с муниципальным контрактом № 01-13-0138 от 29 мая 2024 г. Оценщик производит оценку рыночной стоимости ежегодной платы за размещение каждого нестационарного торгового объекта с местоположением:

- Удмуртская Республика, г. Глазов, сквер в районе перекрестка ул. Кирова и ул. Первомайской, площадью 16,56 кв. м.;

- Удмуртская Республика, г. Глазов, в районе сквера «Глазовский Горсад» площадью 12 кв. м.

Оценка проводится на основании задания на оценку, приведенного ниже.

Таблица 1.1 Задание на оценку

1. Предмет выполнения работ

Выполнение оценочных работ по определению размера рыночной стоимости ежегодной платы за размещение каждого нестационарного торгового объекта, местоположение в соответствии с нижеприведенным перечнем:

| № п/п | Местоположение нестационарного торгового объекта | Описание места размещения нестационарного торгового объекта | Специализация (ассортимент реализуемой продукции) |
|-------|---|---|---|
| 1 | Удмуртская Республика, г. Глазов, сквер в районе перекрестка ул. Кирова и ул. Первомайской. | В соответствии с прилагаемой схемой границ места размещения нестационарного торгового объекта: 1: X-532597.150, Y-2198220,520; 2: X-532595.540, Y-2198223.740; 3: X-532591.430, Y-2198221.680; 4: X-532593.030, Y-2198218.470/ зона городских территорий с рекреационной спецификой, имеющих культивируемую древесную растительность. (Приложение № 1) | Продукция общественного питания |
| 2 | Удмуртская Республика, г. Глазов, в районе сквера «Глазовский Горсад» | В соответствии с прилагаемой схемой границ места размещения нестационарного торгового объекта: 1: X-532657.148, Y-2 198683.087; 2: X-532653.165, Y-2 198682.718; 3: X-532653.443, Y-2 198679.730; 4: X-532657.426, Y-2 198680.100 / зона городских территорий с рекреационной спецификой, имеющих культивируемую древесную растительность. (Приложение № 2) | Продукция общественного питания |

2. Цели выполнения работ

Оценка размера рыночной стоимости ежегодной платы за размещение каждого нестационарного торгового объекта, обозначенного в п. 1 настоящего технического задания.

3. Состав и порядок выполнения работ

Заказчик при необходимости по заявке Исполнителя в течение 1 рабочего дня с момента заключения контракта показывает Исполнителю место размещения нестационарного торгового объекта на местности.

Исполнитель в соответствии с требованиями законодательства, технического задания выполняет оценочные работы по определению размера рыночной стоимости ежегодной платы за размещение каждого нестационарного торгового объекта, приведенного в п. 1 настоящего технического задания.

Результат выполненных работ (отчет об оценке) предоставляется Исполнителем Заказчику (в рабочее время Заказчика) не позднее двадцати календарных дней с даты заключения контракта в следующем виде:

- на бумажном носителе в одном экземпляре по адресу: 427621, Удмуртская Республика, г. Глазов, улица Динамо, дом 6;

- в электронном виде в формате PDF на адрес электронной почты: umi03@glazov-gov.ru.

Отчет об оценке, составленный в форме электронного документа, должен быть подписан усиленной квалифицированной электронной подписью в соответствии с законодательством Российской Федерации.

4. Результаты работ

Письменный и электронный отчет об оценке размера рыночной стоимости ежегодной платы за размещение каждого нестационарного торгового объекта, приведенного в п. 1 настоящего технического задания.

5. Общие положения:

Вид определения стоимости объекта оценки: рыночная.

Дата определения стоимости объекта оценки: дата составления отчета об оценке.

Услуги должны быть оказаны с соблюдением требований Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Приказа Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200 «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки» и иных нормативных документов, регулирующих оказание данного вида услуг.

Недостающую информацию, предусмотренную пунктом 3 Приложения № 4 к Приказу Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200 «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки» и отсутствующую в настоящем Техническом задании, Заказчик предоставляет Исполнителю в течение 3 рабочих дней с даты заключения контракта.

6. Гарантии

Гарантийный срок на выполненные работы должен составлять не менее 3 месяцев с момента подписания Заказчиком документа о приемке. Под гарантией понимается устранение Исполнителем своими силами и за свой счет допущенных по его вине недостатков, выявленных после приемки выполненных работ в течение всего гарантийного срока.

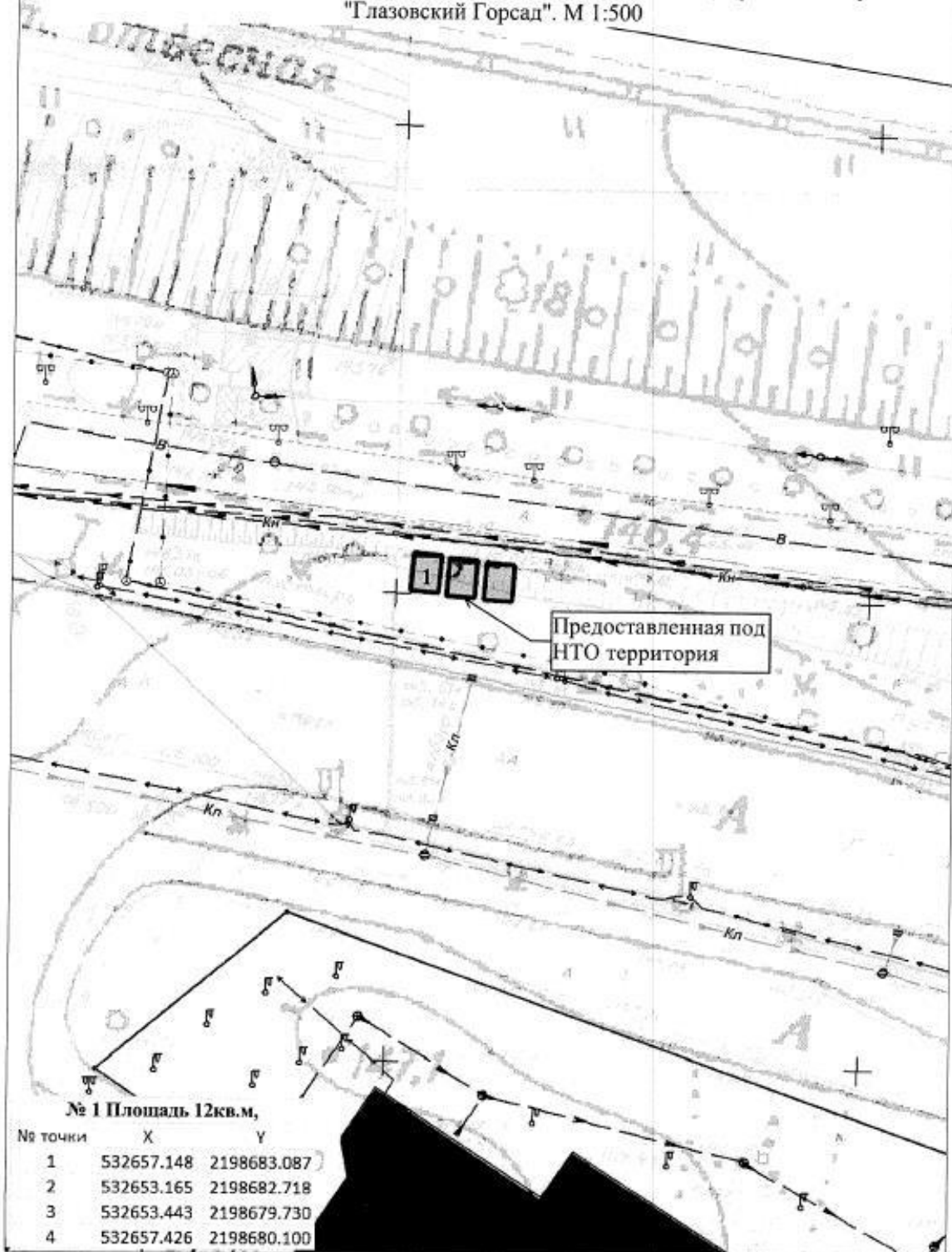
Приложение:

Схемы границ места размещения нестационарных торговых объектов на 2 л.

Фрагмент дежурного плана г. Глазова с указанием места расположения границ земельного участка для размещения нестационарного торгового объекта в сквере в районе перекрестка кл. Кирова и ул. Первомайской М 1:500



Фрагмент дежурного плана г. Глазова с указанием предлагаемого места размещения
 нестационарного торгового объекта по адресу: УР, г. Глазов, в районе сквера
 "Глазовский Горсад". М 1:500



2 СВЕДЕНИЯ О ПРИМЕНЯЕМЫХ СТАНДАРТАХ

1. Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержден Приказом Минэкономразвития России №200 от 14 апреля 2022 г.;
2. Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержден Приказом Минэкономразвития России №200 от 14 апреля 2022 г.;
3. Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержден Приказом Минэкономразвития России №200 от 14 апреля 2022 г.;
4. Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержден Приказом Минэкономразвития России №200 от 14 апреля 2022 г.;
5. Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержден Приказом Минэкономразвития России №200 от 14 апреля 2022 г.;
6. Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержден Приказом Минэкономразвития России №200 от 14 апреля 2022 г.;
7. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г № 611 (далее – ФСО-7);
8. Стандарты и правила оценочной деятельности Саморегулируемой организации «Национальная коллегия специалистов оценщиков» (СРО «НКССО»), обязательные к применению членами СРО «НКССО».

3 СВЕДЕНИЯ О ПРИНЯТЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯХ

1. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав на оцениваемое имущество, если на момент оценки не были предоставлены правоустанавливающие документы и описание выполняется со слов Заказчика, либо предоставленные документы являются «устаревшими», т.е. имеются обновленные варианты данных документов, либо они не заверены надлежащим образом. Оцениваемые права рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в Отчете.
2. Исходные данные, использованные Оценщиком при подготовке Отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где возможно, делаются ссылки на источники информации.
3. При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых дефектов, специально не оговоренных в Отчете, влияющих на стоимость Объекта оценки. Объект оценки рассматривался с учетом лишь тех ограничений и обременений, которые оговорены в отчете.
4. В рамках оценки объекта оценки может быть использована документация, выданная после даты оценки. Расчеты производятся из допущения, что информация о количественных и качественных характеристиках объекта оценки, указанная в документах, выданных после даты оценки, была актуальна на дату оценки.
5. При возникновении дополнительных допущений в рамках применения того или иного метода расчета указание на него и его обоснование будут проведены в рамках соответствующего подхода.
6. Мнение Оценщика относительно стоимости Объекта оценки, носящей в свою очередь вероятностный характер, действительно только на дату оценки.
7. Стоимость, указанная в отчете, относится ко всему объекту в целом и не может быть разбита на составные части (если это не сделано непосредственно в отчете), в соответствии с какой-либо разбивкой и быть использована не в полном объеме.
8. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества.
9. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости оцениваемого имущества и не является гарантией того, что оно перейдет из рук в руки по стоимости, равной указанной в Отчете.
10. В рамках данного отчета расчеты проведены с использованием программного комплекса Microsoft Excel и могут незначительно отличаться при перерасчете на других вычислительных устройствах в связи с различной разрядностью.

4 СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

4.1 Сведения о Заказчике оценки

Таблица 4.1. Сведения о Заказчике оценки

| | |
|--|--|
| Полное наименование: | Администрация города Глазова |
| ИНН: | 1829007602 |
| Основной государственный регистрационный номер (ОГРН): | 102180109217 |
| Дата присвоения ОГРН: | 20 сентября 2002 г. |
| Почтовый адрес: | 427621, Удмуртская Республика, город Глазов, ул. Динамо, д.6 |

4.2 Сведения об оценщике, подписавшем отчет

Таблица 4.2. Сведения об оценщике

| | |
|---|--|
| Оценщик | <p>Общество с ограниченной ответственностью Учебно-методический центр «Компас» Адрес местонахождения: 427620, Удмуртская Республика, г. Глазов, ул. Кирова, д. 4. Тел. (341-41) 3-16-16 http://www.umc-compas.ru, e-mail: compas@umc-compas.ru. Филиал: 426008, Удмуртская Республика, г. Ижевск, пл. 50 лет Октября, д. 6. Тел. 8(3412) 66-60-55, тел. +7-912-455-65-32, izh-compas@umc-compas.ru Филиал: 299011, г. Севастополь, ул. Ленина, д. 33 Тел. +7-978-075-93-63, compas@umc-compas.ru Филиал: 297402, г. Евпатория, ул. Революции, д. 49/9, гостиница «Крым», 1 этаж, ул. тел. +7-978-276-37-61, evpat@umc-compas.ru. ИНН 1829013490 КПП 183701001 ОГРН 1021801095414 выдан 20.11.2002 г. Банковские реквизиты: расчетный счет 40702810268090000088 ОТДЕЛЕНИЕ N8618 СБЕРБАНКА РОССИИ, к/с 30101810400000000601 БИК 49401601.</p> |
| ФИО оценщика (ов), выполнявших оценку, и привлекаемых к работам специалистов, сведения об их профессиональном образовании | <p>Оценщик Наберухин Виктор Александрович. Опыт работы более 10 лет. Диплом оценщика о профессиональной переподготовке ПП №345957, Московский государственный университет экономики, статистики и информатики от 27 мая 2001 года. В ноябре 2010 года прошел повышение квалификации в оценочной деятельности в НОУ ВПО Московская финансово-промышленная академия (МФПА) в объеме 104 часа. Свидетельство о повышении квалификации регистрационный номер 342.</p> |
| Сведения о членстве оценщика (ов) в саморегулируемых организациях | <p>Оценщик Наберухин Виктор Александрович является членом Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация «Национальная коллегия специалистов-оценщиков». Включен в реестр оценщиков 29.12.2007 г. за № 01133. Трудовой договор с ООО УМЦ «Компас» от 13.07.2011 года № 22.</p> |
| Сведения о страховании ответственности | <p>Оценщик Наберухин Виктор Александрович: ПАО СК "Росгосстрах" полис № 191/2023/СП134/765 от 18.07.2023. Срок действия 26.07.2023-25.07.2024 Сумма 30 000 000 руб. Полис страхования ответственности оценщиков ООО УМЦ «Компас» выдан ПАО «Страховая акционерная компания «ЭНЕРГОГАРАНТ»». Номер страхового полиса №245001-035-000006 от 25.01.2024 г. Страховая сумма 100 000 000 (Сто миллионов) рублей. Срок действия с 10.02.2024 по 09.02.2025 г.</p> |
| Сведения о независимости оценщика | <p>Оценщик подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции), при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке. Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. Оценщик не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором</p> |

| | |
|---|---|
| | <p>юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика.</p> <p>Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.</p> |
| Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор | <p>Общество с ограниченной ответственностью Учебно-методический центр «Компас подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции).</p> <p>Общество с ограниченной ответственностью Учебно-методический центр «Компас подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика.</p> <p>Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.</p> |

4.3 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

Оценка проведена указанным в отчете специалистом-оценщиком лично без привлечения сторонних организаций и специалистов.

5 ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Основание для проведения оценки объекта оценки

Основанием для проведения оценки объекта оценки является муниципальный контракт № 01-13-0138 от 29 мая 2024 г. Оценщик производит оценку рыночной стоимости ежегодной платы за размещение каждого нестационарного торгового объекта с местоположением:

- Удмуртская Республика, г. Глазов, сквер в районе перекрестка ул. Кирова и ул. Первомайской, площадью 16,56 кв. м.;
- Удмуртская Республика, г. Глазов, в районе сквера «Глазовский Горсад» площадью 12 кв. м.

5.1 Общая информация, идентифицирующая объекты оценки

Таблица 5.1 Общая информация, идентифицирующая объект оценки

| | |
|---------------|---|
| Объект оценки | <p>- Земельный участок по адресу: Удмуртская Республика, г. Глазов, сквер в районе перекрестка ул. Кирова и ул. Первомайской, площадью 16,56 кв. м.;</p> <p>- Земельный участок по адресу: Удмуртская Республика, г. Глазов, в районе сквера «Глазовский Горсад» площадью 12 кв. м.</p> <p>Оцениваемые права: право пользования</p> <p>В соответствии с целью оценки, имущественные права третьих лиц, а также ограничения (обременения) оцениваемых прав при расчёте стоимости не учитываются.</p> |
|---------------|---|

5.2 Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

Таблица 5.2 Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

| № п/п | Наименование | Ставка арендной платы, руб./кв.м | Рыночная стоимость (сравнительный подход), руб. |
|-------|---|----------------------------------|---|
| 1 | Земельный участок по адресу: Удмуртская Республика, г. Глазов, сквер в районе перекрестка ул. Кирова и ул. Первомайской, площадью 16,56 кв.м. | 2 530,85 | 41 911 |
| 2 | Земельный участок по адресу: Удмуртская Республика, г. Глазов, в районе сквера «Глазовский Горсад» площадью 12 кв. м. | 2 530,85 | 30 370 |

Доходный подход: Не применялся (обоснованный отказ).

Затратный подход: Не применялся (обоснованный отказ).

