

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ № О/22-02-07-01

Об определении рыночной стоимости земельного участка с кадастровым номером 66:06:4501001:964 и легковых транспортных средств, принадлежащих на праве собственности должнику, признанному несостоятельным (банкротом),
ООО «НОРДСТРОЙ-Инжиниринг», ИНН 6670361363

Заказчик: ООО «НОРДСТРОЙ-Инжиниринг»

Адрес заказчика: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Вишневая, стр 35, помещ. 303

Исполнитель: ООО «Инвест-Актив-Оценка»

Адрес исполнителя: г. Екатеринбург, ул. Мамина - Сибиряка, д. 101, оф. 4.28

Исполнитель является членом Некоммерческого партнёрства развития оценочной деятельности «Экспертный союз» (НП РОД «Экспертный союз»)

Основание для проведения оценки:

Договор № О/22-02-07 от 04 марта 2022 года

Дата определения стоимости: 15 апреля 2022 года

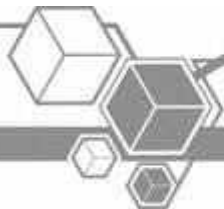
Дата составления отчета: 19 апреля 2022 года

Екатеринбург, 2022 г.



СОДЕРЖАНИЕ

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО	3
1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ	5
1.1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	5
1.2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	8
1.3. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ	11
1.4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКАХ	12
1.5. ИНФОРМАЦИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕКАЕМЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ	15
1.6. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ	15
1.7. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	16
1.8. СВЕДЕНИЯ О ШТАТНЫХ РАБОТНИКАХ-ОЦЕНЩИКАХ	17
2. ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ, МЕТОДОЛОГИЯ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ	19
2.1. ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ	19
2.2. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДАННЫХ И ДОКУМЕНТОВ	21
2.3. ОБЪЕМ И ЭТАПЫ ИССЛЕДОВАНИЯ	24
3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	25
3.1. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	25
3.1.1. Местонахождение земельного участка	25
3.1.2. Описание земельного участка	29
3.1.3. Описание транспортных средств	34
3.1.4. Данные осмотра	34
3.2. АНАЛИЗ ПРАВОВОГО ПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	45
3.2.1. Правовой статус объектов оценки, правоустанавливающие и иные документы, подтверждающие правовой статус	45
3.2.2. Ограничения и обременения существующего права	45
3.2.3. Условия изменения или перехода прав при вовлечении объектов оценки в сделки	46
4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ НЕДВИЖИМОСТИ	48
4.1. ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ	48
4.2. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОЦЕНИВАЕМОГО ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА	49
5. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ИХ СТОИМОСТЬ	51
5.1. АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМЫХ ОБЪЕКТОВ, В ТОМ ЧИСЛЕ ТЕНДЕНЦИЙ, НАМЕТИВШИХСЯ НА РЫНКЕ В ПЕРИОД, ПРЕДШЕСТВУЮЩИЙ ДАТЕ ОЦЕНКИ	51
5.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК	57
5.3. СЕГМЕНТИРОВАНИЕ РЫНКА МАШИН И ОБОРУДОВАНИЯ. КЛАССИФИКАЦИЯ ТРАНСПОРТНЫХ СРЕДСТВ	68
5.4. АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ СЕГМЕНТОВ РЫНКА, К КОТОРЫМ МОЖЕТ БЫТЬ ОТНЕСЕН ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ ПРИ ФАКТИЧЕСКОМ, А ТАКЖЕ ПРИ АЛЬТЕРНАТИВНЫХ ВАРИАНТАХ ЕГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ, С УКАЗАНИЕМ ИНТЕРВАЛА ЗНАЧЕНИЯ ЦЕН	72
5.5. АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ИНТЕРВАЛОВ ЗНАЧЕНИЙ ЭТИХ ФАКТОРОВ	79
5.6. ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В СЕГМЕНТАХ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА	82
5.7. РЫНОК ЛЕГКОВЫХ АВТОМОБИЛЕЙ	83
6. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	89
6.1. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	89
6.2. ВЫБОР ПОДХОДОВ ДЛЯ РАСЧЕТА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	94
6.3. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ	98
6.3.1. Информация по объектам-аналогам	98
6.3.2. Описание и расчет поправок в цены продаж объектов-аналогов	103
6.3.3. Расчет стоимости земельного участка сравнительным подходом	107
6.4. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ТРАНСПОРТНЫХ СРЕДСТВ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ	111
6.4.1. Данные об объектах-аналогах	111
6.4.2. Описание и расчет поправок в цены продаж объектов-аналогов	112
6.4.3. Расчет стоимости объектов оценки в рамках сравнительного подхода	114
6.5. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ	115
7. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ И ПОДПИСЬ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ	117
ПРИЛОЖЕНИЯ	118



Об определении рыночной стоимости земельного участка с кадастровым номером 66:06:4501001:964 и легковых транспортных средств, принадлежащих на праве собственности должнику, признанному несостоятельным (банкротом), ООО «НОРДСТРОЙ-Инжиниринг», ИНН 6670361363

Конкурсному управляющему
ООО «НОРДСТРОЙ-
Инжиниринг»
Кудашеву С.М.

Уважаемый Сергей Михайлович!

В соответствии с договором № О/22-02-07 от 04 марта 2022 года мы произвели оценку величины рыночной стоимости земельного участка с кадастровым номером 66:06:4501001:964 и легковых транспортных средств, принадлежащих на праве собственности должнику, признанному несостоятельным (банкротом), ООО «НОРДСТРОЙ-Инжиниринг», ИНН 6670361363.

Целью оценки является определение рыночной стоимости объектов оценки.

Задача оценки – продажа имущества должника, признанного несостоятельным (банкротом).

Оценка произведена по состоянию на 15 апреля 2022 года.

Оценка объектов произведена на основании предоставленной Заказчиком оценки документации, с использованием открытых источников ценовой и иной информации, в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»; Федеральными стандартами оценки – ФСО №1, ФСО № 2, ФСО № 3, ФСО № 7, ФСО № 10, утвержденными Приказами Минэкономразвития России от 20.05.2015 г., № 297, № 298, № 299, от 25.09.2014г. № 611, от 01.06.2015 № 328; Стандартами и правилами оценочной деятельности, утвержденными саморегулируемыми организациями оценщиков, членами которых являются Оценщики, выполняющие работы по проведению оценки.

Развернутая характеристика объектов приведена в отчете об оценке. Отдельные части настоящей оценки не могут трактоваться сами по себе, а только в связи с полным текстом прилагаемого отчета, принимая во внимание все содержащиеся там допущения и ограничения.