5.3 Итоговая величина стоимости объекта оценки

Проведенные расчеты и анализ позволяют сделать вывод, что рыночная стоимость объектов оценки по состоянию на дату оценки составляет:

Таблица 5.3. Итоговая величина стоимости объекта оценки

| № п/п | Наименование | Ставка арендной платы, руб./кв.м | Рыночная стоимость, руб. |
|-------|---|----------------------------------|--------------------------|
| 1 | Земельный участок по адресу: Удмуртская Республика, г. Глазов, сквер в районе перекрестка ул. Кирова и ул. Первомайской, площадью 16,56 кв.м. | 2 530,85 | 41 911 |
| 2 | Земельный участок по адресу: Удмуртская Республика, г. Глазов, в районе сквера «Глазовский Горсад» площадью 12 кв. м. | 2 530,85 | 30 370 |

5.4 Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

Результаты оценки и содержание отчета об оценке достоверны только при их использовании в соответствии с условиями договора и не могут быть использованы для других целей.

5.5 Порядковый номер, дата составления отчета и дата проведения осмотра объекта оценки

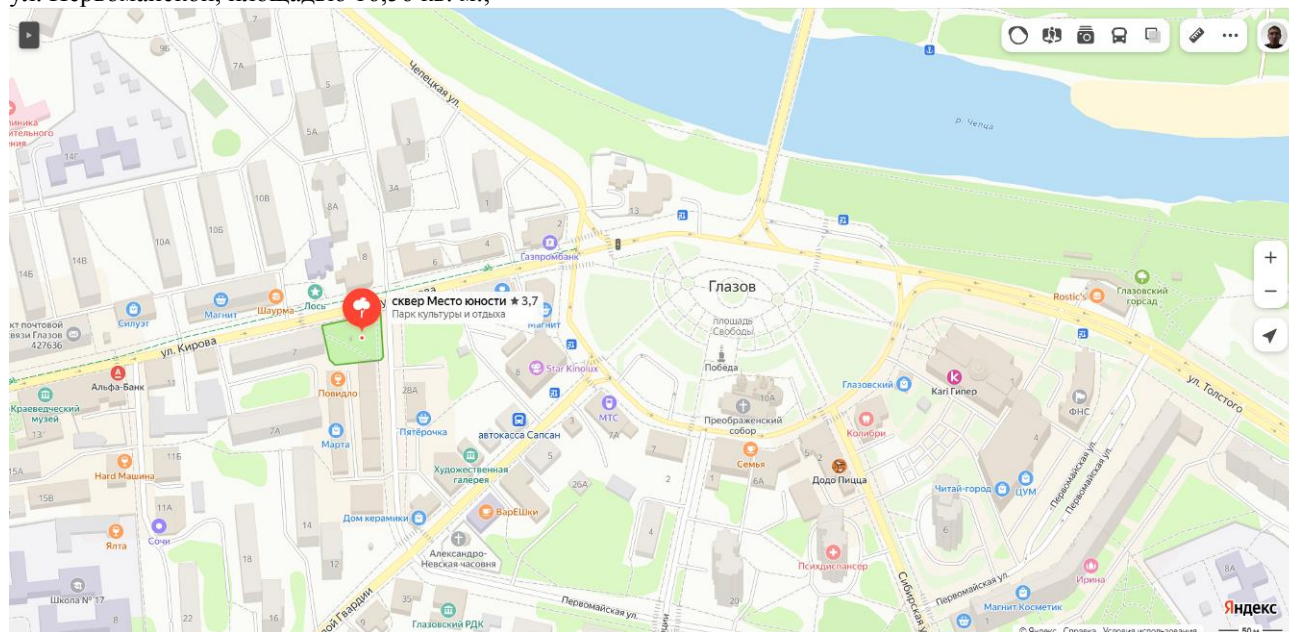
Таблица 5.4. Порядковый номер, дата составления отчета и дата проведения осмотра объекта оценки

| | |
|-----------------------------------|-----------------------------|
| Порядковый номер отчета | Отчет об оценке № 9-ИК/2024 |
| Дата составления отчета об оценке | 29 мая 2024 г. |
| Дата осмотра | 29 мая 2024 г. |
| Срок проведения оценки | 17 июня 2024 г. |

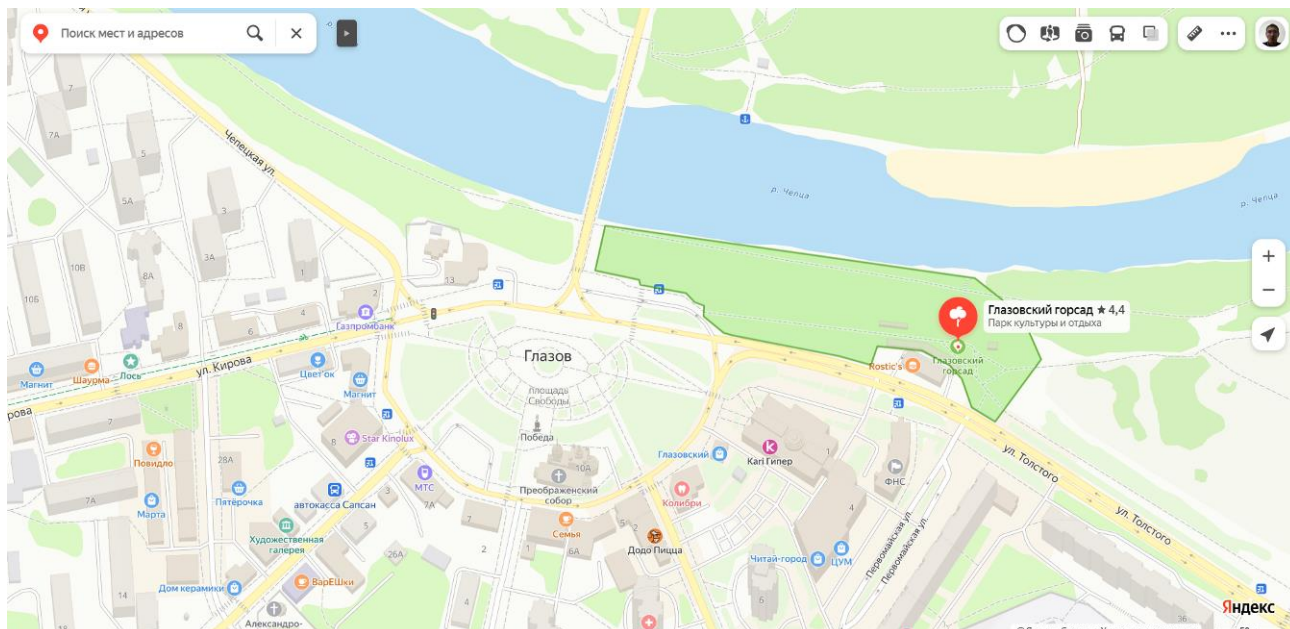
6 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

6.1 Описание объектов оценки:

- Земельный участок по адресу: Удмуртская Республика, г. Глазов, сквер в районе перекрестка ул. Кирова и ул. Первомайской, площадью 16,56 кв. м.;



- Земельный участок по адресу: Удмуртская Республика, г. Глазов, в районе сквера «Глазовский Горсад» площадью 12 кв. м.



Подробное описание Объектов оценки представлено ниже.

Имущественные права на объекты оценки:

1. Данные о правообладателе: муниципальная собственность. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: не зарегистрированы.

2. Данные о правообладателе: муниципальная собственность. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: не зарегистрированы.

Оцениваемые права: право пользования.

В соответствии с целью оценки, имущественные права третьих лиц, а также ограничения (обременения) оцениваемых прав при расчёте стоимости не учитываются.

7 АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

7.1 Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки

В соответствии с п. 13 ФСО-7: «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».

Анализ наиболее эффективного использования выполняется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим критериям:

Законодательная разрешенность: рассмотрение тех способов использования, которые разрешены распоряжениями о зонообразовании, ограничениями на частную инициативу, положениями об исторических зонах и экологическим законодательством.

Физическая осуществимость: рассмотрение физически реальных в данной местности способов использования.

Финансовая осуществимость: рассмотрение того, какое физически осуществимое и разрешенное законодательством использование будет давать приемлемый доход владельцу.

Максимальная эффективность: рассмотрение того, какой из финансово осуществимых вариантов использования будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

Законодательная разрешенность

Может включать в себя требования законодательства в области окружающей среды, жилищных и строительных кодексов, требования к планировке, нормативы энергопотребления и пожаробезопасности, ограничения по затемненности и другое. К юридическим ограничениям относятся и частные, т.е. связанные с конкретным объектом недвижимости правовые ограничения. Таковыми могут быть ограничения на права использования объекта, сервитута, вторжения, контрактные соглашения, соглашения об общих стенах и др. В настоящий момент обременения на Объект оценки – не зарегистрированы.

Физическая осуществимость

При анализе следует учитывать следующие физические, объемно-планировочные характеристики и оснащенность объекта инженерными коммуникациями. Проведенный осмотр показал, что оцениваемый объект расположен в рекреации с хорошей транспортной доступностью.

Объемно-планировочные характеристики и оснащенность объекта инженерными коммуникациями делают физически осуществимыми варианты использования оцениваемого объекта по прямому назначению.

Финансовая осуществимость

Учитывая специфику расположения: хорошая транспортная доступность, наличие основных инженерных коммуникаций, расположение в центре деловой активности города – делают целесообразным использование объекта по назначению: зоны рекреации – скверы г. Глазова.

Максимальная эффективность

Определение варианта использования, дающего максимальную продуктивность данной собственности, как улучшенной, выполняется сравнением стоимости будущих выгод, которые могут быть получены от использования оцениваемой недвижимости, т.е. потенциального покупателя (инвестора) интересует, каким потенциалом повышения стоимости обладает данная собственность.

При рассмотрении варианта репрофилирования, которое требует дополнительных капиталовложений, необходимо принять во внимание следующие факторы:

потенциал местоположения, т.е. доступность, открытость участка, отношение с преобладающим в данном районе типом землепользования. Для объекта оценки данный потенциал характеризуется как хороший – объекты расположены в зоне деловой активности.

рыночный спрос показывает насколько настоящий и планируемый вариант использования объектов «разумно возможен». Анализ спроса данного типа недвижимости показал заинтересованность сторонних организаций в аренде земельных участков в центральной части г. Глазова.

финансовая обоснованность проекта определяется способностью обеспечить поток денежных средств в достаточном для инвестора количестве, что для предполагаемого объекта вполне реализуемо при условии адекватного управления собственностью. Исходя из анализа состава, состояния, назначения и технических параметров здания и помещений их расположения, доступности и экономической среды (информации, приведенной в главе: «Анализ рынка объекта оценки, а также анализ других внешних факторов, не относящихся непосредственно к объекту оценки, но влияющих на его стоимость»), сделан вывод о целесообразности использования помещений в качестве нежилых: свободного назначения, как обеспечивающих максимальный доход собственнику.

Исходя из возможного варианта использования собственности, при котором в текущей рыночной ситуации стоимость будет максимальной, наилучшим и наиболее эффективным использованием оцениваемого объекта является назначение: рекреационные зоны – скверы г. Глазова.

Ввиду узкой специфики объекта оценки, а также законодательно предписанному использованию земельного участка, разрешенное использование – под размещение нестационарного торгового объекта на территориях рекреационного назначения.

8 АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

8.1 Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в РФ на рынок оцениваемого объекта

В 1990-е годы интеграция России в западцентричную мировую экономику и долларовую систему финансов привела к разорению ключевых отраслей российской экономики: станкостроения, машиностроения, судостроения, авиастроения и значительной зависимости страны от импорта продукции этих отраслей: станков и оборудования, машин, самолетов и судов, автотранспорта и сельхозтехники, приборов и электроники, а также комплектующих узлов и запасных частей к ним. В результате экономика стала критически зависимой от поставок всех видов импортных товаров как производственного, так и потребительского назначения. Вследствие этого, типичные для капиталистической системы экономические кризисы (2009, 2020 годов), а также геополитическая и экономическая блокада России со стороны США в течение последнего десятилетия оказали непосредственное негативное влияние на российскую экономику, что уже неоднократно вызывало нарушение хозяйственных связей, сдерживание промышленного производства, нестабильность внешнеторгового оборота, внутреннего товарооборота и объемов грузоперевозок, рост инфляции и снижение доходов, нестабильность спроса. Это потребовало изменение структуры экономики в пользу большего импортозамещения, переориентацию рынков и, как итог, привело к сдерживанию роста ВВП страны.

Тем не менее, весь 2023 год макроэкономические показатели России улучшались. Отмечен рост (в сопоставимых ценах) инвестиций в основные фонды, рост индексов промышленного производства, обрабатывающих производств, объемов строительства, пассажирооборота, автомобильного грузооборота, обеспечения электроэнергией и водоснабжения, торговли, общественного питания, услуг населению, рост производства пищевых продуктов, одежды, электроники, мебели, что косвенно или прямо демонстрирует общую тенденцию восстановления экономического роста. Возросла средняя реальная заработная плата и реальные доходы населения. Восстановился потребительский спрос.

Однако, сохранились и отрицательные экономические тенденции. Снижение (-36%) курса рубля в 2023 году, вызванное усилением давления Запада и изменением в связи с этим логистики российской внешней торговли, привело к росту цен импорта и потребительских цен. С целью сдерживания инфляции Банк России резко поднял ключевую ставку (до 16,0%), что значительно повысило стоимость кредитов для бизнеса и населения. Это привело к снижению физических объемов импорта, росту цен импортных товаров, комплектующих для производства и значительному росту промышленной инфляции (+19,4%). Это предполагает определенный рост потребительской инфляции и сдерживание роста ВВП. В результате снизился железнодорожный грузооборот (-7,5%) (доля ~46% от всего грузооборота), выросла задолженность бизнеса и населения.

Ресурсные возможности России (кадровые, научные, энергетические, сырьевые), сплоченное государство, обеспечивающее национальную безопасность и внутреннюю стабильность, низкая экономическая база и перспективы развития территорий и инфраструктуры дают все возможности, чтобы сохранять финансовую устойчивость и совершенствовать отраслевую структуру экономики. Сокращение импортозависимости и большая автономизация российской экономики в условиях ограниченности мировых природных ресурсов и риска кризиса долларовой системы финансов, а также высокая емкость рынков России и ближнего зарубежья, позволяют выгодно для интересов страны рационализировать отраслевую структуру, обеспечить стабильность роста доходов бизнеса и населения, устойчивость и активность на всех рынках, включая рынок недвижимости.

Рынок коммерческой недвижимости достаточно стабилен, однако низкоактивен по причине пока ещё низкой активности предпринимательства. Вместе с тем, на фоне структурных изменений в экономике и роста макроэкономических показателей наблюдается активизация рынка в отраслях импортозамещения: пищевое производство, сельское хозяйство, производство бытовых товаров, одежды и обуви, оборудования, пластмасс, транспортных средств. Остается стабильно активным рынок складской недвижимости.

Рынок земельных участков достаточно стабилен и развивается в категории земель населенных пунктов: для жилищного строительства: многоквартирного строительства, индивидуального жилья, дачного и садового строительства. Востребованы земли на узловых местах: для розничной торговли, для автосервиса, для сетевых автозаправок, в пригородах - для качественных современных складов. Эти направления бизнеса недостаточно развиты и имеют большую перспективу. Участки для других целей пока мало востребованы, за исключением участков, выбранных для комплексного развития территорий в рамках реализации государственных программ развития. Ожидают своей перспективы участки в пригородах, обеспеченные энергией и другими коммуникациями, для размещения промышленного и сельскохозяйственного производства, крупных логистических центров.

Анализ влияния социально-экономической обстановки в РФ на рынок оцениваемого имущества¹

¹ Федеральная служба государственной статистики, статья «Информация о социально-экономическом положении России» - <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-02-2024.pdf>

Таблица 8.1 Основные показатели развития экономики (в % к соответствующему периоду предыдущего года)

| | 2023 г. | В % к 2022 г. | Справочно 2022 г. в % к 2021 г. |
|---|-------------------------|---------------------|--|
| Валовой внутренний продукт, млрд рублей | 171 041,0 ¹⁾ | 103,6 ¹⁾ | 98,8 |
| Инвестиции в основной капитал ²⁾ , млрд рублей | 34 036,3 | 109,8 | 106,7 |
| Реальные располагаемые денежные доходы | | 105,4 ³⁾ | 99,0 |

1) Первая оценка.
2) Оперативные данные.
3) Оценка.

| | Февраль 2024 г. | В % к | | Январь- февраль 2024 г. в % к январю- февралю 2023 г. | Справочно | | |
|---|--------------------|--------------------|-------------------|---|--------------------------|-------------------|---|
| | | февралю 2023 г. | январю 2024 г. | | февраль 2023 г. в % к | | январь- февраль 2023 г. в % к январю- февралю 2022 г. |
| | | | | | февралю 2022 г. | январю 2023 г. | |
| Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности | | 110,1 | 104,1 | 107,8 | 97,5 | 99,6 | 97,4 |
| Индекс промышленного производства | | 108,5 | 101,7 | 106,6 | 98,0 | 98,1 | 97,5 |
| Продукция сельского хозяйства, млрд рублей | 292,7 | 100,5 | 112,5 | 100,2 | 101,2 | 111,7 | 101,3 |
| Ввод в действие жилых домов, млн м ² общей площади жилых помещений | 8,5 | 102,6 | 70,0 | 101,7 | 82,8 | 68,9 | 99,8 |
| Грузооборот транспорта, млрд т-км | 459,8 | 104,1 | 96,6 | 101,3 | 99,8 | 91,6 | 99,0 |
| в том числе железнодорожного транспорта | 200,9 | 94,6 | 96,9 | 92,5 | 105,8 | 92,9 | 103,6 |
| Оборот розничной торговли, млрд рублей | 4 024,6 | 112,3 | 101,6 | 110,7 | 91,3 | 98,7 | 91,9 |
| Объем платных услуг населению, млрд рублей | 1 337,7 | 106,4 | 101,1 | 106,4 | 102,5 | 101,1 | 102,0 |
| Индекс потребительских цен | | 107,7 | 100,7 | 107,6 | 111,0 | 100,5 | 111,4 |
| Индекс цен производителей промышленных товаров | | 119,5 | 100,9 | 119,4 | 92,4 | 100,9 | 93,9 |
| Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), млн человек | 2,1 | 80,0 | 98,1 | 79,3 | 85,0 ⁴⁾ | 96,4 | 83,5 ⁴⁾ |
| Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн человек | 0,4 | 73,6 | 100,2 | 73,9 | 80,9 | 101,2 | 79,1 |

4) Данные за 2022 г. пересчитаны с учетом итогов ВВП-2020.

| | Январь 2024 г. | В % к | | Справочно | |
|---|-------------------|-------------------|--------------------|----------------------|--------------------|
| | | январю 2023 г. | декабрю 2023 г. | январь 2023 г. в % к | |
| | | | | январю 2022 г. | декабрю 2022 г. |
| Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций: | | | | | |
| номинальная, рублей | 75 034 | 116,6 | 72,0 | 112,4 | 71,5 |
| реальная | | 108,5 | 71,4 | 100,6 | 70,9 |

В такой обстановке, учитывая гарантированную обороноспособность России, полную кадровую, энергетическую и ресурсную обеспеченность, учитывая прочность сложившейся структуры власти и высокую сплоченность российского общества, наша страна находится в лучшем положении по сравнению с другими центрами влияния и останется политически и экономически стабильной, и перспективной.

8.2 Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки Удмуртии на рынок оцениваемого объекта

Анализ влияния общей политической обстановки Удмуртской Республики²

² Статья Агентства нестандартных политических и корпоративных ситуаций - https://vk.com/wall-215963495_1684?ysclid=luarp5si9z563705071

Прошедший год для общественно-политической жизни Удмуртии выдался достаточно ярким на события, и в то же время, стабильным. Здесь надо отдать должное администрации Александра Бречалова, которую возглавил Александр Журавлев.

Несмотря на то, что ранее Журавлев был главой одного из округов в Краснодаре, и что он достаточно молод, ему удалось не только сохранить достижения своего предшественника Сергея Смирнова в вопросах внутренней политики, но и приумножить их. За короткий срок Журавлев выстроил эффективное взаимодействие с региональными элитами.

В качестве подтверждения этих слов можно привести в пример конкурс по выборам главы Ижевска. Он прошел открытым, конкурентным и без эксцессов. А кандидат от администрации главы региона, Дмитрий Чистяков, получил максимальную поддержку голосовавших депутатов (31 из 32).

Отсутствие региональных конфликтов и точек социального напряжения также заслуга внутриполитического блока. Центральным событием года, безусловно, стал приезд президента России Владимира Путина в Ижевск, где он посетил завод по производству беспилотников. Он также встретился с главой Удмуртии Александром Бречаловым.

А пост первого-вице премьера заняла Ольга Абрамова, которая считается самым эффективным членом правительства. Вполне заслуженно утвердился в своей должности и руководитель администрации Бречалова Александр Журавлев.

Анализ влияния социально-экономического развития Удмуртской Республики на рынок оцениваемого объекта³

Таблица 8.2. Основные экономические и социальные показатели

| | млн рублей | | | | |
|---|----------------|-----------------------|-------------------------------------|---|--|
| | Февраль 2024г. | Январь-февраль 2024г. | Февраль 2024г. в % к февралю 2023г. | Январь-февраль 2024г. в % к январю-февралю 2023г. | Справочно: январь-февраль 2023г. в % к январю-февралю 2022г. |
| Индекс производства ¹⁾ | | | 111,4 | 107,9 | 103,2 |
| Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по "чистым" видам деятельности ²⁾ : | | | | | |
| добыча полезных ископаемых | 35934 | 73070 | 191,7 | 196,2 | 54,2 |
| обрабатывающие производства | 44794 | 85517 | 131,3 | 128,8 | 118,0 |
| обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха | 4899 | 10081 | 95,8 | 98,4 | 129,4 |
| водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений | 1077 | 2164 | 102,4 | 102,3 | 94,4 |
| Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство» | 3503 | 6254 | в 2,5р. | 176,6 | 55,1 |
| Ввод в действие жилых домов, тыс. кв. м | 69,2 | 372 | 68,4 | 92,7 | 96,7 |
| Оборот розничной торговли | 29812 | 59273 | 112,4 | 111,6 | 98,6 |
| Оборот общественного питания | 1808 | 3644 | 122,5 | 124,4 | 102,3 |
| Объем платных услуг населению | 9676 | 19097 | 103,7 | 105,0 | 110,0 |
| Сальдированный финансовый результат организаций, средняя численность работников которых превышает 15 человек (кроме субъектов малого предпринимательства, банков, страховых и прочих финансово-кредитных организаций) ³⁾ | 10561 | | в 2,6р. | | 39,6 |

| | Февраль 2024г. | Январь-февраль 2024г. | Февраль 2024г. в % к февралю 2023г. | Январь-февраль 2024г. в % к январю-февралю 2023г. | Справочно: январь-февраль 2023г. в % к январю-февралю 2022г. |
|---|----------------|-----------------------|-------------------------------------|---|--|
| Индекс потребительских цен, % | 100,9 | 101,7 ⁴⁾ | 107,9 | 107,7 | 112,5 |
| Индекс цен производителей промышленных товаров на внутренний рынок ⁵⁾ , % | 106,8 | 101,7 ⁴⁾ | 133,7 | 129,0 | 94,4 |
| Среднесписочная численность работающих в организациях ³⁾ , тыс. человек | 442,7 | | 100,3 | | 96,1 |
| Численность официально зарегистрированных безработных, на конец периода, тыс. человек | 2,8 | | 61,0 | | 74,2 ⁶⁾ |
| Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций ³⁾ | | | | | |
| номинальная, рублей | 56404 | | 119,0 | | 114,3 |
| реальная | | | 110,8 | | 101,4 |

⁴⁾ Февраль 2024г. к декабрю 2023г.

⁵⁾ По видам деятельности «Добыча полезных ископаемых», «Обрабатывающие производства», «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха», «Водоснабжение; водоотведение; организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений».

³⁾ Январь.

⁶⁾ Февраль 2023г. в % к февралю 2022г.

³ Территориальный орган Федеральной службы государственной статистики по Удмуртской Республике - <https://18.rosstat.gov.ru/folder/33803>

Можно сделать вывод, что риск смены курса развития в Удмуртской Республике во II квартале в 2024 г. минимален, ситуация в республике достаточна стабильна и не оказывает негативного влияния на рынок недвижимости.

Социально-экономическое развитие г. Глазова⁴

Таблица 8.3 Прогноз социально-экономического развития города Глазова на 2024 год и плановый период 2025 и 2026 годов

| № | Показатели | Ед. изм. | 2021 год | 2022 год | 2023 год | 2024 год, прогноз | | 2025 год, прогноз | | 2026 год, прогноз | |
|----|---|--------------------------------|----------|----------|----------|-------------------|-----------|-------------------|-----------|-------------------|-----------|
| | | | факт | факт | оценка | 1 вариант | 2 вариант | 1 вариант | 2 вариант | 1 вариант | 2 вариант |
| 1 | Объем отгруженной продукции (работ, услуг) (по крупным и средним предприятиям): | | | | | | | | | | |
| | номинальный объем | млн. рублей | 38 941,0 | 48 488,0 | 53 336,8 | 54 243,5 | 58 137,1 | 56 901,5 | 63 369,5 | 59 974,1 | 69 072,7 |
| | индекс промышленного производства | в процентах к предыдущему году | 105,2 | 104,5 | 106,0 | 98,9 | 101,9 | 101,6 | 101,9 | 102,0 | 102,1 |
| 2 | Инвестиции в основной капитал по организациям, не относящихся к субъектам малого предпринимательства: | | | | | | | | | | |
| | номинальный объем | млн. рублей | 3 092,1 | 3 219,4 | 3 989,8 | 4 189,2 | 4 229,1 | 4 440,6 | 4 567,5 | 4 662,6 | 4 887,2 |
| | темп роста в сопоставимых ценах | в процентах к предыдущему году | 107,3 | 91,9 | 117,1 | 110,3 | 111,6 | 111,3 | 112,8 | 110,0 | 111,9 |
| 3 | Ввод в действие жилых домов | тыс. кв. м общей площади | 12,2 | 14,5 | 13,6 | 12,0 | 18,8 | 12,0 | 28,8 | 12,0 | 38,8 |
| | темп роста | в процентах к предыдущему году | 128,2 | 119,4 | 93,8 | 88,2 | 138,2 | 100,0 | 153,2 | 100,0 | 134,7 |
| 4 | Объем розничной торговли: | | | | | | | | | | |
| | номинальный объем | млн. рублей | 6 964,0 | 9 071,6 | 9 525,2 | 10 058,6 | 10 134,8 | 10 611,8 | 10 763,1 | 11 163,6 | 11 398,2 |
| | темп роста в сопоставимых ценах | в процентах к предыдущему году | 103,6 | 111,8 | 100,1 | 100,9 | 101,4 | 101,1 | 101,5 | 101,2 | 101,6 |
| 5 | Прибыль прибыльных организаций | млн. рублей | 2 634,0 | 3 837,4 | 3 952,5 | 3 976,2 | 4 150,1 | 4 039,8 | 4 357,6 | 4 112,5 | 4 588,6 |
| 6 | Прибыль сальдированная (прибыль за минусом убытков) | млн. рублей | 2 623,1 | 3 792,0 | 3 905,8 | 3 929,2 | 4 101,0 | 3 992,1 | 4 306,1 | 4 063,9 | 4 534,3 |
| 7 | Фонд заработной платы по | млн. рублей | 10 663,0 | 11 830,0 | 13 678,5 | 14 787,6 | 15 058,8 | 15 690,5 | 16 273,9 | 16 334,4 | 17 009,5 |
| 8 | организациям, не относящимся к субъектам малого предпринимательства | | | | | | | | | | |
| | Номинальная начисленная среднемесячная заработная плата одного работника (в среднем за период) по организациям, не относящимся к субъектам малого предпринимательства | рублей | 39391,0 | 45079,0 | 51840,9 | 55988,1 | 56506,5 | 59347,4 | 60462,0 | 61721,3 | 62880,5 |
| | темп роста | в процентах к предыдущему году | 105,4 | 114,4 | 115,0 | 108,0 | 109,0 | 106,0 | 107,0 | 104,0 | 104,0 |
| 9 | Среднесписочная численность работников крупных и средних организаций | тыс. чел. | 22,56 | 21,87 | 21,99 | 22,01 | 22,21 | 22,03 | 22,43 | 22,05 | 22,54 |
| 10 | Количество малых предприятий по состоянию на конец года | ед. | 753 | 724 | 735 | 742 | 750 | 749 | 765 | 756 | 780 |
| 11 | Среднесписочная численность работников по малым предприятиям | чел. | 6 167 | 6 072 | 6 163 | 6 264 | 6 286 | 6 355 | 6 412 | 6 419 | 6 540 |
| 12 | Уровень официально зарегистрированной безработицы (на конец года) | процентов | 0,53 | 0,37 | 0,27 | 0,27 | 0,27 | 0,27 | 0,27 | 0,25 | 0,25 |
| 13 | Численность официально зарегистрированных безработных | тыс. чел. | 0,25 | 0,18 | 0,13 | 0,13 | 0,13 | 0,13 | 0,13 | 0,12 | 0,12 |
| 14 | Численность постоянного населения (в среднегодовом исчислении) | тыс. чел. | 91,584 | 87,346 | 86,752 | 86,422 | 86,862 | 86,312 | 87,192 | 86,422 | 87,742 |

⁴ Официальный сайт Администрации города Глазова. Прогноз социально-экономического развития города Глазова на 2024 год и плановый период 2025 и 2026 годов - <http://glazov-gov.ru/biznes/ekonomika/strategplan/prognoz/>

8.3. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит объект оценки

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

Основные сегменты рынка недвижимости:

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

Согласно представленным документам оцениваемый объект относится к следующему сегменту:

Таблица 8.4. Сегмент рынка, к которому принадлежит объект оценки

| № п/п | Показатель | Значение показателя для объекта оценки |
|-------|---|---|
| 1 | В зависимости от объекта | Рынок жилых/нежилых объектов недвижимости |
| 2 | В зависимости от назначения и варианта использования объекта недвижимости | Объект жилого/нежилого назначения. Фактическое использование – скверы г. Глазова |
| 3 | В зависимости от способности приносить доход | Доходоприносящий объект |
| 4 | В зависимости от типа операций | Рынок аренды |
| 5 | Первичный и вторичный рынок | Вторичный рынок |

8.4. Информация о спросе и предложениях на рынке, к которому относится объект оценки. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений

Земельные участки в настоящее время представлены в следующих основных группах:

1. Земельные участки промышленного назначения;
2. Земельные участки под индивидуальное жилищное строительство;

Рынок продажи и аренды земель рекреационного назначения в УР не развит.

Общее состояние рынка недвижимости в УР:

1. Точные данные о количестве специализированных средств массовой информации отсутствуют, объявления о продаже и аренде объектов недвижимости печатаются в городских периодических (ежедневных и еженедельных) изданиях, а также в газете «Из рук в руки», «Рынок сегодня».
2. Общее количество и динамика изменения цен предложений на основные типы недвижимости по средствам массовой информации – присутствуют в умеренном количестве по коммерческим видам недвижимости.
3. Наличие и активность электронных средств информации, специализированных Интернет-сайтов на местном рынке – представлены достаточно широко сайтах <http://www.avito.ru>, www.irt.ru, <http://rgr18.ru>, <http://www.beboss.ru>, www.domofond.ru.

Цена продажи участков в Удмуртской Республике

Данный индекс недвижимости показывает динамику изменения цен по продаже участков в Удмуртской Республике и позволяют накладывать на неё данные других графиков.

Статистика обновляется Restate.ru в автоматическом программном режиме 1 раз в 2 недели, исходя из более чем 1 млн. актуальных объявлений по всей России. Использование графиков и данных возможно только с гиперссылкой или согласием [редакции](#).

Продажа
Аренда

Регион

Тип недвижимости

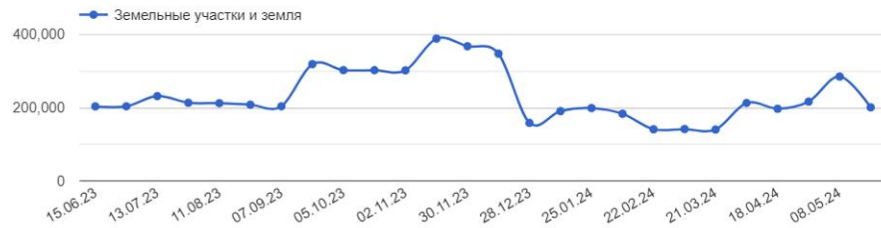
Период

Зависимость

Стоимость в валюте
 рубли доллары евро

Перестроить

Рассчитываем по параметрам: Удмуртская Республика. Земельные участки и земля. Участки. Продажа. Цена за сотку



| Даты | Земельные участки и земля, за сотку, руб. | Изменение |
|-----------------|---|-----------|
| 23 мая 2024 | 200766.4 | -42.01% |
| 08 мая 2024 | 285118.1 | +24.07% |
| 25 апреля 2024 | 216476 | +8.86% |
| 18 апреля 2024 | 197305.4 | -7.93% |
| 04 апреля 2024 | 212953.4 | +34.14% |
| 21 марта 2024 | 140257.7 | -1.03% |
| 07 марта 2024 | 141707.5 | +0.36% |
| 22 февраля 2024 | 141200.8 | -30% |
| 08 февраля 2024 | 183560.2 | -8.42% |
| 25 января 2024 | 199020.9 | +4.14% |
| 11 января 2024 | 190774.7 | +16.95% |
| 28 декабря 2023 | 158442.2 | -119.26% |

Источник информации: <https://udmurtiya.restate.ru/graph/ceny-prodazhi-zemli/>

Сдача в аренду земельных участков под размещение нестационарных торговых объектов производится в городах УР, сопоставимых с г. Глазовом.