На основании информации, представленной и проанализированной в приведенном ниже отчете об оценке, мы пришли к заключению, что по состоянию на дату проведения оценки, 15 апреля 2022 года, рыночная стоимость объектов оценки, принадлежащих на праве собственности должнику, признанному несостоятельным (банкротом), ООО «НОРДСТРОЙ-Инжиниринг», ИНН 6670361363, составляет:

Таблица 1

Объект оценки	Рыночная стоимость, руб.*
Земельный участок. Кадастровый номер: 66:06:4501001:964. Дата присвоения кадастрового номера: 24.12.2010. Адрес: обл. Свердловская, р-н Белоярский. Площадь: 1501 кв.м. Категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения. Вид разрешенного использования: Для дачного строительства. <i>Источник указанных сведений об объекте оценки:</i> Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online (https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online).	1 301 000 **
Идентификационный номер (VIN): JTJHY00W504174569. Марка, модель: Лексус LX570. Тип ТС: легк. авто универсал. Год выпуска ТС: 2015. Цвет: белый. Паспорт ТС: серия 78УУ № 742106. Регистрационный знак: В782ТЕ196. <i>Источник указанных сведений об объекте оценки:</i> Свидетельство о регистрации ТС 66 29 № 086341.	5 488 000
Идентификационный номер (VIN): XW7BKYFK20S107199. Марка, модель ТС: TOYOTA Camry. Наименование (тип ТС): Легковой. Год изготовления ТС: 2016. Цвет кузова (кабины, прицепа): Белый перламутр. Мощность двигателя, л.с. (кВт): 249 (183). Рабочий объем двигателя, куб.см: 3456. Тип двигателя: Бензиновый. Регистрационный знак: Е108НЕ196. <i>Источник указанных сведений об объекте оценки:</i> Паспорт транспортного средства 78 ОН 972451.	1 924 000
Идентификационный номер (VIN): Z94K241CBJR069650. Марка, модель ТС: HYUNDAI SOLARIS. Наименование (тип ТС): легковой. Год изготовления ТС: 2018. Цвет кузова (кабины, прицепа): серебристый. Мощность двигателя, л.с. (кВт): 123 (90,2). Рабочий объем двигателя, куб.см: 1591. Тип двигателя: бензиновый. Регистрационный знак: К784ВК196. <i>Источник указанных сведений об объекте оценки:</i> Паспорт транспортного средства 78 ОТ 796930.	1 183 000

Всю информацию и анализ, использованные для оценки стоимости, а также рыночную стоимость оцениваемых объектов Вы найдете в соответствующих разделах отчета. Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по оценке или методике её проведения, использованной нами, пожалуйста, обращайтесь непосредственно к нам.

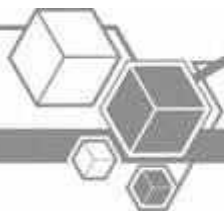
Директор ООО «Инвест-Актив-Оценка»

А.Г. Мосгольд

* В соответствии с подпунктом 15 пункта 2 статьи 146 Налогового кодекса Российской Федерации (часть вторая), вступившим в силу с 1 января 2015 года, операции по реализации имущества и (или) имущественных прав должников, признанных несостоятельными (банкротами), не признаются объектом налогообложения НДС.

** Возможные границы интервала, в котором, по мнению оценщика, может находиться указанная стоимость, составляют +/-10%. Источник: Каминский А.В., Ильин М.О., Лебединский В.И. и др. Учебник «Экспертиза отчетов об оценке», 2014г. – 168 с., стр. 43, таблица 6.

Стоимость, определенная в настоящем отчете, не является объектом обложения налогом на добавленную стоимость, т.к. согласно подпункта б) пункта 2. статьи 146 НК РФ не признаются объектом налогообложения налогом на добавленную стоимость операции по реализации земельных участков (долей в них).



1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Дата составления и порядковый номер отчета:	19 апреля 2022 года № О/22-02-07-01
Основание для проведения оценщиком оценки объектов оценки:	Договор № О/22-02-07 от 04 марта 2022 года

Общая информация, идентифицирующая объекты оценки

Описание объектов оценки	<u>Недвижимость:</u> 1. Земельный участок. Кадастровый номер: 66:06:4501001:964. Дата присвоения кадастрового номера: 24.12.2010. Адрес: обл. Свердловская, р-н Белоярский. Площадь: 1501 кв.м. Категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения. Вид разрешенного использования: Для дачного строительства. <i>Источник указанных сведений об объекте оценки:</i> Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online (https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online). <u>Транспортные средства:</u> 1. Идентификационный номер (VIN): JTJHY00W504174569. Марка, модель: Лексус LX570. Тип ТС: легк. авто универсал. Год выпуска ТС: 2015. Цвет: белый. Паспорт ТС: серия 78УУ № 742106. Регистрационный знак: В782ТЕ196. <i>Источник указанных сведений об объекте оценки:</i> Свидетельство о регистрации ТС 66 29 № 086341. 2. Идентификационный номер (VIN): XW7BKYFK20S107199. Марка, модель ТС: TOYOTA Camry. Наименование (тип ТС): Легковой. Год изготовления ТС: 2016. Цвет кузова (кабины, прицепа): Белый перламутр. Мощность двигателя, л.с. (кВт): 249 (183). Рабочий объем двигателя, куб.см: 3456. Тип двигателя: Бензиновый. Регистрационный знак: Е108НЕ196. <i>Источник указанных сведений об объекте оценки:</i> Паспорт транспортного средства 78 ОН 972451. 3. Идентификационный номер (VIN): Z94K241CBJR069650. Марка, модель ТС: HYUNDAI SOLARIS. Наименование (тип ТС): легковой. Год изготовления ТС: 2018. Цвет кузова (кабины, прицепа): серебристый. Мощность двигателя, л.с. (кВт): 123 (90,2). Рабочий объем двигателя, куб.см: 1591. Тип двигателя: бензиновый. Регистрационный знак: К784ВК196. <i>Источник указанных сведений об объекте оценки:</i> Паспорт транспортного средства 78 ОТ 796930. Объекты оценки принадлежат на праве собственности должнику, признанному несостоятельным (банкротом), ООО «НОРДСТРОЙ-Инжиниринг», ИНН 6670361363.
---------------------------------	--

Подробное описание объектов приведено в Разделе 3 настоящего Отчета.

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

Обоснование выбора подходов приведено в разделе 6.2. настоящего отчета.
Доходный подход – не применялся. Затратный поход – не применялся.



Таблица 2

Объект оценки	Стоимость сравнительным подходом, руб.
Земельный участок. Кадастровый номер: 66:06:4501001:964. Дата присвоения кадастрового номера: 24.12.2010. Адрес: обл. Свердловская, р-н Белоярский. Площадь: 1501 кв.м. Категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения. Вид разрешенного использования: Для дачного строительства. <i>Источник указанных сведений об объекте оценки:</i> Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online (https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online).	1 301 000
Идентификационный номер (VIN): JTJHY00W504174569. Марка, модель: Лексус LX570. Тип ТС: легк. авто универсал. Год выпуска ТС: 2015. Цвет: белый. Паспорт ТС: серия 78УУ № 742106. Регистрационный знак: В782ТЕ196. <i>Источник указанных сведений об объекте оценки:</i> Свидетельство о регистрации ТС 66 29 № 086341.	5 488 000
Идентификационный номер (VIN): XW7BKYFK20S107199. Марка, модель ТС: TOYOTA Camry. Наименование (тип ТС): Легковой. Год изготовления ТС: 2016. Цвет кузова (кабины, прицепа): Белый перламутр. Мощность двигателя, л.с. (кВт): 249 (183). Рабочий объем двигателя, куб.см: 3456. Тип двигателя: Бензиновый. Регистрационный знак: Е108НЕ196. <i>Источник указанных сведений об объекте оценки:</i> Паспорт транспортного средства 78 ОН 972451.	1 924 000
Идентификационный номер (VIN): Z94K241CBJR069650. Марка, модель ТС: HYUNDAI SOLARIS. Наименование (тип ТС): легковой. Год изготовления ТС: 2018. Цвет кузова (кабины, прицепа): серебристый. Мощность двигателя, л.с. (кВт): 123 (90,2). Рабочий объем двигателя, куб.см: 1591. Тип двигателя: бензиновый. Регистрационный знак: К784ВК196. <i>Источник указанных сведений об объекте оценки:</i> Паспорт транспортного средства 78 ОТ 796930.	1 183 000

Итоговая величина стоимости объектов оценки

Рыночная стоимость объектов оценки, принадлежащих на праве собственности должнику, признанному несостоятельным (банкротом), ООО «НОРДСТРОЙ-Инжиниринг», ИНН 6670361363, составляет:

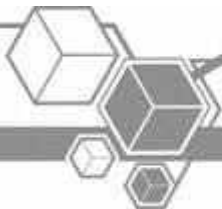
Таблица 3

Объект оценки	Рыночная стоимость, руб.*
Земельный участок. Кадастровый номер: 66:06:4501001:964. Дата присвоения кадастрового номера: 24.12.2010. Адрес: обл. Свердловская, р-н Белоярский. Площадь: 1501 кв.м. Категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения. Вид разрешенного использования: Для дачного строительства. <i>Источник указанных сведений об объекте оценки:</i> Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online (https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online).	1 301 000 **
Идентификационный номер (VIN): JTJHY00W504174569. Марка, модель: Лексус LX570. Тип ТС: легк. авто универсал. Год выпуска ТС: 2015. Цвет: белый. Паспорт ТС: серия 78УУ № 742106. Регистрационный знак: В782ТЕ196. <i>Источник указанных сведений об объекте оценки:</i> Свидетельство о регистрации ТС 66 29 № 086341.	5 488 000
Идентификационный номер (VIN): XW7BKYFK20S107199. Марка, модель ТС: TOYOTA Camry. Наименование (тип ТС): Легковой. Год изготовления ТС: 2016. Цвет кузова (кабины, прицепа): Белый перламутр. Мощность двигателя, л.с. (кВт): 249 (183). Рабочий объем двигателя, куб.см: 3456. Тип двигателя: Бензиновый. Регистрационный знак: Е108НЕ196. <i>Источник указанных сведений об объекте оценки:</i> Паспорт транспортного средства 78 ОН 972451.	1 924 000
Идентификационный номер (VIN): Z94K241CBJR069650. Марка, модель ТС: HYUNDAI SOLARIS. Наименование (тип ТС): легковой. Год изготовления ТС: 2018. Цвет кузова (кабины, прицепа): серебристый. Мощность двигателя, л.с. (кВт): 123 (90,2). Рабочий объем двигателя, куб.см: 1591. Тип двигателя: бензиновый. Регистрационный знак: К784ВК196. <i>Источник указанных сведений об объекте оценки:</i> Паспорт транспортного средства 78 ОТ 796930.	1 183 000

* В соответствии с подпунктом 15 пункта 2 статьи 146 Налогового кодекса Российской Федерации (часть вторая), вступившим в силу с 1 января 2015 года, операции по реализации имущества и (или) имущественных прав должников, признанных несостоятельными (банкротами), не признаются объектом налогообложения НДС.

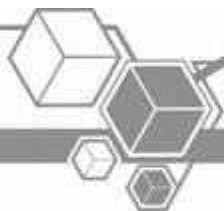
** Возможные границы интервала, в котором, по мнению оценщика, может находиться указанная стоимость, составляют +/-10%. Источник: Каминский А.В., Ильин М.О., Лебединский В.И. и др. Учебник «Экспертиза отчетов об оценке», 2014г. – 168 с., стр. 43, таблица 6.

Стоимость, определенная в настоящем отчете, не является объектом обложения налогом на добавленную стоимость, т.к. согласно подпункта б) пункта 2. статьи 146 НК РФ не признаются объектом налогообложения налогом на добавленную стоимость операции по реализации земельных участков (долей в них).

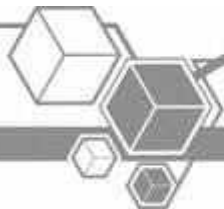


Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

Ограничений, связанных с предполагаемым использованием результатов оценки, которые способны повлиять на величину определяемой стоимости, не устанавливается.

**1.2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ**

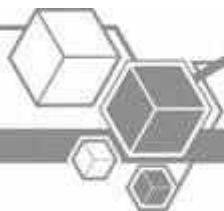
Объекты оценки, состав и характеристики объектов оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из их частей (при наличии), состав оцениваемой группы машин и оборудования с указанием сведений по каждой машине и единице оборудования, достаточных для их идентификации	<u>Недвижимость:</u> 1. Земельный участок. Кадастровый номер: 66:06:4501001:964. Дата присвоения кадастрового номера: 24.12.2010. Адрес: обл. Свердловская, р-н Белоярский. Площадь: 1501 кв.м. Категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения. Вид разрешенного использования: Для дачного строительства. <u>Источник указанных сведений об объекте оценки:</u> Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online (https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online). <u>Транспортные средства:</u> 1. Идентификационный номер (VIN): JTJHY00W504174569. Марка, модель: Лексус LX570. Тип ТС: легк. авто универсал. Год выпуска ТС: 2015. Цвет: белый. Паспорт ТС: серия 78УУ № 742106. Регистрационный знак: В782ТЕ196. <u>Источник указанных сведений об объекте оценки:</u> Свидетельство о регистрации ТС 66 29 № 086341. 2. Идентификационный номер (VIN): XW7BKYFK20S107199. Марка, модель ТС: TOYOTA Camry. Наименование (тип ТС): Легковой. Год изготовления ТС: 2016. Цвет кузова (кабины, прицепа): Белый перламутр. Мощность двигателя, л.с. (кВт): 249 (183). Рабочий объем двигателя, куб.см: 3456. Тип двигателя: Бензиновый. Регистрационный знак: Е108НЕ196. <u>Источник указанных сведений об объекте оценки:</u> Паспорт транспортного средства 78 ОН 972451. 3. Идентификационный номер (VIN): Z94K241CBJR069650. Марка, модель ТС: HYUNDAI SOLARIS. Наименование (тип ТС): легковой. Год изготовления ТС: 2018. Цвет кузова (кабины, прицепа): серебристый. Мощность двигателя, л.с. (кВт): 123 (90,2). Рабочий объем двигателя, куб.см: 1591. Тип двигателя: бензиновый. Регистрационный знак: К784ВК196. <u>Источник указанных сведений об объекте оценки:</u> Паспорт транспортного средства 78 ОТ 796930. Объекты оценки принадлежат на праве собственности должнику, признанному несостоятельным (банкротом), ООО «НОРДСТРОЙ-Инжиниринг», ИНН 6670361363. Подробное описание объектов приведено в Разделе 3 настоящего Отчета
Доступные для оценщиков документы, содержащие вышеописанные характеристики объектов:	Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости от 18.03.2022 № 99/2022/455879304; Свидетельство о регистрации ТС 66 29 № 086341; Паспорт транспортного средства 78 ОН 972451; Паспорт транспортного средства 78 ОТ 796930.
Имущественные права на объекты оценки:	Собственность.
Правообладатель:	Общество с ограниченной ответственностью «НОРДСТРОЙ-Инжиниринг» (ООО «НОРДСТРОЙ-Инжиниринг»)