На сайте Администрации г. Сарапула размещена информация о проведении электронных аукционов на размещение нестационарных торговых объектов:

| Аукционы на размещение нестационарных торговых объектов | |
|---|---|
| 08.03.2024 | киоск с площадью места размещения 6,0 кв.м., место расположения: удмуртская Республика, город Сарапул, ул. Горького, земельный участок 566 (кадастровый квартал 18:30:000270:133) |
| 08.03.2024 | Кiosk с площадью места размещения 6,0 кв.м., место расположения: Удмуртская Республика, город Сарапул, ул. Горького, земельный участок 566 (кадастровый квартал 18:30:000270:133) |
| 04.10.2023 | Павильон с площадью места размещения 18 кв.м., место расположения: Удмуртская Республика, город Сарапул, в 8 метрах восточнее многоквартирного дома по ул. 20 лет Победы, 15 |
| 04.10.2023 | Павильон с площадью места размещения 18 кв.м., место расположения: Удмуртская Республика, город Сарапул, ул. Ленина, 806 |
| 04.10.2023 | Павильон с площадью места размещения 18 кв.м., место расположения: Удмуртская Республика, город Сарапул, с юго-западной стороны земельного участка по ул. Герцена, 50 |
| 07.09.2023 | Павильон с площадью места размещения 99,18 кв.м., место расположения: Удмуртская Республика, город Сарапул, ул. Первомайская, 43 (кадастровый квартал 18:30:000274:37/1) |

В числе состоявшихся аукционов Оценщик отобраны 3 аукциона, состоявшиеся 4.10.2023 г.

| № п/п | Объект аукциона | Площадь земельного участка, кв.м | Начальная цена аукциона, руб. | Удельная стоимость объекта, руб./ кв.м |
|-------|--|----------------------------------|-------------------------------|--|
| 1 | Павильон с площадью места размещения 18 кв.м., место расположения: Удмуртская Республика, город Сарапул, в 8 метрах восточнее многоквартирного дома по ул. 20 лет Победы, 15, специализация нестационарного торгового объекта: продовольственные товары. | 18 | 48631 | 2701,72 |
| 2 | Павильон с площадью места размещения 18 кв.м., место расположения: Удмуртская Республика, город Сарапул, ул. Ленина, 806, специализация нестационарного торгового объекта: фрукты, овощи | 18 | 48631 | 2701,72 |
| 3 | Павильон с площадью места размещения 18 кв.м., место расположения: Удмуртская Республика, город Сарапул, с юго-западной стороны земельного участка по ул. Герцена, 50, специализация нестационарного торгового объекта: продовольственные товары. | 18 | 48631 | 2701,72 |
| | Среднее | | | 2701,72 |

Средняя удельная цена аренды земельных участков составляет 2701,72 руб./кв.м

Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, с приведением интервалов значений этих факторов

На стоимость объектов недвижимости оказывают влияние различные ценообразующие факторы, используемые при определении их стоимости. В соответствии с пунктом 10, раздел IV, ФСО III, «в процессе оценки оценщик собирает информацию, достаточную для определения стоимости объекта оценки, принимая во внимание ее достоверность, надежность и существенность для цели оценки. Признание информации достоверной, надежной, существенной и достаточной требует профессионального суждения оценщика, сформированного на основании анализа такой информации. Информация может быть получена от заказчика оценки, правообладателя объекта оценки, экспертов рынка и отрасли, а также из других источников»

В качестве информации, существенной для величины определяемой стоимости объекта оценки, используется значение, определяемое экспертным мнением, в отчете об оценке должен быть проведен анализ данного значения на соответствие рыночным данным (при наличии рыночной информации). Проведя анализ рыночных данных Оценщик пришел к выводу, что доступ к рыночной информации на рынке Удмуртской Республики и города Ижевска ограничен по причине конфиденциальности коммерческой информации, определяющей значение ряда ценообразующих факторов из общего комплекса ценообразующих факторов,

влияющих на стоимость объектов недвижимости. Оценщиком также были проанализированы диапазоны ценообразующих факторов, которые были получены им ранее при выполнении иных отчетов об оценке по определению рыночной стоимости аналогичного имущества для предоставления в кредитные организации г. Ижевска (Банк ВТБ (ПАО) Удмуртская Республика, Ижевск, Красногеройская улица, 63; Удмуртский региональный филиал АО «Россельхозбанк» 426006, Удмуртская Республика, город Ижевск, ул. Телегина, д. 30; ПАО «БыстроБанк» 426008, УР, г. Ижевск, ул. Пушкинская, 268.) в ходе согласования отчетов об оценке с залоговыми службами данных кредитных организаций. Однако, предоставление (разглашение) информации из данных отчетов невозможно в соответствии с условиями договоров на оценку.

Таким образом, в связи с отсутствием на открытом доступе рыночных данных по ряду ценообразующих факторов, влияющих на стоимость объектов недвижимости, Оценщик для получения наиболее объективного результата при определении стоимости объектов недвижимости, принял решение использовать значения ценообразующих факторов определяемых экспертным мнением.

В данном случае в качестве значений, определяемых экспертным мнением, Оценщик использовал в отчете об оценке значения, приведенные в следующих источниках:

- Некоммерческая организация «Ассоциации развития рынка недвижимости «СтатРиелт»: [Электронный ресурс]. URL: <https://statrielt.ru>. (на 01.04.2024 г.).
- Справочник оценщика недвижимости-2024 «Земельные участки. Часть 2», Приволжский центр методического и информационно-аналитического обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2024 г.

Используя материалы справочников при формировании отчета, следует иметь ввиду, что основным источником информации, на основании которых рассчитаны корректирующие коэффициенты и характеристики рынка, являются данные экспертного опроса профессиональных оценщиков, судебных экспертов и сотрудников залоговых служб кредитных организаций, работающих на всей территории России.

Передаваемые права

Разница между оцениваемой недвижимостью и сопоставимым объектом, влияющая на его стоимость, часто определяется разницей их юридического статуса (набора прав) (0-22%).

Условия предложения (поправка на торг)

Поправка на торг покупателя и продавца учитывает возможность торга и снижение стоимости путем переговоров продавца и покупателя (0-20%).

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) (0-20%).

Местоположение

Хорошее местоположение может изменить цену недвижимости в несколько раз. Поэтому при выборе объектов-аналогов необходимо подбирать такие объекты, которые находятся в одном районе, например, в городе либо одном населенном пункте, например, деревня. В случае отсутствия объектов-аналогов в населенном пункте, где находится оцениваемый объект, возможен подбор аналогов в других населенных пунктах, но с условием, что эти населенные пункты максимально схожи по экономическому развитию и формированию рынка недвижимости рассматриваемому местоположению.

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 (0-30%).

Обременения объекта

Обременения (ограничения) устанавливаются на основе закона или договора (0-20%).

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.

Площадь

Учитывает снижение стоимости в пересчете на единицу сравнения (кв.м.) с увеличением площади помещений в соответствии с принципом убывающей предельной полезности (платежеспособный спрос на объект меньшей площади выше) (0-25%).

Коммуникации

Большое влияние на стоимость оказывает степень развитости инфраструктуры (0-25%).

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 (0-20%).

К дополнительным компонентам можно отнести:

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

Материал стен

Учитывает наличие разницы в цене на объекты, отличные по характеру конструктивных элементов, в частности по материалу стен (0-20%).

Внутренняя отделка

Учитывает разницу в качестве отделки объекта оценки по сравнению с качеством отделки аналогов (0-30%).

Текущее состояние

Учитывает разницу в текущем состоянии объекта оценки по сравнению с состоянием аналогов (0-25%).

Использование

Учитывает разницу в наилучшем использовании объектов (0-20%).

9 ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

9.1 Процесс оценки

К объектам оценки относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством РФ установлена возможность их участия в гражданском обороте.

При определении цены объекта оценки определяется денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.

При определении стоимости объекта оценки определяется наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям Федерального стандарта оценки «Виды стоимости (ФСО II)»

При осуществлении оценочной деятельности используются следующие виды стоимости объекта оценки:

- рыночная стоимость;
- ликвидационная стоимость;
- инвестиционная 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.

Согласно ст. 3 Федерального закона от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», под рыночной стоимостью объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

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

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

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.

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

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.

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.

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

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

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

Метод оценки – способ расчета стоимости объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Методом оценки является последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

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

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.

Отчет об оценке - документ, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, Федеральными стандартами оценки, стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет, предназначенный для заказчика и иных заинтересованных лиц (пользователей отчета об оценке), содержащий подтвержденное на основе собранной информации и расчетов профессиональное суждение оценщика относительно стоимости объекта оценки.

Под экспертизой отчета понимаются действия эксперта или экспертов саморегулируемой организации оценщиков в целях проверки отчета, подписанного оценщиком или оценщиками, являющимися членами данной саморегулируемой организации, в соответствии с видом экспертизы, в том числе проверки на:

- соответствие требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе требованиям настоящего Федерального закона, федеральных стандартов оценки и других актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, и (или) стандартов и правил оценочной деятельности;
- подтверждение стоимости объекта оценки, определенной оценщиком в отчете.

Оценка — это совокупность логических процедур и расчётов, имеющих целью формирование обоснованного заключения о величине стоимости оцениваемых прав на объект. По сути, это моделирование представлений потенциальных рационально мыслящих и свободных в действиях покупателей, и продавцов (арендаторов и арендодателей) о полезности имущества, зависимости таковой от его свойств и об их готовности приобрести данное имущество (расстаться с ним, предоставить и взять в пользование) за приемлемую (по их представлениям) сумму денег.

Процесс оценки стоимости объекта оценки представляет собой совокупность действий по выявлению и анализу физических, экономических, социальных и т.п. факторов, оказывающих влияние на величину стоимости объекта. Он должен состоять из следующих основных этапов:

- 1.** Постановка задания на оценку и заключение договора. Идентификация оцениваемого актива. Определение целей и задач оценки, оцениваемых прав, вида оцениваемой стоимости, способа возможного использования и границ применимости результатов оценки. Согласование с Заказчиком объема и требуемых акцентов исследования, основных допущений и ограничений оценки. Заключение договора на оказание оценочных услуг.
- 2.** Описание и анализ объекта оценки. Местоположение, состав и техническое состояние недвижимого имущества. Количественные и качественные характеристики объекта оценки, на основе имеющейся технической, экономической, юридической и прочей информации.
- 3.** Анализ конкурентного окружения и факторов, влияющих на стоимость. Анализ рынка, соотношение спроса и предложения, конкурентный контекст, его динамика и перспективы развития. Финансовые альтернативы с аналогичным риском инвестирования. Типичные участники рынка, их мотивация, стандартные условия сделок.
- 4.** Анализ наилучшего способа использования объекта оценки. В соответствии с МСО 2020, под наиболее эффективным способом использования (далее по тексту — НЭИ) объекта оценки понимается «Наиболее эффективное использование — это такая форма использования, которая обеспечит активу наибольшую стоимость с точки зрения участника. Наиболее эффективное использование должно быть физически возможным, финансово обоснованным, юридически допустимым и приводить к наибольшей стоимости».
- 5.** Выбор методов оценки в рамках стандартных подходов к оценке. Согласно Стандартам оценки, обязательным к применению субъектами оценочной деятельности в Российской Федерации, в оценке анализируется применимость использования трех подходов: затратного, сравнительного и доходного. В рамках каждого из подходов существует набор методов оценки, т.е. конкретных способов расчета стоимости объекта.
- 6.** Проведение расчетов. В рамках применимых подходов и методов осуществляются расчеты показателей рыночной стоимости оцениваемого объекта.
- 7.** Заключение о стоимости. Заключительным элементом аналитического исследования ценностных характеристик оцениваемого объекта является сопоставление расчетных стоимостей, полученных при помощи использованных классических методов оценки. На данном этапе проводится анализ достоверности полученных величин стоимости и соответствия каждого подхода заявленным целям оценки, осуществляется взвешивание и согласование результатов оценки.
- 8.** Составление отчета об оценке. Отчет об оценке составляется как документ, содержащий достоверные сведения доказательственного характера, и передается Заказчику.

9.2 Выбор подходов к оценке

Правообладатель земельного участка, обремененного сервитутом, вправе требовать соразмерную плату от лиц, в интересах которых установлен сервитут, если иное не предусмотрено настоящим Кодексом или федеральным законом. В данном случае платежами за право пользования оцениваемой частью земельного участка будет являться арендная плата с учетом особенностей оцениваемого объекта.

Определение рыночной стоимости арендной платы объекта недвижимости производится с учетом всех факторов, существенно влияющих как на рынок недвижимости в целом, так и непосредственно на ценность рассматриваемой собственности. При определении рыночной стоимости арендной платы объектов недвижимости используются три подхода:

- доходный;
- затратный;
- сравнительный.

Согласно п. 11 ФСО № 1, 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. Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов.

Невозможность или ограничения на применение какого-либо из них должны быть обоснованы в отчете об оценке. Использование различных подходов приводит, как правило, к получению различных величин стоимости одного и того же объекта. После анализа результатов, полученных разными подходами, окончательная оценка стоимости недвижимости устанавливается исходя из того, какой подход в большей, а какой в меньшей степени отражает реальную рыночную стоимость оцениваемого объекта.

Затратный подход.

Для определения рыночной величины арендной платы может использоваться разновидность затратного подхода – Метод компенсации затрат.

Его идея заключается в том, что арендодатель должен компенсировать все свои затраты, приведенные к сегодняшним ценам, связанные со сдаваемым в аренду имуществом, включая ранее понесенные на приобретение актива, а также получить некоторый доход.

Последовательность определения рыночной арендной платы с использованием Метод компенсации затрат следующая:

- Определяется рыночная стоимость сдаваемого в аренду имущества с учетом требований методических указаний, соответствующих типу сдаваемого в аренду имущества;
- Рассчитывается коэффициент капитализации;
- Рассчитывается чистый операционный доход как произведение рыночной стоимости имущества и коэффициента капитализации;
- Рассчитываются операционные затраты арендодателя (налоговые и те эксплуатационные расходы, которые согласно фактическим или предполагаемым условиям договора аренды будет нести арендодатель);
- Рассчитывается действительный валовой доход как сумма чистого операционного дохода и операционных затрат арендодателя;
- Рассчитывается рыночная арендная плата (потенциальный валовой доход) как сумма действительного валового дохода и величин возможных потерь от недозагрузки и неплатежей.

Сравнительный подход

Сравнительный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами-аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах.

Сравнительный подход к оценке величины рыночной арендной платы реализуется методом сравнительного анализа договоров аренды либо предложений к аренде.

Сравнительный подход основывается на предпосылке, что субъекты на рынке осуществляют сделки купли-продажи или аренды по аналогии, то есть, основываясь на информации о сходных сделках или предложениях. Предполагается, что благоразумный арендатор не заплатит за сдаваемый в аренду объект больше, чем сдастся в аренду на рынке самый дешевый объект аналогичного качества и полезности. Процедура оценки основывается на сравнении оцениваемого объекта с сопоставимыми объектами недвижимости (объекты сравнения или объекты-аналоги), которые были недавно проданы (или сданы в аренду), с внесением корректировок по параметрам, по которым объекты отличаются друг от друга.

При наличии достаточного количества достоверной информации о недавних сделках с подобными объектами, сравнительный подход позволяет получить результат, максимально близко отражающий отношение рынка к объекту оценки.

Доходный подход

Для определения рыночной величины арендной платы могут использоваться два метода доходного подхода – Метод добавочной продуктивности и Метод пропорционального распределения.

Последовательность определения арендной платы с использованием данных методов следующая:

Метод добавочной продуктивности заключается в том, что арендатору должна быть оставлена нормальная для его деятельности прибыль, получаемая с использования арендуемого имущества, а остальная прибыль должна достаться арендодателю. Последовательность определения арендной платы с использованием данного метода:

- Прогнозируется выручка от хозяйственной деятельности арендатора с использованием имущественного комплекса, компоненты которого сдаются в аренду;
- Прогнозируются операционные издержки арендатора (без арендной платы);

- На основании статистических данных или информации о показателях хозяйственной деятельности компаний-аналогов определяется нормальная для вида деятельности арендатора норма рентабельности;
- Рассчитывается нормальная рентабельность деятельности арендатора;
- Рассчитывается нормальная прибыль арендатора;
- Арендная плата рассчитывается как разность выручки и суммы операционных затрат и нормальной прибыли арендатора.

Метод пропорционального распределения заключается в том, что прибыль арендатору должна быть разделена между всеми компонентами его имущественного комплекса пропорционально их стоимости. Последовательность определения арендной платы с использованием данного метода:

- Прогнозируется выручка от хозяйственной деятельности арендатора с использованием имущественного комплекса, компоненты которого сдаются в аренду;
- Прогнозируются операционные издержки арендодателя и арендатора (без арендной платы);
- Рассчитывается прогнозная прибыль до уплаты процентов, налогов и амортизации (ЕБИТДА) как разность прогнозной выручки и прогнозных операционных издержек арендодателя и арендатора;
- Рассчитывается рыночная (при отсутствии рыночной – инвестиционная) стоимость всех материальных и нематериальных компонентов имущественного комплекса, включая оборотные средства;
- Рассчитывается доля ЕБИТДА, приходящаяся на сдаваемое в аренду имущество, пропорционально доле ее рыночной или инвестиционной стоимости в суммарной стоимости имущественного комплекса;
- Арендная плата рассчитывается как сумма полученной величины и операционных затрат арендодателя.

Оценка всех компонентов рассматриваемых помещений может оказаться крайне трудозатратной.

Поэтому на практике ЕБИТДА обычно распределяется по компонентам пропорционально либо балансовой (для амортизируемых активов – остаточной балансовой) стоимости, либо затратам на замещение (воспроизводство) активов.

Недостатки применения доходного подхода для оценки рыночной величины арендной платы:

- Распределение прибыли от бизнеса арендатора между арендуемым имуществом и прочими активами бизнеса (самим бизнесом) – искусственная процедура, при любом способе расчета существует погрешность.
- Большое количество допущений, принимаемых при расчете дохода от бизнеса арендатора, также приводят к появлению погрешности при расчете рыночной арендной ставки.
- При применении доходного подхода величина арендной платы зависит от вида бизнеса арендатора, что не совсем корректно.

Выбор и обоснование используемых подходов

Оценщиком было принято решение об использовании подходов к оценке Объекта в следующем объеме:

сравнительный подход:

В связи с наличием достаточного количества аналогов на рынке УР принимается метод сравнения продаж, с использованием аналогов: результатов земельных аукционов в г. Саратове. поэтому **Оценщик счел возможным применить сравнительный подход.**

доходный подход:

При оценке величины рыночной арендной платы с помощью доходного подхода расчетная величина имеет существенную погрешность из-за большого количества допущений, принимаемых при его реализации.

Учитывая вышеизложенное, **Оценщиком было принято решение об отказе от доходного подхода** для определения величины арендной платы в рамках данного Отчета.

затратный подход:

Ввиду того факта, что оценщик не обладал всей необходимой информацией для расчета рыночной стоимости объекта оценки, **в рамках настоящего Отчета затратный подход не применялся.**

Вывод: в рамках данной работы для расчета рыночной стоимости оцениваемого объекта применяется **сравнительный** подход.

9.3 Расчет рыночной стоимости объекта оценки

Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен:

а) выбрать единицы сравнения и провести сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения. По каждому объекту-аналогу может быть выбрано несколько единиц сравнения. Выбор единиц сравнения должен быть обоснован оценщиком. Оценщик должен обосновать отказ от использования других единиц сравнения, принятых при проведении оценки и связанных с факторами спроса и предложения;

б) скорректировать значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу сравнения. При внесении корректировок оценщик должен ввести и обосновать шкалу корректировок и привести объяснение того, при каких условиях значения введенных корректировок будут иными. Шкала и процедура корректирования единицы сравнения не должны меняться от одного объекта-аналога к другому;

в) согласовать результаты корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам. Оценщик должен обосновать схему согласования скорректированных значений единиц сравнения и скорректированных цен объектов-аналогов.

Условие применения метода – наличие информации о ценах сделок с объектами, являющимися аналогами оцениваемого.

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

Число элементов сравнения (как ценообразующих факторов) достаточно велико, в результате приходится ограничиваться только теми объективно контролируемыми факторами, которые влияют на цены сделок наиболее существенным образом. Посредством анализа чувствительности из рассмотрения могут быть исключены те элементы сравнения, изменение которых оказывает пренебрежимо малое влияние на изменение цены сделки.

Традиционно выделяют девять основных групп элементов сравнения.⁵

Последовательные корректировки делаются на кумулятивной основе, последовательно, строго в данном порядке, поскольку все указанные ниже характеристики взаимосвязаны и оказывают воздействие друг на друга:

1. Передаваемые права;
2. Условия финансирования;
3. Условия продажи;
4. Рыночные условия.

Независимые корректировки можно делать в любом порядке, при этом общая поправка может, получается суммирование:

5. Местоположение;
6. Физические характеристики объекта;
7. Экономические характеристики объекта;
8. Использование объекта;
9. Наличие дополнительных компонентов стоимости.

Отбор объектов-аналогов по продаже земельных участков.

Из полученных данных предложений по вакантным объектам недвижимости, Оценщик в несколько этапов на основании ФСО-7 определяет объекты - аналоги, которые будут участвовать при расчете.

1 этап. Оценщик на основании определенного сегмента рынка объекта оценки исследует вакантные предложения физическим характеристикам и местоположению.

2 этап. Оценщик далее анализирует ценообразующие факторы, влияющие на стоимости предложений из оставшихся факторов объектов аналогов.

3 этап. Оценщик принимает для расчета объекты аналоги, которые соответствуют разрешенному использованию объекта оценки, у данных объектов аналогов имеется однородность выборки, приближены к ценообразующим характеристикам, которые не выбиваются из однородности выборки из представленных аналогов в локализации объекта оценки.

Таблица 20. Список объектов, представленных на рынке.

| № п/п | Описание земельного участка | Цена, руб. | Цена за 1 кв.м | Источник информации |
|-------|---|------------|----------------|---|
| 1 | Удмуртская Республика, город Сарапул, в 8 метрах восточнее многоквартирного дома по ул. 20 лет Победы, 15, 18 кв.м, размещение нестационарного торгового объекта: продовольственные товары, коммуникации: электричество, водоснабжение по границе | 48631 | 2701,72 | Протокол рассмотрения заявок на участие в аукционе № 29 от 2 ноября 2023 г. |
| 2 | Удмуртская Республика, город Сарапул, по ул. Ленина, 80б, 18 кв.м, размещение нестационарного торгового объекта: фрукты, овощи, коммуникации: электричество, водоснабжение по границе | 48631 | 2701,72 | Протокол рассмотрения заявок на участие в аукционе № 28 от 2 ноября 2023 г. |
| 3 | Удмуртская Республика, город Сарапул, с юго-западной стороны земельного участка по ул. Герцена, 50, 18 кв.м, размещение нестационарного торгового объекта: продовольственные товары., коммуникации: электричество, водоснабжение по границе | 48631 | 2701,72 | Протокол рассмотрения заявок на участие в аукционе № 27 от 2 ноября 2023 г. |
| | среднее | | 2701,72 | |

⁵ «Оценка недвижимости» Т. Г. Касьяненко (учебное пособие), КНОРУС, Москва, 2010, стр. 480-483

При сравнительном анализе стоимости объекта оценки с ценами аналогов Оценщик использовал данные по ценам заявок на участие в аукционе аналогичных объектов, взятых из открытых источников (Протоколы рассмотрения заявок на участие в аукционе), что соответствует условиям аукционов для объектов оценки.

Метод сравнения продаж

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами-аналогами (далее — элементов сравнения);
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого земельного участка;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

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

Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются:

- местоположение и окружение;
- целевое назначение, разрешенное использование, права иных лиц на земельный участок;
- физические характеристики (рельеф, площадь, конфигурация и др.);
- транспортная доступность;
- инфраструктура (наличие или близость инженерных сетей и условия подключения к ним, объекты социальной инфраструктуры и т.п.).

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

- условия финансирования сделок с земельными участками (соотношение собственных и заемных средств, условия предоставления заемных средств);
- условия платежа при совершении сделок с земельными участками (платеж денежными средствами, расчет векселями, взаимозачеты, бартер и т.п.);
- обстоятельства совершения сделки с земельными участками (был ли земельный участок представлен на открытый рынок в форме публичной оферты, аффилированность покупателя и продавца, продажа в условиях банкротства и т.п.);
- изменение цен на земельные участки за период с даты заключения сделки с аналогом до даты проведения оценки.

Характер и степень отличий аналога от оцениваемого земельного участка устанавливаются в разрезе элементов сравнения путем прямого сопоставления каждого аналога с объектом оценки. При этом предполагается, что сделка с объектом оценки будет совершена исходя из сложившихся на рынке характеристик сделок с земельными участками.

Корректировки цен аналогов по элементам сравнения могут быть определены как для цены единицы измерения аналога (например, гектар, квадратный метр), так и для цены аналога в целом. Корректировки цен могут рассчитываться в денежном или процентном выражении.

Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

- прямым попарным сопоставлением цен аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определением на базе полученной таким образом информации корректировки по данному элементу сравнения;
- прямым попарным сопоставлением дохода двух аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определения путем капитализации разницы в доходах корректировки по данному элементу сравнения;
- корреляционно-регрессионным анализом связи между изменением элемента сравнения и изменением цен аналогов (цен единиц измерения аналогов) и определением уравнения связи между значением элемента сравнения и величиной рыночной стоимости земельного участка;
- определением затрат, связанных с изменением характеристики элемента сравнения, по которому аналог отличается от объекта оценки;
- экспертным обоснованием корректировок цен аналогов.

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

Объяснение оценочных характеристик:

1. Передаваемые права

Данная характеристика является важным фактором, образующим стоимость. Рыночная стоимость в зависимости от передаваемых прав на объект оценки и аналоги объекта Данная корректировка определяется исходя из данных, опубликованных в сборнике Лейфер Л. А. «Справочник Оценщика недвижимости-2024. Земельные участки», Н. Новгород, 2024. Используемые значения корректировок используется в качестве допущения, проанализированы Оценщиком и соответствуют рыночным данным.

Объект оценки и аналоги № 1,2,3 продаются на правах аренды, корректировка не требуется.

2. Рыночные условия (скидка на торг)

Анализируя предложения аналогов и предполагаемое использование результатов: в качестве первоначальной цены аукциона, корректировок не вводится.

3. Местоположение

Данная характеристика является важным фактором, образующим стоимость. Рыночная стоимость может быть скорректирована на статус населенного пункта, численность населения населенного пункта, среднюю заработную плату в населенном пункте.

Данная корректировка определяется исходя из данных, опубликованных в сборнике Лейфер Л. А. «Справочник Оценщика недвижимости-2024. Земельные участки», Н. Новгород, 2024. Используемые значения корректировок используется в качестве допущения, проанализированы Оценщиком и соответствуют рыночным данным.

3.1. Объекты аналоги и объект оценки находятся в равных по статусу населенных пунктах: районные центры УР с развитой промышленностью: г. Глазов и г. Сарапул. Корректировка не вводится.

3.2. Численность населения г. Глазов и г. Сарапул находятся в районе 90 тыс. человек: Сарапул - 91115 чел. <https://ru.wikipedia.org/wiki/Сарапул>, г. Глазов - 87762 чел. <https://ru.wikipedia.org/wiki/Глазов>). Корректировка не вводится.

3.3. Средняя заработная плата в г. Сарапуле составляет 59117,9 руб. / мес., источник информации: http://adm-sarapul.ru/city/ekonomika/plan-meropriyatij-na-opredelennyj-mesyats/analiz%204_2023.pdf

Средняя заработная плата в г. Глазове составляет 50147,3 руб. / мес., источник информации: <http://glazov-gov.ru/biznes/ekonomika>

Таблица 60. Уравнения и границы их применимости для расчета коэффициентов удельных цен недвижимости (руб./кв.м.) от средней заработной платы в населенном пункте (тыс.руб.).

| Уравнение | Граница применимости | |
|----------------------|----------------------|------------------|
| | min, тыс.руб. | max, тыс.руб. |
| $y = 0,186x^{0,397}$ | 30 | 70 |

«Справочник Оценщика недвижимости-2024. Земельные участки», Н. Новгород, 2024.

Расчетная величина коэффициента для г. Сарапула составляет: $0,186 * 59117,9^{0,397} = 40,21$.

Расчетная величина коэффициента для г. Глазова составляет: $0,186 * 50147,3^{0,397} = 37,67$.

Корректировочный коэффициент составляет: $37,67 / 40,21 - 1,00 = -0,063$ или $-36,3\%$.

4. Разрешенное использование

Данная характеристика является важным стоимостнообразующим фактором. Объект оценки и объекты аналоги имеют одинаковое разрешенное использование земельного участка: размещение нестационарного торгового объекта. Корректировка на разрешенное использование не требуется.

5. Общая площадь объекта оценки

Площади сопоставимых объектов и оцениваемого объекта находятся в разных площадных сегментах и на основании этого корректировка по этому поводу определяется из аналитических данных. Корректировка для земельного участка определяется исходя из данных, опубликованных в сборнике Лейфер Л. А. «Справочник Оценщика недвижимости-2024. Земельные участки», Н. Новгород, 2024. Используемые значения корректировок используется в качестве допущения, проанализированы Оценщиком и соответствуют рыночным данным.

Таблица 54. Матрица коэффициентов, отражающая зависимость удельных цен продажи земельных участков от площади, усредненные по городам. Земельные участки под коммерческую застройку

| Площадь, сот. | аналог | | | | | | | | | | |
|---------------|--------|--------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|------|
| | <50 | 50-100 | 100-200 | 200-300 | 300-400 | 400-500 | 500-600 | 600-700 | 700-800 | 800-900 | >900 |
| <50 | 1,00 | 1,31 | 1,55 | 1,75 | 1,90 | | | | | | |
| 50-100 | 0,77 | 1,00 | 1,18 | 1,34 | 1,45 | 1,55 | 1,62 | 1,69 | 1,75 | 1,80 | 1,85 |
| 100-200 | 0,65 | 0,84 | 1,00 | 1,13 | 1,23 | 1,31 | 1,37 | 1,43 | 1,48 | 1,52 | 1,57 |
| 200-300 | 0,57 | 0,75 | 0,88 | 1,00 | 1,09 | 1,15 | 1,21 | 1,26 | 1,31 | 1,35 | 1,38 |
| 300-400 | 0,53 | 0,69 | 0,81 | 0,92 | 1,00 | 1,06 | 1,12 | 1,16 | 1,20 | 1,24 | 1,27 |
| 400-500 | | 0,65 | 0,77 | 0,87 | 0,94 | 1,00 | 1,05 | 1,09 | 1,13 | 1,17 | 1,20 |
| 500-600 | | 0,62 | 0,73 | 0,83 | 0,90 | 0,95 | 1,00 | 1,04 | 1,08 | 1,11 | 1,14 |
| 600-700 | | 0,59 | 0,70 | 0,79 | 0,86 | 0,91 | 0,96 | 1,00 | 1,04 | 1,07 | 1,10 |
| 700-800 | | 0,57 | 0,68 | 0,77 | 0,83 | 0,88 | 0,93 | 0,97 | 1,00 | 1,03 | 1,06 |
| 800-900 | | 0,55 | 0,66 | 0,74 | 0,81 | 0,86 | 0,90 | 0,94 | 0,97 | 1,00 | 1,03 |
| >900 | | 0,54 | 0,64 | 0,72 | 0,78 | 0,83 | 0,88 | 0,91 | 0,94 | 0,97 | 1,00 |

Расчет произведен на исходных данных площадью от 1 до 1000 сот.

Таблица 22. Расчет корректировки на площадь.

| № п/п | Наименование | Площадь, кв.м. | Значение корректировки |
|-------|-------------------|----------------|------------------------|
| 1 | Объект оценки | 16,56 / 12,00 | x |
| 2 | Объект аналог № 1 | 18 | 1,0 |
| 3 | Объект аналог № 2 | 18 | 1,0 |
| 4 | Объект аналог № 3 | 18 | 1,0 |

5. Коммуникации

Объект оценки имеет коммуникации: электричество, ввода по границе, аналоги №1,2,3 имеют аналогичные коммуникации. Корректировка не вводится.

По другим ценообразующим факторам корректировки не производились.