Реквизиты правообладателя:	Адрес: 620078, СВЕРДЛОВСКАЯ ОБЛАСТЬ, ЕКАТЕРИНБУРГ ГОРОД, ВИШНЕВАЯ УЛИЦА, СТР 35, ПОМЕЩЕНИЕ 303, ОГРН: 1116670030685, Дата присвоения ОГРН: 01.12.2011, ИНН: 6670361363, КПП: 667001001
Балансовая стоимость:	Данные Заказчиком не предоставлены. Балансовая стоимость в инвентаризационных описях отсутствует.
Ограничения (обременения) права:	По данным Выписки из ЕГРН об объекте недвижимости от 18.03.2022 № 99/2022/455879304 имеются зарегистрированные ограничения (обременения) права на оцениваемый земельный участок (запрещение регистрации). Подробная информация представлена в разделе 3.2.2 настоящего отчета. По данным ресурса https://www.reestr-zalogov.ru/ наличие ограничения (обременения) права на оцениваемое движимое имущество не установлено. Иная информация Заказчиком не предоставлена, оценщиками не установлена.
Правоподтверждающие и правоудостоверяющие документы:	Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости от 18.03.2022 № 99/2022/455879304; Свидетельство о регистрации ТС 66 29 № 086341 от 28.04.2015; Паспорт транспортного средства 78 ОН 972451; Паспорт транспортного средства 78 ОТ 796930.
Цель оценки:	Определение рыночной стоимости объектов оценки.
Предполагаемое использование результатов оценки (задача оценки) и связанные с этим ограничения:	Продажа имущества должника, признанного несостоятельным (банкротом). Ограничений, связанных с предполагаемым использованием результатов оценки, которые способны повлиять на величину определяемой стоимости, не устанавливается.
Вид стоимости:	Рыночная стоимость.
Права, учитываемые при оценке объектов оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объектов оценки:	Собственность без ограничений и обременений.
Дата оценки (дата определения стоимости, дата проведения оценки):	15 апреля 2022 года
Дата осмотра:	12 апреля 2022 года (движимое имущество), 17 апреля 2022 года (земельный участок).
Степень детализации работ по осмотру (полный, частичный с указанием критериев, без проведения осмотра) движимого имущества	Осмотрены все позиции. Осмотр объекта оценки - Идентификационный номер (VIN): JTJHY00W504174569. Марка, модель: Лексус LX570 – производился только со стороны внешнего вида транспортного средства, доступ к салону не предоставлен.
Срок проведения оценки:	04 марта 2022 года – 19 апреля 2022 года
Дата составления отчета:	19 апреля 2022 года
Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых для проведения оценки материалов и информации:	По электронной почте 04 марта 2022 года – 19 апреля 2022 года.
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка:	Приведены в п. 1.6. настоящего Отчета.



Необходимость привлечения отраслевых (специалистов, обладающих необходимыми профессиональными компетенциями в вопросах, требующих анализа при проведении оценки):	Отсутствует.
Условия продажи и предполагаемая форма организации проведения торгов (в случае наличия данной информации):	Данная информация отсутствует.



1.3. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

Оценщики, выполнившие настоящий отчет, подтверждают на основании своих знаний и убеждений, что:

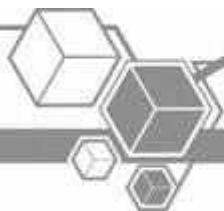
1. оценщики, выполнившие оценку объектов оценки и подготовившие данный отчет, являются полномочными представителями оценочной компании-исполнителя, имеют необходимое профессиональное образование и достаточный практический опыт в области оценки;
2. утверждения и факты, содержащиеся в данном отчете, являются правильными и корректными;
3. анализ, мнения и заключения соответствуют сделанным допущениям и ограничивающим условиям и являются личными, независимыми и профессиональными;
4. у оценщиков не было текущего имущественного интереса, отсутствует будущий имущественный интерес в оцениваемых объектах и отсутствуют какие-либо дополнительные обязательства (кроме обязательств по настоящему договору) по отношению к какой-либо из сторон, связанных с оцениваемыми объектами;
5. оплата услуг оценщиков не связана с определенной итоговой величиной стоимости объектов, и также не связана с заранее предопределенной стоимостью или стоимостью, определенной в чью-либо пользу;
6. квалификация оценщиков, участвующих в выполнении отчета об оценке, соответствует профессиональным критериям саморегулируемых организаций оценщиков, членами которых являются оценщики;
7. сведения, указанные в настоящем отчете являются конфиденциальными для оценщиков и для пользователя отчета;
8. оценщики не несут никакой ответственности в том случае, если какая-либо третья сторона будет опираться в своих заключениях на информацию, указанную в настоящем отчете.

Оценщик I категории

_____ Е.В. Мотовилова

Оценщик I категории

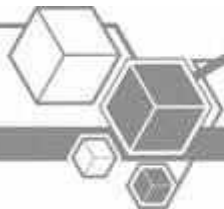
_____ А.Г. Мосгольд

**1.4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКАХ****Сведения о Заказчике**

Наименование полное (сокращенное):	Общество с ограниченной ответственностью «НОРДСТРОЙ-Инжиниринг» (ООО «НОРДСТРОЙ-Инжиниринг»)
Реквизиты:	Адрес: 620078, СВЕРДЛОВСКАЯ ОБЛАСТЬ, ЕКАТЕРИНБУРГ ГОРОД, ВИШНЕВАЯ УЛИЦА, СТР 35, ПОМЕЩЕНИЕ 303, ОГРН: 1116670030685, Дата присвоения ОГРН: 01.12.2011, ИНН: 6670361363, КПП: 667001001
Дополнительная информация:	В соответствии с решением Арбитражного суда Свердловской области от 03.11.2021 (резолютивная часть от 02.11.2021) по делу № А60-66336/2020ООО «НОРДСТРОЙ-Инжиниринг» признано несостоятельным (банкротом), открыто конкурсное производство

Сведения об оценщиках, выполнивших настоящую оценку

Фамилия, имя, отчество:	Мосгольд Артур Гельмутович
Место нахождения:	620075, г. Екатеринбург, ул. Мамина – Сибиряка, д.101, оф. 4.28.
Почтовый адрес:	620000, г. Екатеринбург, а/я 650.
Номер контактного телефона:	8(343) 310-39-89, 310-39-86
Адрес электронной почты:	ocenka@investaktiv.ru
ИНН	665910030427
СНИЛС	055-072-084-37
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков:	Является членом Ассоциации «Русское общество оценщиков» (до 22.07.2020г. общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков»). ИНН 9701159733, ОГРН 1207700240813, г. Москва, 1-й Басманный переулок, д. 2А, строение 1, оф. 5, и включен в реестр оценщиков за регистрационным № 001008.
Документ, подтверждающий получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности:	Диплом о профессиональной переподготовке № 322180 Института профессиональной оценки по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)», выдан 17.10.2000г.; Повышение квалификации: Свидетельство о повышении квалификации, рег. № ОЦБ-543, выдано 21.06.2003г.; Свидетельство о повышении квалификации, рег. № 0307/2006, выдано 25.07.2006г.; Свидетельство о повышении квалификации, рег. № С-06-09-16, выдано 05.06.2009г.; Свидетельство о повышении квалификации, рег. № 3345До/12 выдано 27.04.2012г.; Свидетельство о повышении квалификации, рег. № 1493До/15 выдано 29.05.2015г.
Ученая степень:	Степень магистра по направлению 38.04.01 «Экономика», магистерская программа РЭУ им. Г.В. Плеханова, диплом магистра регистрационный номер 86, дата выдачи 04.02.2016 г.



Квалификационные звания:	Квалификационный аттестат «о сдаче единого квалификационного экзамена в соответствии с требованиями к уровню знаний, предъявляемыми федеральным стандартом оценки к эксперту саморегулируемой организации оценщиков» №000024-003 от 12.09.2013; Повышение квалификации судебного эксперта, удостоверение рег. № 1497 от 02.10.2015; Свидетельство о повышении квалификации судебного эксперта, рег. № РОО-19/С-6/331 от 29.06.2019; Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 024437-1 от 08.07.2021 (оценка недвижимости), срок действия до 08.07.2024; Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 024438-2 от 08.07.2021 (оценка движимого имущества), срок действия до 08.07.2024; Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 020262-3 от 31.05.2021 (оценка бизнеса), срок действия до 31.05.2024.
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика:	Гражданская ответственность застрахована: ПАО СК «Росгосстрах», страховая сумма 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей, договор страхования ответственности оценщика № Д-56608020-5.0-2-000003-22 от 20.01.2022, действует с 18.02.2022 по 17.02.2023; СПАО «ИНГОССТРАХ», ОАО «АльфаСтрахование», лимит ответственности 300 000 (Триста тысяч) рублей, договор (страховой полис) обязательного страхования ответственности оценщика № 433-121121/21/0325R/776/0000001/21-001008 от 10.12.2021, действует с 01.01.2022 по 30.06.2023.
Стаж работы в оценочной деятельности:	23 года
Сведения о независимости оценщика в соответствии с требованиями статьи 16 Федерального закона от 29.07.1998г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»:	Требование о независимости оценщика выполнено.

Фамилия, имя, отчество:	Мотовилова Елена Владимировна
Место нахождения:	620075, г. Екатеринбург, ул. Мамина-Сибиряка, д. 101, оф. 4.28
Почтовый адрес:	620000, г. Екатеринбург, а/я 650.
Номер контактного телефона:	(343) 310-39-89, 310-39-86
Адрес электронной почты:	elena@investaktiv.ru
ИНН	660607753306
СНИЛС	074-590-512 77
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков:	Является членом Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» (101000, г. Москва, Потаповский пер., д. 16/5, стр. 1.), и включена в реестр оценщиков за регистрационным № 2128.



Документ, подтверждающий получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности:	Диплом о профессиональной переподготовке 240018154 регистрационный номер 335 от 27 марта 2015г. в ФГБОУ ВПО «Уральский государственный экономический университет» Институт дополнительного профессионального образования «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)»; Повышение квалификации по программе «Актуальные вопросы в оценочной деятельности»: Удостоверение о повышении квалификации, рег.№ 18250 от 03 апреля 2015 г.; Сертифицированный «Уральским Фондом содействия развитию оценочной деятельности о добровольной сертификации оценщиков» оценщик по направлению: коммерческая недвижимость, рег.№ 0039 от 07 апреля 2015 года; Диплом о профессиональной переподготовке 771800136088 регистрационный номер 97/101-17 от 02.11.2017г. в федеральном государственном бюджетном образовательном учреждении высшего образования «Российский экономический университет имени Г.В.Плеханова» по программе «Государственная кадастровая оценка»; Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №019359-1 от 17.05.2021г. (оценка недвижимости), срок действия до 17.05.2024.; Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №019360-2 от 17.05.2021г. (оценка движимого имущества), срок действия до 17.05.2024.
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика:	Гражданская ответственность застрахована: ПАО СК «Росгосстрах», страховая сумма 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей, договор (полис) страхования ответственности оценщика № Д-56608020-5.0-2-000149-21 от 02.09.2021 г., действует с 23.09.2021 г. по 22.09.2022 г.; САО «ВСК», страховая сумма 300 000 (Триста тысяч) рублей, полис страхования ответственности оценщика №2000SB4001949 от 31.05.2020 г., действует с 01.06.2020 г. по 31.05.2023 г.
Стаж работы в оценочной деятельности:	6 лет
Сведения о независимости оценщика в соответствии с требованиями статьи 16 Федерального закона от 29.07.1998г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»:	Требование о независимости оценщика выполнено.

Сведения о юридическом лице, с которым оценщики заключили трудовой договор

Полное наименование:	Общество с ограниченной ответственностью «Инвест-Актив-Оценка»
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН):	1026605766285
Дата присвоения ОГРН:	29 октября 2002 г.
Место нахождения Юр. / фактический адрес: почтовый адрес:	620027, г. Екатеринбург, ул. Мамина - Сибиряка, д. 101, оф. 4.28; 620000, г. Екатеринбург, а/я 650.
Телефон / факс:	(343) 310-39-89, 310-39-86.



Адрес электронной почты:	ocenka@investaktiv.ru
Ранее выданная лицензия:	Лицензия на осуществление оценочной деятельности № 000921, выдана 10 сентября 2001 г. Минимуществом России. Срок действия лицензии до 01 января 2008 г. в соответствии с пунктом 1 статьи 2 Федерального закона от 27 июля 2006 г. № 157-ФЗ и изменениями в упомянутом пункте, внесенными Федеральным законом от 13 июля 2007 г. № 129-ФЗ.
Страхование ответственности:	Договор страхования ответственности юридического лица, с которым оценщики заключили трудовой договор, заключен Исполнителем с СПАО «ИНГОССТРАХ», страховая сумма 100 000 000 (сто миллионов) рублей, договор обязательного страхования ответственности при осуществлении оценочной деятельности № 433-744-023610/21 от 01.04.2021 г. действует с 01.05.2021 г. по 30.04.2024 г.
Сведения о независимости юридического лица, с которым Оценщики заключили трудовой договор в соответствии с требованиями статьи 16 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»:	Требование о независимости юридического лица выполнено.

1.5. ИНФОРМАЦИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕКАЕМЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ

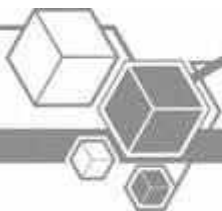
Иные организации и специалисты к проведению оценки и подготовке отчета не привлекались.

1.6. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

Настоящий Отчет может рассматриваться с учетом следующих допущений и ограничивающих условий:

Общие допущения

- Оценщики не производят проверку исходных данных для оценки, полагаясь на верность исходной информации, предоставленной Заказчиком.
- Исходные данные, кроме предоставленных Заказчиком, которые будут использоваться Оценщиками при подготовке отчета об оценке, считаются достоверными. Для всех сведений, где это возможно, Оценщики указывают источник информации.
- Объекты оценки не обладают какими-либо скрытыми особенностями, которые могут повлиять на их стоимость.
- Объекты оценки соответствуют всем санитарным и экологическим нормам, если из предоставленных документов не следует иное.
- Определение рыночной стоимости должно проводиться исходя из текущего вида разрешенного использования объектов оценки, зафиксированного в имеющихся у Заказчика правоустанавливающих и правоподтверждающих документах.
- Отсутствуют ограничения прав на земельный участок в связи с резервированием земель для государственных и муниципальных нужд; отсутствует решение об изъятии земельного



участка для государственных или муниципальных нужд, если из предоставленных документов не следует иное.

- Все прогнозы, сделанные в отчете об оценке, должны базироваться на существующей ситуации. Однако эти предположения могут измениться с течением времени.

- Отчет об оценке достоверен в полном объеме лишь в указанных в нем целях и задачах. Проводимая Оценщиками оценка объектов оценки не будет содержать полностью или частично предвзятого мнения.

- Мнение Оценщиков относительно величины рыночной стоимости объектов оценки действительно только на дату оценки. Оценщики не принимают на себя ответственности за последующие изменения социальных, экономических, юридических или природных условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества.

Специальные допущения и ограничивающие условия

1. Осмотр транспортных средств произведен без проверки технического состояния, а также без проверки их фактической работоспособности пробным пуском или поездкой.

2. По данным Выписки из ЕГРН об объекте недвижимости от 18.03.2022 № 99/2022/455879304, по данным Росреестра «Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online» (<https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online>) имеются зарегистрированные ограничения (обременения) права на оцениваемый земельный участок (запрещение регистрации). Подробная информация представлена в разделе 3.2.2 настоящего отчета.

В соответствии с заданием на оценку (п.п.2.2 Договора на проведение оценки № О/22-02-07 от 04 марта 2022 года), при оценке объектов оценки не учитывается влияние на стоимость объектов оценки имеющих (возможно имеющих) ограничений (обременений) права, таких как: запрещение или арест, которые должны быть сняты в связи с имеющимся решением суда о признании должника ООО «НОРДСТРОЙ-Инжиниринг», ИНН 6670361363, банкротом и об открытии конкурсного производства. Также не учитывается влияние на стоимость объектов оценки возможно имеющееся обременение залогом, который должен быть прекращен в случае реализации заложенного имущества в целях удовлетворения требований залогодержателя.