Определение весовых коэффициентов

Для присвоения каждому объекту-аналогу весового коэффициента Оценщик пользовался следующей формулой, устанавливающей обратную зависимость размера весового коэффициента от количества введенных поправок по рассматриваемому объекту-аналогу:

$$K_i = \frac{1}{S_i} \times \frac{1}{\sum_{i=1}^n \frac{1}{S_i}}$$

где: K_i - весовой коэффициент i -ого объекта-аналога; S_i – общее количество корректировок i -ого аналога;

Таблица 23. Определение рыночной стоимости права собственности ЗУ.

| № п/п | Описание земельного участка | Цена, руб. | Цена за 1 кв.м | Источник информации |
|-------|--|------------|----------------|---|
| 1 | , 18 кв.м, размещение нестационарного торгового объекта: продовольственные товары, коммуникации: электричество, водоснабжение по границе | 48631 | 2701,72 | Протокол рассмотрения заявок на участие в аукционе № 29 от 2 ноября 2023 г. |
| 2 | , 18 кв.м, размещение нестационарного торгового объекта: фрукты, овощи, коммуникации: электричество, водоснабжение по границе | 48631 | 2701,72 | Протокол рассмотрения заявок на участие в аукционе № 28 от 2 ноября 2023 г. |
| 3 | , 18 кв.м, размещение нестационарного торгового объекта: продовольственные товары, коммуникации: электричество, водоснабжение по границе | 48631 | 2701,72 | Протокол рассмотрения заявок на участие в аукционе № 27 от 2 ноября 2023 г. |
| | среднее | | 2701,72 | |

| № п/п | Параметр | Объект оценки | Объект-аналог 1 | Объект-аналог 2 | Объект-аналог 3 |
|-------|---|--|---|---|--|
| 1 | Наименование объекта | земельный участок, категория земель: Земли населенных пунктов | земельный участок, категория земель: Земли населенных пунктов | земельный участок, категория земель: Земли населенных пунктов | земельный участок, категория земель: Земли населенных пунктов |
| 2 | Источник информации (ссылка в интернет) | Заказчик | Протокол рассмотрения заявок на участие в аукционе № 29 от 2 ноября 2023 г. | Протокол рассмотрения заявок на участие в аукционе № 28 от 2 ноября 2023 г. | Протокол рассмотрения заявок на участие в аукционе № 27 от 2 ноября 2023 г. |
| 3 | Источник информации (телефон) | Заказчик | - | - | - |
| 4 | Адрес (местоположение) объекта | Удмуртская Республика, г. Глазов, сквер в районе перекрестка ул. Кирова и ул. Первомайской / Удмуртская Республика, г. Глазов, в районе сквера «Глазовский Горсад» | Удмуртская Республика, город Сарапул, в 8 метрах восточнее многоквартирного дома по ул. 20 лет Победы, 15 | Удмуртская Республика, город Сарапул, по ул. Ленина, 80б | Удмуртская Республика, город Сарапул, с юго-западной стороны земельного участка по ул. Герцена, 50 |
| 5 | Вид права | право аренды на земельный участок | право аренды на земельный участок | право аренды на земельный участок | право аренды на земельный участок |
| 6 | Дата оценки / продажи / предложения к продаже | июнь 2024 г. | ноябрь 2023г. | июнь 2024г. | июнь 2024г. |
| 7 | Условия финансирования | платеж эквивалентом денежных средств | платеж эквивалентом денежных средств | платеж эквивалентом денежных средств | платеж эквивалентом денежных средств |
| 8 | Особые условия продажи | предстоящая продажа | предложение | предложение | предложение |
| 9 | Разрешенное использование | размещение нестационарного торгового объекта | размещение нестационарного торгового объекта | размещение нестационарного торгового объекта | размещение нестационарного торгового объекта |
| 10 | Фактическое использование | по назначению | функциональная пригодность | функциональная пригодность | функциональная пригодность |
| 11 | Экономические характеристики | Электричество, вода по границе | Электричество, вода по границе | Электричество, вода по границе | Электричество, вода по границе |

| № п/п | Параметр | Объект оценки | Объект-аналог 1 | Объект-аналог 2 | Объект-аналог 3 |
|-------|--|--|---|--|--|
| 12 | Наличие дополнительных компонентов стоимости | постройки отсутствуют | постройки отсутствуют | постройки отсутствуют | постройки отсутствуют |
| 13 | Площадь, кв.м. | 16,56 / 12,00 | 18,00 | 18,00 | 18,00 |
| 14 | Стоимость продажи / предложения, руб./ год | - | 48 631 | 48 631 | 48 631 |
| 15 | Кадастровый номер | - | - | - | - |
| № п/п | Параметр | Объект оценки | Объект-аналог 1 | Объект-аналог 2 | Объект-аналог 3 |
| | Стоимость продажи / предложения за 1 кв.м., руб. | x | 2 701,72 | 2 701,72 | 2 701,72 |
| 1 | Вид права | право аренды на земельный участок | право аренды на земельный участок | право аренды на земельный участок | право аренды на земельный участок |
| | | x | 0% | 0% | 0% |
| | Скорректированная стоимость, руб. | | 2 701,72 | 2 701,72 | 2 701,72 |
| 2 | Условия финансирования | платеж эквивалентом денежных средств | платеж эквивалентом денежных средств | платеж эквивалентом денежных средств | платеж эквивалентом денежных средств |
| | | x | 0% | 0% | 0% |
| | Скорректированная стоимость, руб. | | 2 701,72 | 2 701,72 | 2 701,72 |
| 3 | Особые условия продажи | Земельный аукцион | Земельный аукцион | Земельный аукцион | Земельный аукцион |
| | | x | 0% | 0% | 0% |
| | Скорректированная стоимость, руб. | | 2 701,72 | 2 701,72 | 2 701,72 |
| 4 | Рыночные условия. % | продажа | продажа | продажа | продажа |
| | | x | 0% | 0% | 0% |
| | Скорректированная стоимость, руб. | | 2 701,72 | 2 701,72 | 2 701,72 |
| 5 | Местоположение | Удмуртская Республика, г. Глазов, сквер в районе перекрестка ул. Кирова и ул. Первомайской / Удмуртская Республика, г. Глазов, в районе сквера «Глазовский Горсад» | Удмуртская Республика, город Сарапул, в 8 метрах восточнее многоквартирного дома по ул. 20 лет Победы, 15 | Удмуртская Республика, город Сарапул, по ул. Ленина, 80б | Удмуртская Республика, город Сарапул, с юго-западной стороны земельного участка по ул. Герцена, 50 |
| | | x | -6,3% | -6,3% | -6,3% |
| | Скорректированная стоимость, руб. | | 2 530,85 | 2 530,85 | 2 530,85 |
| 6 | Физические характеристики, площадь, кв.м. | 16,56 / 12,00 | 18,00 | 18,00 | 18,00 |
| | | x | 0% | 0% | 0% |
| | Скорректированная стоимость, руб. | | 2 530,85 | 2 530,85 | 2 530,85 |
| 7 | Разрешенное использование | размещение нестационарного торгового объекта | размещение нестационарного торгового объекта | размещение нестационарного торгового объекта | размещение нестационарного торгового объекта |
| | | x | 0% | 0% | 0% |
| | Скорректированная стоимость, руб. | | 2 530,85 | 2 530,85 | 2 530,85 |
| 8 | Экономические характеристики | Электричество, вода по границе | Электричество, вода по границе | Электричество, вода по границе | Электричество, вода по границе |

| № п/п | Параметр | Объект оценки | Объект-аналог 1 | Объект-аналог 2 | Объект-аналог 3 |
|-------|---|---------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| | | х | 0% | 0% | 0% |
| | Скорректированная стоимость, руб. | | 2 530,85 | 2 530,85 | 2 530,85 |
| 9 | Наличие дополнительных компонентов стоимости | отсутствуют | отсутствуют | отсутствуют | отсутствуют |
| | | х | 0% | 0% | 0% |
| | Скорректированная стоимость, руб. | | 2 530,85 | 2 530,85 | 2 530,85 |
| 10 | Количество корректировок | х | 1 | 1 | 1 |
| 11 | Вес аналога | х | 0,33 | 0,33 | 0,33 |
| 12 | Взвешенная стоимость, руб. | х | 843,62 | 843,62 | 843,62 |
| 13 | Величина рыночной стоимости арендной платы 1 кв.м. земельного участка, руб. в год | 2 530,85 | | | |
| 14 | Площадь объекта оценки, кв.м | 16,56 | | | |
| 15 | Величина рыночной стоимости арендной платы земельного участка, руб. в год | 41 911 | | | |
| 16 | Площадь объекта оценки, кв.м | 12,00 | | | |
| 17 | Величина рыночной стоимости арендной платы земельного участка, руб. в год | 30 370 | | | |

Результаты определения рыночной стоимости ежегодной платы за размещение каждого нестационарного торгового объекта

Таблица 9.1. Итоги расчета рыночной стоимости в рамках доходного подхода

| № п/п | Наименование | Ставка арендной платы, руб./кв.м | Рыночная стоимость, руб. |
|--------------|---|---|---------------------------------|
| 1 | Земельный участок по адресу: Удмуртская Республика, г. Глазов, сквер в районе перекрестка ул. Кирова и ул. Первомайской, площадью 16,56 кв.м. | 2 530,85 | 41 911 |
| 2 | Земельный участок по адресу: Удмуртская Республика, г. Глазов, в районе сквера «Глазовский Горсад» площадью 12 кв. м. | 2 530,85 | 30 370 |

10 ПРОЦЕДУРА СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ВЫВОДЫ, ПОЛУЧЕННЫЕ НА ОСНОВАНИИ ПРОВЕДЕННЫХ РАСЧЕТОВ ПО РАЗЛИЧНЫМ ПОДХОДАМ

Окончательное, итоговое суждение о стоимости имущества выносится оценщиком на основе анализа полученных ориентиров стоимости оцениваемого имущества, полученных в рамках классических подходов к оценке.

Таблица 10.1 Результаты рыночной стоимости объекта оценки, полученные в рамках применения различных подходов

| № п/п | Наименование | Ставка арендной платы, руб./кв.м | Рыночная стоимость (сравнительный подход), руб. |
|-------|---|----------------------------------|---|
| 1 | Земельный участок по адресу: Удмуртская Республика, г. Глазов, сквер в районе перекрестка ул. Кирова и ул. Первомайской, площадью 16,56 кв.м. | 2 530,85 | 41 911 |
| 2 | Земельный участок по адресу: Удмуртская Республика, г. Глазов, в районе сквера «Глазовский Горсад» площадью 12 кв. м. | 2 530,85 | 30 370 |

Доходный подход: Не применялся (обоснованный отказ).

Затратный подход: Не применялся (обоснованный отказ).

Таблица 10.2 Таблица итоговой рыночной стоимости объектов оценки

| № п/п | Наименование | Ставка арендной платы, руб./кв.м | Рыночная стоимость, руб. |
|-------|---|----------------------------------|--------------------------|
| 1 | Земельный участок по адресу: Удмуртская Республика, г. Глазов, сквер в районе перекрестка ул. Кирова и ул. Первомайской, площадью 16,56 кв.м. | 2 530,85 | 41 911 |
| 2 | Земельный участок по адресу: Удмуртская Республика, г. Глазов, в районе сквера «Глазовский Горсад» площадью 12 кв. м. | 2 530,85 | 30 370 |

11 ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

Результаты оценки, проведенной Оценщиком на основании имеющейся информации, позволяют сделать вывод о том, что итоговая величина рыночной стоимости права собственности объекта оценки, на дату оценки с учетом ограничительных условий и сделанных допущений составляет:

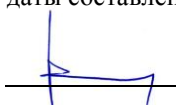
Таблица 11.1 Таблица итоговой рыночной стоимости объектов оценки

| № п/п | Наименование | Ставка арендной платы, руб./кв.м | Рыночная стоимость, руб. |
|-------|---|----------------------------------|--------------------------|
| 1 | Земельный участок по адресу: Удмуртская Республика, г. Глазов, сквер в районе перекрестка ул. Кирова и ул. Первомайской, площадью 16,56 кв.м. | 2 530,85 | 41 911 |
| 2 | Земельный участок по адресу: Удмуртская Республика, г. Глазов, в районе сквера «Глазовский Горсад» площадью 12 кв. м. | 2 530,85 | 30 370 |

Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости:

- ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать Отчет об оценке иначе, чем это предусмотрено договором возмездного оказания оценочных услуг;
- мнение Исполнителя относительно итоговой стоимости действительно только на дату оценки объекта оценки; исполнитель не принимает на себя ответственность за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на стоимость объекта оценки;
- в соответствии со ст.12 Федерального Закона № 135-ФЗ от 29.07.98, «итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены настоящим Федеральным законом, признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное. Рыночная стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки («в течение шести месяцев с даты составления отчета»).

Оценку выполнил, и подготовил отчет оценщик:

 Набурухин В.А.

ПРИЛОЖЕНИЕ 1

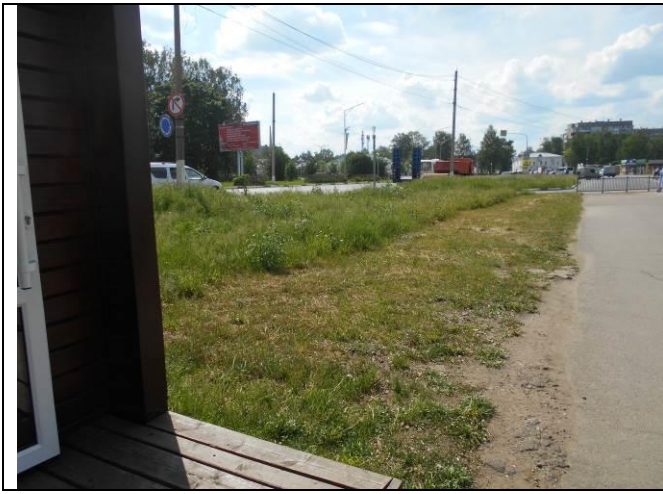
Фотографии объекта оценки

Земельный участок по адресу: Удмуртская Республика, г. Глазов, сквер в районе перекрестка ул. Кирова и ул. Первомайской, площадью 16,56 кв.м.



Земельный участок по адресу: Удмуртская Республика, г. Глазов, в районе сквера «Глазовский Горсад» площадью 12 кв. м.





Договор № 245001-035-000006
обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с
заказчиком договор на проведение оценки

г. Глазов

«25» января 2024 г.

Публичное акционерное общество «Страховая акционерная компания «ЭНЕРГОГАРАНТ», именуемое в дальнейшем «Страховщик», в лице Начальника Глазовского отделения Абашева Рената Радолевича, действующего на основании доверенности Доверенности № 16/23-С от 26.12.2022 г., с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью Учебно-методический центр «Компас» именуемое в дальнейшем «Страхователь», в лице Генерального директора Ершова Владимира Прокопьевича, действующего на основании Устава, с другой стороны, именуемые в дальнейшем Стороны, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. По настоящему Договору Страховщик обязуется за обусловленную настоящим договором плату (страховую премию) при наступлении предусмотренного настоящим договором события (страхового случая) выплатить страховое возмещение в порядке и на условиях, предусмотренных настоящим договором.

1.2. Термины, используемые в настоящем Договоре:

Страхователь - юридическое лицо любой организационно-правовой формы, соответствующее требованиям Закона, заключившее с заказчиком договор на проведение оценки.

Выгодоприобретатели - заказчик по договору на проведение оценки и/или третьи лица, которым причинен ущерб Страхователем при осуществлении последним оценочной деятельности.

Оценочная деятельность - профессиональная деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной, кадастровой или иной стоимости.

Объекты оценки:

- отдельные материальные объекты (вещи);
- совокупность вещей, составляющих имущество лица, в том числе имущество определенного вида (движимое или недвижимое, в том числе предприятия);
- право собственности и иные вещные права на имущество или отдельные вещи из состава имущества;
- права требования, обязательства (долги);
- работы, услуги, информация;
- иные объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

Закон – Федеральный закон от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

1.3. Настоящий договор заключен на основании «Правил страхования ответственности оценщиков», утвержденных Приказом ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» № 64 от 11 марта 2019 г., применяющимися в части, не противоречащей настоящему Договору (далее – Правила страхования).

В случае расхождения положений настоящего Договора страхования и Правил страхования действуют положения настоящего Договора.

Все не оговоренные настоящим Договором страхования условия регулируются Правилами страхования.

1.4. Настоящий Договор страхования заключен по письменному заявлению Страхователя (Приложение № 1 к настоящему Договору).

1.5. Порядок заключения Договора страхования указан в разделе 9 Правил страхования.

2. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ

2.1. Объектом страхования по договору обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки, являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности за нарушение договора на проведение оценки и за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.

3. СТРАХОВЫЕ РИСКИ. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ

3.1. Страховым риском является предполагаемое событие на случай наступления которого заключается договор страхования.

3.2. Страховым случаем по договору обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки (с учетом ограничений, перечисленных в главе 4 Правил) установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный страховщиком факт причинения юридическим лицом, заключившим с заказчиком договор на проведение оценки, вреда заказчику в результате нарушения договора на проведение оценки или имуществу третьих лиц в результате нарушения Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.

3.3. При наступлении страхового случая Страховщик возмещает:

3.3.1. убытки, причиненные заказчику, заключившему договор на проведение оценки, в том числе за нарушение договора на проведение оценки;

3.3.2. имущественный вред, причиненный третьим лицам вследствие использования итоговой величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанной в отчете, подписанном оценщиком или оценщиками;

3.3.3. вред имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.

3.4. Событие, имеющее признаки страхового, признается страховым случаем при выполнении следующих условий:

- событие, в результате которого причинен ущерб заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и/или третьим лицам произошло в отношении договоров по оценке, действие которых началось после вступления в силу настоящего Договора и отчеты по которым выданы до окончания действия настоящего Договора;
- требования о возмещении причиненного ущерба предъявлены к Страхователю и Страховщику в течение действия договора страхования и/или срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.

4. ИСКЛЮЧЕНИЯ ИЗ СТРАХОВОГО ПОКРЫТИЯ

4.1. По настоящему Договору не являются застрахованными рисками (страховыми случаями) и не порождают обязательств Страховщика по страховым выплатам события, возникшие прямо или косвенно в результате:

4.1.1. действий работников Страхователя, не уполномоченных на это или не прошедших соответствующей подготовки, инструктажа, не имеющих соответствующих прав и лицензий на осуществление оценочной деятельности (осуществление оценочной деятельности оценщиком, не являющимся членом саморегулируемой организации, проведение Страхователем оценки объекта оценки при отсутствии документа об образовании, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности и т.п.);

4.1.2. причинения ущерба, лицами, находящимися в состоянии алкогольного, наркотического, токсического опьянения.

4.2. По настоящему Договору не являются застрахованными рисками (страховыми случаями) и не порождают обязательств Страховщика по страховым выплатам события, возникшие прямо или косвенно в результате:

4.2.1. обстоятельств, увеличивающих риск наступления страхового случая, если данные обстоятельства были известны Страхователю, но о которых Страховщик не был оповещен;

4.2.2. обстоятельств непреодолимой силы;

4.2.3. неустранения Страхователем в течение согласованного со Страховщиком срока обстоятельств, повышающих степень риска страхования;

4.2.4. разглашения Страхователем или использования им в личных целях (использования в личных целях работниками Страхователя) коммерческой тайны или иной конфиденциальной информации, в связи с осуществлением им оценочной деятельности;

4.2.5. нарушения авторских прав и иных исключительных прав на объекты интеллектуальной собственности;

4.2.6. осуществления Страхователем видов оценочной деятельности, не предусмотренных и не соответствующих требованиям действующего законодательства, регулирующего оценочную деятельность или не оговоренных в документах, в соответствии с которыми Страхователь осуществляет свою деятельность;

4.2.7. внесения изменений в законодательную базу РФ, вступивших в силу после оказания оценочных услуг;

4.2.8. признания судебными органами заключенных Страхователем договоров на оказание оценочных услуг недействительными;

4.2.9. проведения Страхователем оценки объекта оценки в случаях, когда:

- Страхователь является участником (членом) или кредитором юридического лица - заказчика либо такое юридическое лицо является кредитором или страховщиком оценщика,

- Страхователь имеет в отношении объекта оценки вещные или обязательственные права вне договора,

- оценка объекта оценки не могла быть проведена Страхователем по объективным причинам, предусмотренным законодательством Российской Федерации, регулирующим оценочную деятельность.