2. Все расчеты данного отчета выполнены с применением приложения Microsoft Excel. Следовательно, при множестве промежуточных расчетов итоговый результат может отличаться от результата, выполненного при последовательных вычислениях с помощью чисел, отраженных в расчетных таблицах данного отчета. В первую очередь это связано с округлением промежуточных и итоговых значений в расчетных таблицах.

1.7. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

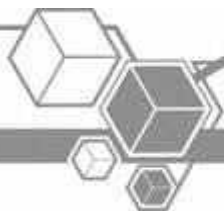
Федеральные стандарты оценки:

- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. N 297;

- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. N 298;

- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. N 299;

- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014г. N 611;



- Федеральный стандарт оценки «Оценка машин и оборудования (ФСО № 10)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 01 июня 2015г. N 328.

Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет», утвержденные советом партнерства, протокол №4/2010 от 31 августа 2010 года, с изменениями и дополнениями, утверждены Советом НП «СРОО «ЭС», протоколы: № 19/2011 от «12» мая 2011г., № 59/2014 от «25» ноября 2014г., № 57/2015 от «05» ноября 2015г., № 24/2017 от «06» апреля 2017г., утверждены Советом Ассоциации «СРОО «ЭС», протокол № 36/2017 от «24» мая 2017г.

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

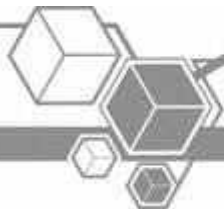
- СПОД РОО 01-001-2020 Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (взамен ССО РОО 1-01-2015);
- СПОД РОО 01-002-2020 Цель оценки и виды стоимости (взамен ССО РОО 1-02-2015);
- СПОД РОО 01-003-2020 Требования к отчету об оценке (взамен ССО РОО 1-03-2015);
- СПОД РОО 01-006-2020 Подходы и методы оценки;
- СПОД РОО 01-007-2020 Оценка недвижимости (взамен ССО РОО 1-07-2015);
- СПОД РОО 01-010-2020 Оценка стоимости машин и оборудования (взамен ССО РОО 1-10-2015).

Перечисленные стандарты оценки обязательны к применению в соответствии со Статьей 15 Федерального закона от 29.07.1998г. № 135-ФЗ (в действующей ред.) «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

1.8. СВЕДЕНИЯ О ШТАТНЫХ РАБОТНИКАХ-ОЦЕНЩИКАХ

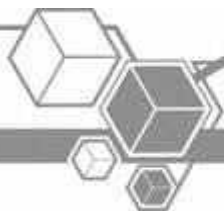
Штатными работниками ООО «Инвест-Актив-Оценка», соответствующими требованиям части второй статьи 24 Федерального закона от 28.12.1998г. № 135-ФЗ (в действ. ред.) «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», являются:

- Котенева Ольга Юрьевна, является членом Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков (123007, г. Москва, Хорошевское ш., д.32А), включена в реестр оценщиков за регистрационным № 982. Гражданская ответственность застрахована: ПАО СК «Росгосстрах», страховая сумма 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей, договор (полис) страхования ответственности оценщика № Д-56608020-5.0-2-000146-21 от 04.08.2021 г., действует с 01.09.2021 г. по 31.08.2022 г. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №021590-1 от 18.06.2021г. (оценка недвижимости); Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №021591-2 от 18.06.2021г. (оценка движимого имущества).
- Мосгольд Артур Гельмутович, является членом Ассоциации «Русское общество оценщиков» (105066, г. Москва, 1-й Басманный переулок, д. 2А, офис 5), включен в реестр оценщиков за регистрационным № 001008. Гражданская ответственность застрахована: ПАО СК «Росгосстрах», страховая сумма 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей, договор страхования ответственности оценщика № Д-56608020-5.0-2-000003-22 от 20.01.2022, действует с 18.02.2022 по 17.02.2023; СПАО «ИНГОССТРАХ», ОАО «АльфаСтрахование», лимит ответственности 300 000 (Триста тысяч) рублей, договор (страховой полис) обязательного страхования ответственности



оценщика № 433-121121/21/0325R/776/0000001/21-001008 от 10.12.2021, действует с 01.01.2022 по 30.06.2023. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 024437-1 от 08.07.2021 (оценка недвижимости); Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 024438-2 от 08.07.2021 (оценка движимого имущества); Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 020262-3 от 31.05.2021 (оценка бизнеса).

- Мотовилова Елена Владимировна, является членом Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» (109028, г. Москва, Хохловский пер., д. 13, стр. 1), включена в реестр оценщиков за регистрационным № 2128. Гражданская ответственность застрахована: ПАО СК «Росгосстрах», страховая сумма 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей, договор (полис) страхования ответственности оценщика № Д-56608020-5.0-2-000149-21 от 02.09.2021 г., действует с 23.09.2021 г. по 22.09.2022 г.; САО «ВСК», страховая сумма 300 000 (Триста тысяч) рублей, полис страхования ответственности оценщика №2000SB4001949 от 31.05.2020 г., действует с 01.06.2020 г. по 31.05.2023 г. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №019359-1 от 17.05.2021г. (оценка недвижимости); Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №019360-2 от 17.05.2021г. (оценка движимого имущества).



2. ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ, МЕТОДОЛОГИЯ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

2.1. ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ

Рыночная стоимость объекта оценки – это 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 открытый рынок в форме 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.

Стоимость, определенная в настоящем отчете, не является объектом обложения налогом на добавленную стоимость (НДС), т.к. согласно подпункта 6) пункта 2. статьи 146 НК РФ не признаются объектом налогообложения налогом на добавленную стоимость операции по реализации земельных участков (долей в них).

Кроме того, в соответствии с подпунктом 15 пункта 2 статьи 146 Налогового кодекса Российской Федерации (часть вторая), вступившим в силу с 1 января 2015 года, операции по реализации имущества и (или) имущественных прав должников, признанных несостоятельными (банкротами), не признаются объектом налогообложения НДС.

Движимое имущество – включает в себя материальные и нематериальные объекты, не являющиеся недвижимостью. Это имущество не связано с недвижимостью постоянно и, как категория, такое имущество характеризуется возможностью быть перемещенным.

Земельный участок как объект земельных отношений – часть поверхности земли (в том числе почвенный слой), границы которой описаны и удостоверены в установленном порядке.

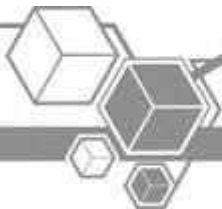
Здания – архитектурно-строительные объекты, назначением которых является создание условий (защита от атмосферных воздействий и пр.) для труда, социально – культурного обслуживания населения и хранения материальных ценностей. Здания имеют в качестве основных конструктивных частей стены и крышу.

Машины и оборудование - вид основных фондов по их натурально-вещественному признаку. К машинам и оборудованию относятся устройства, преобразующие энергию, материалы и информацию. В зависимости от основного (преобладающего) назначения Машины и оборудование делятся на энергетические (силовые), рабочие и информационные.

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

Неспециализированная недвижимость – это недвижимость, на которую существует всеобщий спрос, и которая обычно покупается, продается или арендуется на открытом рынке для того, чтобы использовать ее для существующих или аналогичных целей, или в качестве инвестиции, или для развития и освоения.

Обладатели сервитута – лица, имеющие право ограниченного пользования чужими земельными участками (сервитут).



Сооружения – инженерно-строительные объекты, предназначенные для создания условий, необходимых для осуществления процесса производства путем выполнения тех или иных технических функций, не связанных с изменением предметов труда, или для осуществления различных непроизводственных функций: транспортные сооружения (автомобильные дороги и железнодорожные пути внутризаводского назначения, эстакады и т.д.), передаточные устройства (линии электропередачи, трубопроводы и другие передаточные устройства, имеющие самостоятельное значение и не являющиеся составной частью здания или сооружения и т.д.), гидротехнические сооружения (плотины, бассейны, градирни и т.д.), хранилища (всевозможные резервуары, баки и т.д.), стволы шахт, нефтяные скважины и т.д.

В общем и целом под зданием или сооружением следует понимать любой искусственно возведённый на земельном участке (или под земельным участком) самостоятельный объект, фундаментально связанный с земельным участком, который используется (или может быть использован) по целевому назначению и перемещение которого без несоразмерного ущерба его назначению невозможно.

Обязательный признак зданий и сооружений как недвижимого имущества – их неразрывная связь с землёй, невозможность перемещения в пространстве без причинения несоразмерного ущерба их назначению.

Срок экспозиции объекта оценки – период времени от выставления объекта на продажу до поступления денежных средств за проданный объект или типичный период времени, который необходим для того, чтобы объект был продан на открытом и конкурентном рынке при соблюдении всех рыночных условий.

Датой оценки (датой проведения оценки, датой определения стоимости) является дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.

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

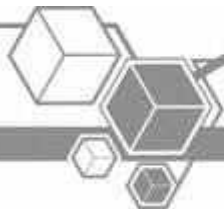
Подходы к оценке:

1. Доходный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки. (п.15 ФСО №1)
2. Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами (п.12 ФСО №1). **Объект-аналог** – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость. (п.10 ФСО №1)
3. Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа. (п.18 ФСО №1)

Цена – это денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки. (п.4 ФСО №1)

Стоимость строительства определяется затратами на воссоздание новых объектов материального имущества в современных условиях с использованием идентичных либо аналогичных материалов и технологий производства, а так же сохранением всех эксплуатационных параметров. Ее определяют, исходя из реально сложившихся к моменту оценки условий воспроизводства объектов материального имущества: договорных цен, сметных расценок на проведение строительно-монтажных работ, оптовых цен на строительные материалы, топливо, энергию, машины, оборудование, инвентарь и т.п., транспортных тарифов и т.д.

Транспортные средства - один из видов основных фондов, предназначенный для перемещения людей и грузов: железнодорожный подвижной состав (локомотивы, вагоны и др.);



подвижной состав водного транспорта (суда транспортные всех типов, суда служебно-вспомогательные, спасательные, ледоколы, буксиры, суда лоцманские и др.; суда промыслового флота относятся к классу «Машины и оборудование»); подвижной состав воздушного транспорта (самолеты, вертолеты); подвижной состав автомобильного транспорта (грузовые, легковые автомобили, автобусы, тягачи, включая тракторы, тягачи, прицепы); подвижной состав городского электрического транспорта (вагоны метрополитена, трамваи, троллейбусы); трубопроводы (кроме паропроводов и тепло проводов), включая трубопроводы гидравлического, пневматического, пневмоконтейнерного непрерывного транспорта, конвейеры всех типов (кроме конвейеров, конструктивно сочлененных с оборудованием, например, в автоматических линиях); подвижной состав канатно-подвесных дорог, средства напольного и других видов производственного транспорта, являющиеся самостоятельными инвентарными объектами, прочие виды транспортных средств. ("ОК 013-2014 (СНС 2008). Общероссийский классификатор основных фондов" (принят и введен в действие Приказом Росстандарта от 12.12.2014 N 2018-ст))

Затраты на воспроизводство (без учета износа и устареваний) (Полная стоимость воспроизводства, стоимость воспроизводства) – затраты на создание или производство либо приобретение точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий.

Затраты на замещение (без учета износа и устареваний) (Полная стоимость замещения, стоимость замещения) – определяются на основе сравнения с затратами на создание или производство либо приобретение объекта, имеющего аналогичные полезные свойства, с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

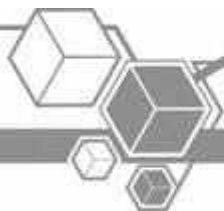
Итоговая стоимость объекта оценки определяется путем расчета стоимости объекта оценки при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.

2.2. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДАННЫХ И ДОКУМЕНТОВ

1. Решение Арбитражного суда Свердловской области от 03.11.2021 (резолютивная часть от 02.11.2021) по делу № А60-66336/2020;
2. Копия: Инвентаризационная опись основных средств № 1 от 02.02.2022 ООО «Нордстрой-Инжиниринг»;
3. Копия: Инвентаризационная опись основных средств № 2 от 02.02.2022 ООО «Нордстрой-Инжиниринг»;
4. Копия: Свидетельство о регистрации ТС 66 29 № 086341 от 28.04.2015;
5. Копия: Паспорт транспортного средства 78 ОН 972451;
6. Копия: Паспорт транспортного средства 78 ОТ 796930;
7. Копия: Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости от 18.03.2022 № 99/2022/455879304.

Из вышеуказанных источников, предоставленных Заказчиком, нами установлены количественные и качественные характеристики объектов оценки. Полученная от Заказчика информация заверена и подписана уполномоченными лицами со стороны Заказчика в соответствии с требованиями п. 12 ФСО № 3. Кроме того, использованы следующие общедоступные источники информации:

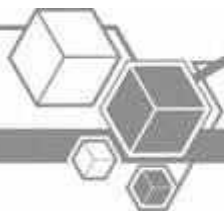
1. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 N 136-ФЗ (ЗК РФ);
2. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 № 135-ФЗ;



3. Федеральный закон от 24 июля 2002 года N 101-ФЗ "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения";
4. Федеральный закон от 13 июля 2015 года N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости";
5. Федеральный закон от 26.10.2002 N 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)";
6. Федеральный закон от 29 июля 2017 года «О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» № 217-ФЗ;
7. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО № 1), утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015г. N 297;
8. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО № 2), утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015г. N 298;
9. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО № 3), утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015г. N 299;
10. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014г. N 611;
11. Федеральный стандарт оценки «Оценка машин и оборудования (ФСО № 10)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 01 июня 2015г. N 328;
12. Классификатор видов разрешенного использования земельных участков (Приложение к приказу Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10 ноября 2020 г. N П/0412;
13. Решение Комиссии Таможенного союза от 9 декабря 2011 г. N 877 "О принятии технического регламента Таможенного союза "О безопасности колесных транспортных средств"
14. Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет», утвержденные советом партнерства, протокол №4/2010 от 31 августа 2010 года, с изменениями и дополнениями, утверждены Советом НП «СРОО «ЭС», протоколы: № 19/2011 от «12» мая 2011г., № 59/2014 от «25» ноября 2014г., № 57/2015 от «05» ноября 2015г., № 24/2017 от «06» апреля 2017г., утверждены Советом Ассоциации «СРОО «ЭС», протокол № 36/2017 от «24» мая 2017г.;
15. Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Русское общество оценщиков» (СПОД РОО 2020), утверждены Советом РОО 29.12.2020г., протокол № 29;
16. Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков» утверждены распоряжением Минимущества России от 06.03.2002г. № 568-р;
17. Терминология (гlossарий), используемая при подготовке вопросов и задач квалификационного экзамена по направлению оценочной деятельности «Оценка движимого имущества» (официальный сайт Минэкономразвития России, <http://old.economy.gov.ru/minec/activity/sections/CorpManagment/activity/2017090601>);
18. Терминология (гlossарий), используемая при подготовке вопросов и задач квалификационного экзамена по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости» (официальный сайт Минэкономразвития России, <http://old.economy.gov.ru/minec/activity/sections/CorpManagment/activity/2017090601>);
19. Данные из сети Internet;
20. Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Часть I. – Нижний Новгород: ООО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», 2020. – 273 с.;
21. Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Часть II. – Нижний Новгород: ООО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», 2020. – 312 с.;