5. СТРАХОВАЯ СУММА, СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ

5.1. Страховая сумма по настоящему договору составляет: **100 000 000,00 (Сто миллионов) рублей.**

5.2. Страховой тариф устанавливается в размере **0,026 % от страховой суммы.**

5.3. Страховая премия в размере

26 000,00 (двадцать шесть тысяч) рублей

уплачивается Страхователем в рассрочку, путем перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в следующем порядке:

1-й взнос в размере 13 000,00 (Тринадцать тысяч) рублей не позднее «20» февраля 2024 г.;

2-й взнос в размере 13 000,00 (Тринадцать тысяч) рублей не позднее «10» мая 2024 г.

5.4. При неуплате (неполной уплате) страховой премии в установленный п. 5.3 срок настоящий Договор считается несостоявшимся.

6. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ

6.1. Срок действия настоящего Договора с «10» февраля 2024г. по «09» февраля 2025 г.

6.2. Договор вступает в силу в 00 часов дня, следующего за днем поступления страховой премии в полном размере на расчетный счет Страховщика.

6.3. Страховщик не несет ответственности за случаи, произошедшие до вступления в силу настоящего Договора и после срока окончания его действия.

6.4. Договор страхования прекращается в случаях, указанных в п.8.6. Правил страхования.

7. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

7.1. Права и обязанности сторон изложены в разделе 11 Правил страхования.

8. ВЗАИМООТНОШЕНИЯ СТОРОН ПРИ ПРИЧИНЕНИИ ВРЕДА

8.1. Порядок взаимоотношения сторон при причинении вреда изложен в разделе 12 Правил.

9. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РАЗМЕРА И ПОРЯДОК СТРАХОВОЙ ВЫПЛАТЫ

9.1. Страховое возмещение исчисляется в размере, предусмотренном действующем законодательством Российской Федерации о возмещении вреда и настоящим Договором страхования, в пределах страховой суммы и установленных лимитов ответственности.

9.2. В сумму страхового возмещения включаются:

9.2.1. реальный ущерб, причиненный Выгодоприобретателям, т.е. расходы, которое лицо, чье право нарушено, произвело или должно будет произвести для восстановления нарушенного права, связанного с утратой или повреждением имущества;

9.2.2. стоимость повторно оказанных оценочных услуг (в случае их некачественного оказания) для компенсации причиненного вреда, либо стоимость оказанной услуги (при расторжении договора на проведение оценки);

9.2.3. расходы в целях предотвращения или уменьшения размера ущерба, ответственность за

который возлагается на Страхователя - в порядке, предусмотренном законодательством РФ.

9.3. Выплата страхового возмещения осуществляется в следующем порядке:

9.3.1. При поступлении нескольких требований Выгодоприобретателей, страховое возмещение выплачивается в порядке очередности поступления требований до исчерпания страховой суммы или соответствующего лимита ответственности.

9.3.2. В случае одновременного (в один день или по одному решению суда) поступления нескольких требований, выплата страхового возмещения по этой серии требований осуществляется в следующем порядке:

- в первую очередь удовлетворяются требования о возмещении вреда, причиненного имуществу физических лиц;

- во вторую очередь удовлетворяются требования о возмещении вреда, причиненного имуществу юридических лиц.

9.4. Если Выгодоприобретателю причинен вред нескольких видов, то размеры таких убытков суммируются.

9.5. Суммы убытков и страхового возмещения исчисляются по каждому Выгодоприобретателю раздельно.

9.6. При предъявлении нескольких требований, явившихся следствием одного события, все они рассматриваются как один страховой случай.

9.7. В случае если Страхователь является не единственным лицом, ответственным за причинение вреда Третьим лицам, Страховщик выплачивает страховое возмещение в соответствии с долей вреда, приходящейся на Страхователя.

9.8. Если Страхователь заключил Договоры страхования в отношении объекта страхования с несколькими Страховщиками, то страховое возмещение, выплачиваемое каждым из Страховщиков, определяется пропорционально отношению страховой суммы по заключенному им Договору, к общей страховой сумме по всем заключенным Договорам.

9.9. Иные положения определения размера и порядка возмещения причиненного вреда и страховой выплаты изложены в разделе 13 Правил страхования.

10. ВЗАИМОДЕЙСТВИЕ

10.1. Перечень представителей Страховщика, ответственных за взаимодействие со Страхователем:

- Абашев Р.Р., 8-950-164-24-64, r.abashev@udm.energogarant.ru

11. ПРИЛОЖЕНИЯ К ДОГОВОРУ

1. Заявление на страхование (Приложение № 1).
2. «Правила страхования ответственности оценщиков», утвержденных Приказом ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» № 64 от 11 марта 2019 г.

11. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Страховщик

ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ»
УР, г. Ижевск, ул. 7 Подлесная, д.97
ИНН 7705041231 КПП 183143002
р/с 40701810268020100014
Удмуртское отделение СБ РФ № 8618
к/с 30101810400000000601
БИК 049401601 ОГРН 1027739068060
Глазовское отделение
УР, г. Глазов, пл. Свободы, д.9, оф. 7
Тел. 8-34141- 21510, 8-950-164-2464

Страхователь

ООО Учебно-методический центр «Компас»
427621, УР, г. Глазов, ул. Кирова, д.4
ИНН 1829013490 ОГРН 1021801095414
р/с 40702810268090000088
Удмуртском Отделении №8618
ПАО «Сбербанк»
к/с 30101810400000000601
БИК 049401601
Тел. (34141)31616

*С Правилами страхования ознакомлен, обязуюсь
выполнять.*

Экземпляр Правил страхования получил.

Начальник Глазовского отделения



/ Р.Р. Абашев /

Генеральный директор



/ В.П.Ершов /

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 036872-1

« 20 » мая 2024 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан **Наберухину Виктору Александровичу**

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 20 » мая 2024 г. № 348

Директор

А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 20 » мая 2027 г.

ИД-ОТЗ-001, Москва 2021. 4-15/01/21

АССОЦИАЦИЯ
САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
«НАЦИОНАЛЬНАЯ КОЛЛЕГИЯ СПЕЦИАЛИСТОВ-ОЦЕНЩИКОВ»

СВИДЕТЕЛЬСТВО

НАБЕРУХИН

Виктор Александрович

ИНН 183201737266

является членом

Ассоциации
саморегулируемой организации
**«НАЦИОНАЛЬНАЯ КОЛЛЕГИЯ
СПЕЦИАЛИСТОВ-ОЦЕНЩИКОВ»**

включена Федеральной регистрационной службой
в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков
19 декабря 2007 года за № 0005

Основание: Протокол заседания Правления НП «СРО «НКСО»
от «28» декабря 2007 года № 26

Президент



Ю.В. Школьников

Регистрационный № 01133 Дата внесения в реестр «29» декабря 2007 года
Дата выдачи «17» декабря 2018 года

РОСГОССТРАХ

ПОЛИС №191/2023/СП134/765

страхования ответственности оценщика

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования ответственности оценщика № 191/2023/СП134/765 от 18.07.2023г. (далее - Договор) в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков и юридических лиц, заключающих договоры на проведение оценки (типовых (единых)) №134 ПАО СК «Росгосстрах» в редакции, действующей на дату заключения Договора, и на основании Заявления на страхование.

| | |
|--|--|
| СТРАХОВАТЕЛЬ: | Наберухин Виктор Александрович (ИНН 183201737266) Адрес регистрации: 427018, Удмуртская Республика, Завьяловский район, с. Ягул, ул. Черезова, д. 3 |
| ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА ПО ДОГОВОРУ, РУБ.: | 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей |
| ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ, РУБ.: | 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей |
| ФРАНШИЗА, РУБ.: | Не установлена |
| ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ: | Единовременно, безналичным платежом |
| СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ): | с «26» июля 2023 г. по «25» июля 2024 г. |
| ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ: | Объектом страхования являются имущественные интересы Страхователя, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате осуществления Страхователем оценочной деятельности. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда) или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба. Возмещение ущерба, причиненного в течение срока действия Договора страхования, производится в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации на дату заключения Договора страхования, но не более трех лет. Достоверность величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, установленной в отчете об оценке, устанавливается вступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда). Под фактом причинения ущерба (вреда) понимается наступление событий при условии, что: |
| СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ: | 1. Действие (бездействие), приведшее к причинению ущерба, было допущено в пределах срока действия договора страхования и в пределах территории страхования. Территорией страхования считается территория Российской Федерации. 2. Датой действия (бездействия), приведшего к причинению ущерба, считается дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки) - дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки; 3. Ущерб Выгодоприобретателям в результате осуществления оценочной деятельности был причинен в пределах территории страхования, а также в пределах срока действия договора страхования. 4. Выгодоприобретателями предъявлено обоснованное требование о возмещении ущерба в соответствии с законодательством РФ; 5. На момент совершения действия (бездействия), приведшего к причинению ущерба, оценщик удовлетворял требованиям законодательства Российской Федерации, предъявляемым к оценщикам. |
| СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ: | Страховая премия уплачивается в соответствии с условиями Договора. Настоящим подтверждаем, что страховая премия оплачена, Договор страхования вступил в действие. |

Страховщик:

ПАО СК «Росгосстрах»

Директор по ключевым проектам развития корпоративных продаж ЦК

М.П.
«18» июля 2023г.



Страхователь:

Наберухин Виктор Александрович

(Наберухин В.А.)

Диплом является государственным документом
о профессиональной переподготовке



Диплом дает право на ведение нового вида
профессиональной деятельности

Регистрационный номер 85



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП № 845957

Настоящий диплом выдан

Ирабегуну Александровичу
Выхотору Александровичу
в том, что он(а) с "1" *января 2011* года *по 28* мая 2011 г.

прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) *Смолевском государственном университете* (наименование государственной образовательной организации высшего образования) по *экономике, статистике и информатике* (наименование специальности) по *программе* (наименование образовательной программы) *переквалификации* (наименование образовательной программы) *предпринимателя (бизнеса)*

Государственная аттестационная комиссия решением от *27 мая 2011* г.

удостоверяет право (соответствие квалификации) *Ирабегуну*
Выхотору Александровича (фамилия, имя, отчество)

на ведение профессиональной деятельности в сфере *бизнеса*
стат. анал. предпринимателя (бизнеса) (наименование)



В. Каман
Председатель государственной
аттестационной комиссии

Рейтор (директор)

2011

Мин. Образов. РФ

ПРОТОКОЛ № 27
рассмотрения заявок на участие в аукционе

г. Сарапул

02.11.2023 г.

1. Наименование Организатора торгов: администрация муниципального образования «Город Сарапул»;
2. Основание для проведения торгов: постановление Администрации города Сарапула от 14.09.2023 № 1958 «О проведении аукционов в электронной форме на право заключения договоров на размещение нестационарных торговых объектов на территории муниципального образования «Город Сарапул»;
3. Предмет аукциона (Лот): право на заключение договора на размещение нестационарного торгового объекта – павильона с площадью места размещения 18 кв. м., место расположения (адресные ориентиры): Удмуртская Республика, город Сарапул, с юго-западной стороны земельного участка по ул. Герцена, 50;
4. Начальная цена предмета аукциона (начальный размер годовой платы за право размещения НТО): 48 631,00 (Сорок восемь тысяч шестьсот тридцать один) рубль 00 копеек;
5. Размер задатка для участия в аукционе (50 % от начального размера годовой платы за право размещения НТО): 24 315,50 (Двадцать четыре тысячи триста пятнадцать) рублей 50 копеек;
6. Извещение о проведении аукциона в электронной форме было опубликовано 03.10.2023 г. на официальном сайте муниципального образования «Город Сарапул» в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет»: www.adm-sarapul.ru в подразделе «Извещение о проведении аукциона» подраздела «Аукционы на размещение нестационарных торговых объектов» раздела «Конкурсы и аукционы» и на электронной площадке АО «Сбербанк-АСТ» (№ процедуры: SBR012-2310030064);
7. Дата и время начала подачи заявок на участие в аукционе: 04.10.2023 г., 08:00 ч. (время московское);
8. Дата и время окончания подачи заявок на участие в аукционе: 25.10.2023 г., 12:00 ч. (время московское);
9. Дата и время проведения заседания аукционной комиссии (определение участников аукциона) (местное время): 02.11.2023 г., 09:00ч.;
10. Место рассмотрения заявок: Удмуртская Республика, г. Сарапул, Красная площадь, 8;
11. Состав комиссии: комиссия состоит из 10 (Десяти) членов:
Председатель комиссии: Чернова Оксана Владимировна, первый заместитель Главы Администрации города Сарапула – начальник управления экономики;
Заместитель председателя комиссии: Гаврильчик Наталья Николаевна, начальник управления имущественных отношений Администрации города Сарапула;
Секретарь комиссии: Усатова Анна Юрьевна, заместитель начальника управления-начальник отдела по управлению земельными ресурсами и администрированию доходов управления имущественных отношений Администрации города Сарапула;
Члены комиссии:
Глухов Александр Юрьевич, заместитель Главы Администрации города Сарапула по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству;
Гаврильчик Наталья Николаевна, исполняющая обязанности начальника отдела по управлению собственностью управления имущественных отношений Администрации города Сарапула;
Козлова Анастасия Владимировна, начальник отдела приватизации, торгов и сопровождения договорных отношений управления имущественных отношений Администрации города Сарапула;
Ускова Наталья Борисовна, начальник правового управления Администрации города Сарапула;
Устиченко Анна Андреевна, начальник управления архитектуры и градостроительства Администрации города Сарапула;
Галиева Наталья Николаевна, начальник Управления финансов г. Сарапула;

Ведущий специалист (представитель Министерства промышленности и торговли Удмуртской Республики)

На заседании присутствовало 10 (Десять) членов комиссии, что составило 100% от общего числа членов Комиссии, кворум имеется, заседание Комиссии считается правомочным.

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

| Наименование Претендента, регистрационный № заявки | Дата и время регистрации заявки |
|---|---------------------------------|
| Индивидуальный предприниматель Кривилева Елена Витальевна, № 9051 | 25.10.2023 г. 08:20:13 ч. |

13. Количество отозванных заявок: 0.

14. Результат рассмотрения заявок Комиссией:

| Наименование Претендента, регистрационный № заявки | Соответствие заявки требованиям, установленным в извещении об аукционе | Сведения о поступлении задатка | Результат рассмотрения заявки | Основание отказа в допуске к участию в аукционе |
|---|--|--------------------------------|---|---|
| Индивидуальный предприниматель Кривилева Елена Витальевна, № 9051 | Соответствует | Поступил | Допустить к участию в аукционе и признать участником аукциона | |

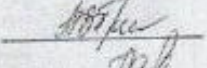
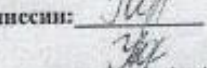
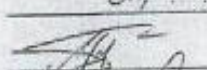
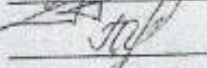


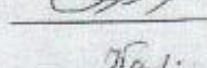
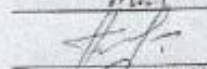
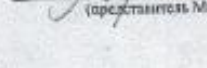

ГОЛОСОВАЛИ: «ЗА» допуск к участию в аукционе и признание участником аукциона - 10 ЧЕЛ. «ПРОТИВ» допуска к участию в аукционе - 0 ЧЕЛ.

Председатель Комиссии: *[Подпись]* Чернова Оксана Владимировна
 Заместитель Председателя Комиссии: *[Подпись]* Гаврильчик Наталья Николаевна
 Секретарь Комиссии: *[Подпись]* Усатова Анна Юрьевна
 Член Комиссии: *[Подпись]* Глухов Александр Юрьевич
 Член Комиссии: *[Подпись]* Гаврильчик Наталья Николаевна
 Член Комиссии: *[Подпись]* Козлова Анастасия Владимировна
 Член Комиссии: *[Подпись]* Ускова Наталья Борисовна
 Член Комиссии: *[Подпись]* Устиченко Анна Андреевна
 Член Комиссии: *[Подпись]* Галиева Наталья Николаевна
 Член Комиссии: *[Подпись]* *Тобинский Валентин Александрович*
 (представитель Министерства промышленности и торговли Удмуртской Республики)

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

На основании ст. 437 Гражданского кодекса Российской Федерации, п. 26 Порядка организации и проведения аукциона на право заключения договора на размещение нестационарного торгового объекта на территории Удмуртской Республики, утвержденного приказом Министерства промышленности и торговли Удмуртской Республики от 15.01.2019 № 2, в связи с тем, что единственный Заявитель, а именно индивидуальный предприниматель

Кривилева Елена Витальевна, № заявки 9051, соответствует всем требованиям, предъявленным к участникам аукциона, комиссия приняла решение заключить договор на право размещения нестационарного торгового объекта по данному лоту с индивидуальным предпринимателем Кривилевой Еленой Витальевной, № заявки 9051, по начальной цене предмета аукциона (начальному размеру годовой платы за право размещения НТО): 48 631,00 (Сорок восемь тысяч шестьсот тридцать один) рубль 00 копеек, на условиях, изложенных в Извещении об аукционе.

- Председатель Комиссии:  Черпова Оксана Владимировна
- Заместитель Председателя Комиссии:  Гаврильчик Наталья Николаевна
- Секретарь Комиссии:  Усатова Анна Юрьевна
- Член Комиссии:  Глухов Александр Юрьевич
- Член Комиссии:  Гаврильчик Наталья Николаевна
- Член Комиссии:  Козлова Анастасия Владимировна
- Член Комиссии:  Ускова Наталья Борисовна
- Член Комиссии:  Устиченко Анна Андреевна
- Член Комиссии:  Галиева Наталья Николаевна
- Член Комиссии:  Тубинцева Галина Александровна

(представитель Министерства промышленности и торговли Удмуртской Республики)

ПРОТОКОЛ № 28
рассмотрения заявок на участие в аукционе

г. Сарапул

02.11.2023 г.

1. Наименование Организатора торгов: администрация муниципального образования «Город Сарапул»;
2. Основание для проведения торгов: постановление Администрации города Сарапула от 14.09.2023 № 1958 «О проведении аукционов в электронной форме на право заключения договоров на размещение нестационарных торговых объектов на территории муниципального образования «Город Сарапул»;
3. Предмет аукциона (Лот): право на заключение договора на размещение нестационарного торгового объекта – павильона с площадью места размещения 18 кв. м., место расположения (адресные ориентиры): Удмуртская Республика, город Сарапул, ул. Ленина, 806;
4. Начальная цена предмета аукциона (начальный размер годовой платы за право размещения НТО): 48 631,00 (Сорок восемь тысяч шестьсот тридцать один) рубль 00 копеек;
5. Размер задатка для участия в аукционе (50 % от начального размера годовой платы за право размещения НТО): 24 315,50 (Двадцать четыре тысячи триста пятнадцать) рублей 50 копеек;
6. Извещение о проведении аукциона в электронной форме было опубликовано 03.10.2023 г. на официальном сайте муниципального образования «Город Сарапул» в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет»: www.adm-sarapul.ru в подразделе «Извещение о проведении аукциона» подраздела «Аукционы на размещение нестационарных торговых объектов» раздела «Конкурсы и аукционы» и на электронной площадке АО «Сбербанк-АСТ» (№ процедуры: SBR012-2310030065);
7. Дата и время начала подачи заявок на участие в аукционе: 04.10.2023 г., 08:00 ч. (время московское);
8. Дата и время окончания подачи заявок на участие в аукционе: 25.10.2023 г., 12:00 ч. (время московское);
9. Дата и время проведения заседания аукционной комиссии (определение участников аукциона) (местное время): 02.11.2023 г., 09:15ч.;
10. Место рассмотрения заявок: Удмуртская Республика, г. Сарапул, Красная площадь, 8;
11. Состав комиссии: комиссия состоит из 10 (Десяти) членов:
Председатель комиссии: Чернова Оксана Владимировна, первый заместитель Главы Администрации города Сарапула – начальник управления экономики;
Заместитель председателя комиссии: Гаврильчик Наталья Николаевна, начальник управления имущественных отношений Администрации города Сарапула;
Секретарь комиссии: Усатова Анна Юрьевна, заместитель начальника управления-начальник отдела по управлению земельными ресурсами и администрированию доходов управления имущественных отношений Администрации города Сарапула;
Члены комиссии:
Глухов Александр Юрьевич, заместитель Главы Администрации города Сарапула по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству;
Гаврильчик Наталья Николаевна, исполняющая обязанности начальника отдела по управлению собственностью управления имущественных отношений Администрации города Сарапула;
Козлова Анастасия Владимировна, начальник отдела приватизации, торгов и сопровождения договорных отношений управления имущественных отношений Администрации города Сарапула;
Ускова Наталья Борисовна, начальник правового управления Администрации города Сарапула;
Устиченко Анна Андреевна, начальник управления архитектуры и градостроительства Администрации города Сарапула;
Галиева Наталья Николаевна, начальник Управления финансов г. Сарапула;

Ведущий специалист Торги
 (представитель Министерства промышленности и торговли Удмуртской Республики).

На заседании присутствовало 10 (Десять) членов комиссии, что составило 100% от общего числа членов Комиссии, кворум имеется, заседание Комиссии считается правомочным.

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

| Наименование Претендента, регистрационный № заявки | Дата и время регистрации заявки |
|--|---------------------------------|
| ИНДИВИДУАЛЬНЫЙ ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬ ТЕРЛЕЦКИЙ ЕВГЕНИЙ СЕРГЕЕВИЧ, № 4220 | 24.10.2023 г. 18:43:28 ч. |

13. Количество отозванных заявок: 0.

14. Результат рассмотрения заявок Комиссией:

| Наименование Претендента, регистрационный № заявки | Соответствие заявки требованиям, установленным в извещении об аукционе | Сведения о поступлении и задатка | Результат рассмотрения заявки | Основание отказа в допуске к участию в аукционе |
|--|--|----------------------------------|---|---|
| ИНДИВИДУАЛЬНЫЙ ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬ ТЕРЛЕЦКИЙ ЕВГЕНИЙ СЕРГЕЕВИЧ, № 4220 | Соответствует | Поступил | Допустить к участию в аукционе и признать участником аукциона | |

ГОЛОСОВАЛИ: «ЗА» допуск к участию в аукционе и признание участником аукциона - 10 ЧЕЛ. «ПРОТИВ» допуску к участию в аукционе - 0 ЧЕЛ.

Председатель Комиссии: *А.И.И.* Чернова Оксана Владимировна

Заместитель Председателя Комиссии: *С.В.П.* Гаврильчик Наталья Николаевна

Секретарь Комиссии: *А.Ю.* Усатова Анна Юрьевна

Член Комиссии: *А.А.Г.* Глухов Александр Юрьевич

Член Комиссии: *Н.Н.* Гаврильчик Наталья Николаевна

Член Комиссии: *А.В.К.* Козлова Анастасия Владимировна

Член Комиссии: *Н.Б.У.* Ускова Наталья Борисовна

Член Комиссии: *А.А.У.* Устиченко Анна Андреевна

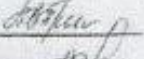
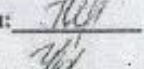
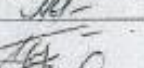
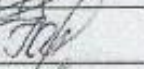
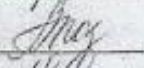


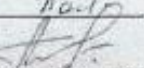
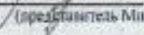

Член Комиссии: *Н.Н.Г.* Галиева Наталья Николаевна

Член Комиссии: *Т.А.Т.* *Тобинцева Тамара Александровна*
 (представитель Министерства промышленности и торговли Удмуртской Республики)

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

На основании ст. 437 Гражданского кодекса Российской Федерации, п. 26 Порядка организации и проведения аукциона на право заключения договора на размещение нестационарного торгового объекта на территории Удмуртской Республики, утвержденного приказом Министерства промышленности и торговли Удмуртской Республики от 15.01.2019

№ 2, в связи с тем, что единственный Заявитель, а именно ИНДИВИДУАЛЬНЫЙ ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬ ТЕРЛЕЦКИЙ ЕВГЕНИЙ СЕРГЕЕВИЧ, № заявки 4220, соответствует всем требованиям, предъявленным к участникам аукциона, комиссия приняла решение заключить договор на право размещения нестационарного торгового объекта по данному лоту с ИНДИВИДУАЛЬНЫМ ПРЕДПРИНИМАТЕЛЕМ ТЕРЛЕЦКИМ ЕВГЕНИЕМ СЕРГЕЕВИЧЕМ, № заявки 4220, по начальной цене предмета аукциона (начальному размеру годовой платы за право размещения НТО): 48 631,00 (Сорок восемь тысяч шестьсот тридцать один) рубль 00 копеек, на условиях, изложенных в Извещении об аукционе.

| | | |
|------------------------------------|---|--------------------------------|
| Председатель Комиссии: |  | Чернова Оксана Владимировна |
| Заместитель Председателя Комиссии: |  | Гаврильчик Наталья Николаевна |
| Секретарь Комиссии: |  | Усатова Аяна Юрьевна |
| Член Комиссии: |  | Глухов Александр Юрьевич |
| Член Комиссии: |  | Гаврильчик Наталья Николаевна |
| Член Комиссии: |  | Козлова Анастасия Владимировна |
| Член Комиссии: |  | Ускова Наталья Борисовна |
| Член Комиссии: |  | Устиченко Анна Андреевна |
| Член Комиссии: |  | Галиева Наталья Николаевна |
| Член Комиссии: |  | Тыбимшова Займа Александровна |

(представитель Министерства промышленности и торговли Удмуртской Республики)

ПРОТОКОЛ № 29
рассмотрения заявок на участие в аукционе

г. Сарапул

02.11.2023 г.

1. Наименование Организатора торгов: администрация муниципального образования «Город Сарапул»;
2. Основание для проведения торгов: постановление Администрации города Сарапула от 14.09.2023 № 1958 «О проведении аукционов в электронной форме на право заключения договоров на размещение нестационарных торговых объектов на территории муниципального образования «Город Сарапул»;
3. Предмет аукциона (Лот): право на заключение договора на размещение нестационарного торгового объекта – павильона с площадью места размещения 18 кв. м., место расположения (адресные ориентиры): Удмуртская Республика, город Сарапул, в 8 метрах восточнее многоквартирного дома по ул. 20 лет Победы, 15;
4. Начальная цена предмета аукциона (начальный размер годовой платы за право размещения НТО): 48 631,00 (Сорок восемь тысяч шестьсот тридцать один) рубль 00 копеек;
5. Размер задатка для участия в аукционе (50 % от начального размера годовой платы за право размещения НТО): 24 315,50 (Двадцать четыре тысячи триста пятнадцать) рублей 50 копеек;
6. Извещение о проведении аукциона в электронной форме было опубликовано 03.10.2023 г. на официальном сайте муниципального образования «Город Сарапул» в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет»: www.adm-sarapul.ru в подразделе «Извещение о проведении аукциона» подраздела «Аукционы на размещение нестационарных торговых объектов» раздела «Конкурсы и аукционы» и на электронной площадке АО «Сбербанк-АСТ» (№ процедуры: SBR012-2310030063);
7. Дата и время начала подачи заявок на участие в аукционе: 04.10.2023 г., 08:00 ч. (время московское);
8. Дата и время окончания подачи заявок на участие в аукционе: 25.10.2023 г., 12:00 ч. (время московское);
9. Дата и время проведения заседания аукционной комиссии (определение участников аукциона) (местное время): 02.11.2023 г., 09:30ч.;
10. Место рассмотрения заявок: Удмуртская Республика, г. Сарапул, Красная площадь, 8;
11. Состав комиссии: комиссия состоит из 10 (Десяти) членов:
Председатель комиссии: Чернова Оксана Владимировна, первый заместитель Главы Администрации города Сарапула – начальник управления экономики;
Заместитель председателя комиссии: Гаврильчик Наталья Николаевна, начальник управления имущественных отношений Администрации города Сарапула;
Секретарь комиссии: Усатова Анна Юрьевна, заместитель начальника управления-начальник отдела по управлению земельными ресурсами и администрированию доходов управления имущественных отношений Администрации города Сарапула;
Члены комиссии:
Глухов Александр Юрьевич, заместитель Главы Администрации города Сарапула по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству;
Гаврильчик Наталья Николаевна, исполняющая обязанности начальника отдела по управлению собственностью управления имущественных отношений Администрации города Сарапула;
Козлова Анастасия Владимировна, начальник отдела приватизации, торгов и сопровождения договорных отношений управления имущественных отношений Администрации города Сарапула;
Ускова Наталья Борисовна, начальник правового управления Администрации города Сарапула;
Устиченко Анна Андреевна, начальник управления архитектуры и градостроительства Администрации города Сарапула;
Галиева Наталья Николаевна, начальник Управления финансов г. Сарапула;

Ведущий специалист Дурдина
 (представитель Министерства промышленности и торговли Удмуртской Республики).

На заседании присутствовало 10 (Десять) членов комиссии, что составило 100% от общего числа членов Комиссии, кворум имеется, заседание Комиссии считается правомочным.

12. На участие в аукционе в электронной форме всего подано 2 (Две) заявки.

| № п/п | Наименование Претендента, регистрационный № заявки | Дата и время регистрации заявки |
|-------|--|---------------------------------|
| 1 | ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "СИМВОЛ", № 7910 | 24.10.2023 г., 13:41:13 ч. |
| 2 | ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "САРАПУЛЬСКАЯ ПТИЦЕФАБРИКА", № 2533 | 25.10.2023 г., 09:08:40 ч. |

13. Количество отозванных заявок: 2 (Две) заявки.

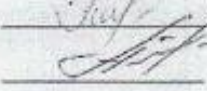

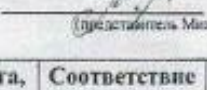
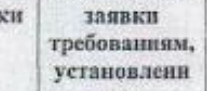
| № п/п | Наименование Претендента, регистрационный № заявки | Дата и время регистрации заявки | Дата и время отзыва заявки |
|-------|--|---------------------------------|----------------------------|
| 1 | ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "СИМВОЛ", № 3185 | 23.10.2023 г., 12:37:52 ч. | 24.10.2023 г., 13:28:17 ч. |
| 2 | ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "САРАПУЛЬСКАЯ ПТИЦЕФАБРИКА", № 4582 | 24.10.2023 г., 13:26:37 ч. | 25.10.2023 г., 09:00:25 ч. |

14. Результат рассмотрения заявок Комиссией:

| № п/п | Наименование Претендента, регистрационный № заявки | Соответствие заявки требованиям, установленным извещением об аукционе | Сведения о поступлении и задатка | Результат рассмотрения заявки | Основание отказа в допуске к участию в аукционе |
|-------|---|---|----------------------------------|---|---|
| 1. | ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "СИМВОЛ", № 7910 | Соответствует | Поступил | Допустить к участию в аукционе и признать участником аукциона | |

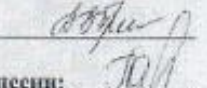

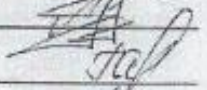

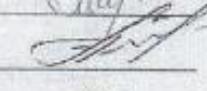

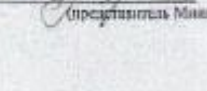



ГОЛОСОВАЛИ: «ЗА» допуск к участию в аукционе и признание участником аукциона - 10 ЧЕЛ. «ПРОТИВ» допуск к участию в аукционе - 0 ЧЕЛ.

Председатель Комиссии: _____ *Оксана Чернова* Чернова Оксана Владимировна
 Заместитель Председателя Комиссии: _____ *Наталья Гаврильчик* Гаврильчик Наталья Николаевна
 Секретарь Комиссии: _____ *Анна Усатова* Усатова Анна Юрьевна
 Член Комиссии: _____ *Александр Глухов* Глухов Александр Юрьевич
 Член Комиссии: _____ *Наталья Гаврильчик* Гаврильчик Наталья Николаевна

Член Комиссии:  Козлова Анастасия Владимировна
 Член Комиссии:  Ускова Наталья Борисовна
 Член Комиссии:  Устиченко Анна Андреевна
 Член Комиссии:  Галиева Наталья Николаевна
 Член Комиссии:  Тихонова Галина Александровна
 (представитель Министерства промышленности и торговли Удмуртской Республики)

| № п/п | Наименование Претендента, регистрационный № заявки | Соответствие заявки требованиям, установленным извещением об аукционе | Сведения о поступлении задатка | Результат рассмотрения заявки | Основание отказа в допуске к участию в аукционе |
|-------|--|---|--------------------------------|---|---|
| 2. | ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "САРАПУЛЬСКАЯ ПТИЦЕФАБРИКА", № 2533 | Соответствует | Поступил | Допустить к участию в аукционе и признать участником аукциона | |

ГОЛОСОВАЛИ: «ЗА» допуск к участию в аукционе и признание участником аукциона - 10 ЧЕЛ. «ПРОТИВ» допуску к участию в аукционе - 0 ЧЕЛ.

Председатель Комиссии:  Чернова Оксана Владимировна
 Заместитель Председателя Комиссии:  Гаврильчик Наталья Николаевна
 Секретарь Комиссии:  Усатова Анна Юрьевна
 Член Комиссии:  Глухов Александр Юрьевич
 Член Комиссии:  Гаврильчик Наталья Николаевна
 Член Комиссии:  Козлова Анастасия Владимировна
 Член Комиссии:  Ускова Наталья Борисовна
 Член Комиссии:  Устиченко Анна Андреевна
 Член Комиссии:  Галиева Наталья Николаевна
 Член Комиссии:  Тихонова Галина Александровна
 (представитель Министерства промышленности и торговли Удмуртской Республики)