22. Лейфер Л.А., Фролова Н.Н., Дюбюк Д.В., Маслов С.А., Крайникова Т.В. Справочник оценщика машин и оборудования. Корректирующие коэффициенты и характеристика рынка машин и оборудования. Издание второе. Нижний Новгород, Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2019. – 320 с.;
23. Постановление Правительства РФ от 1 января 2002 г. № 1 «О Классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы»;
24. Интернет-ресурс Некоммерческой организации Ассоциация развития рынка недвижимости «СтатРиэлт» (Свидетельство №1165200050510 от 24.02.2016г. Министерства юстиции Российской Федерации) <https://statrielt.ru>;
25. Оценка стоимости земельных участков: учебное пособие / В.И. Петров; по ред. М.А.Федотовой. – Москва: КНОРУС, 2017. – 286с.;
26. Оценка недвижимости: учебник/ под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой – М.: Финансы и статистика, 2013 – 560 с.;
27. Грибовский С.В. «Оценка стоимости недвижимости»: Учебное пособие. 3-е изд., испр. И под. – М.: ООО «Про-Аппрайзер», 2019.– 466с.;
28. А.В. Каминский, М.О. Ильин, В.И. Лебединский и др. Экспертиза отчетов об оценке : Учебник - М.□ Книжная Линия□ 2014. — 168 с.
29. Методологические основы оценки стоимости имущества. Микерин Г. И., Гребенников В. Г., Нейман Е. И. – М.: ИНТЕРРЕКЛАМА, 2003. – 688с.;
30. Междисциплинарные вопросы оценки стоимости /Под ред. Рутгайзера В.М.; Акад. Нар. Хоз-ва при Правительстве Рос. Федерации, Шк. Финансового менеджмента, каф. Оценочной деятельности.- М.: ЗАО «Квинто-Консалтинг», 2000.-136с.;
31. Оценка стоимости машин, оборудования, транспортных средств и самоходных машин / А.П. Ковалев, А.А. Кушель, В.С. Хомяков, Ю.В. Андрианов, Б.Е. Лужанский, И.В. Королев, С.М. Чемерикин. – М.: Интерреклама, 2003. – 488 с.;
32. Оценка машин, оборудования, транспортных средств и самоходных машин: Учебное пособие/Под общей редакцией В.П. Антонова – М.: Институт оценки природных ресурсов, 2001. – 392 с.;
33. Междисциплинарные вопросы оценки стоимости /Под ред. Рутгайзера В.М.; Акад. нар. Хоз-ва при Правительстве Рос. Федерации, Шк. Финансового менеджмента, каф. Оценочной деятельности.- М.: ЗАО «Квинто-Консалтинг», 2000.-136с.-(теория и практика оценочной деятельности; вып.1);
34. Оценка машин и оборудования: учебник/М.А. Федотова, А.П.Ковалев, А.А.Кушель (и др.); под ред. М.А.Федотовой. – 2-е изд., перераб.и доп. – М.: ИНФРА-М, 2017. – 324с.



2.3. ОБЪЕМ И ЭТАПЫ ИССЛЕДОВАНИЯ

Оценка рыночной стоимости рассматриваемых объектов включала в себя следующие этапы:

Заключение с Заказчиком договора на проведение оценки, включающего задание на оценку.

Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки. На данном этапе были изучены количественные и качественные характеристики объектов оценки, собрана другая информация, существенная для определения стоимости объектов оценки, в том числе:

а) информация о политических, экономических, социальных, экологических и прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость объектов оценки;

б) информация о спросе и предложении на рынке, к которому относятся объекты оценки;

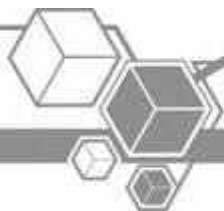
в) информация об объектах оценки, включая правоустанавливающие документы, сведения об обременениях, связанных с объектами оценки, информация о физических свойствах объектов оценки, прошлых и ожидаемых доходах и затратах, данные бухгалтерского учета и отчетности, относящиеся к объектам оценки, а так же иная информация, существенная для определения стоимости объектов оценки.

Проведен анализ достаточности и достоверности собранной информации, используя доступные оценщикам средства и методы.

Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов. Для оценки рыночной стоимости объектов были рассмотрены три подхода, принятых Федеральным стандартом оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», - доходный, сравнительный и затратный. В рамках применения каждого из подходов был выбран наиболее адекватный метод оценки.

Согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины рыночной стоимости объектов оценки. При согласовании результатов расчета стоимости объектов оценки каждым из применяемых подходов учитываются суждения оценщиков о качестве результатов, полученных в рамках примененных подходов. Для согласования результатов применяется процедура взвешивания с обоснованием выбора использованных весов.

Составление и передача Заказчику отчета об оценке. На данном этапе все результаты, полученные на предыдущих этапах, сведены воедино, изложены в виде отчета и переданы Заказчику. Требования к содержанию и оформлению отчета об оценке установлены Федеральным законом от 29 июля 1998г. N 135-ФЗ (в действ. ред.) «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральными стандартами оценки, Стандартами и правилами оценочной деятельности, утвержденными саморегулируемыми организациями оценщиков, членами которых являются Оценщики, выполняющие работы по проведению оценки.



3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

3.1. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

В соответствии с заданием на оценку объектами оценки являются земельный участок и 3 легковых автомобиля.

1) Земельный участок. Кадастровый номер: 66:06:4501001:964. Дата присвоения кадастрового номера: 24.12.2010. Адрес: обл. Свердловская, р-н Белоярский. Площадь: 1501 кв.м. Категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения. Вид разрешенного использования: Для дачного строительства.

2) Идентификационный номер (VIN): JTJHY00W504174569. Марка, модель: Лексус LX570. Тип ТС: легк. авто универсал. Год выпуска ТС: 2015. Цвет: белый. Паспорт ТС: серия 78УУ № 742106. Регистрационный знак: В782ТЕ196.

3) Идентификационный номер (VIN): XW7BKYFK20S107199. Марка, модель ТС: TOYOTA Camry. Наименование (тип ТС): Легковой. Год изготовления ТС: 2016. Цвет кузова (кабины, прицепа): Белый перламутр. Мощность двигателя, л.с. (кВт): 249 (183). Рабочий объем двигателя, куб.см: 3456. Тип двигателя: Бензиновый. Регистрационный знак: Е108НЕ196.

4) Идентификационный номер (VIN): Z94K241CBJR069650. Марка, модель ТС: HYUNDAI SOLARIS. Наименование (тип ТС): легковой. Год изготовления ТС: 2018. Цвет кузова (кабины, прицепа): серебристый. Мощность двигателя, л.с. (кВт): 123 (90,2). Рабочий объем двигателя, куб.см: 1591. Тип двигателя: бензиновый. Регистрационный знак: К784ВК196.

3.1.1. Местонахождение земельного участка

Оцениваемый земельный участок расположен в Белоярском районе Свердловской области, в непосредственной близости к границе Екатеринбурга (6,3 км. по данным <https://www.google.com/maps>), вблизи поселка Растущий.

Земельный участок расположен на территории коттеджного поселка «Бристоль».

Екатеринбург (с 1924 по 1991 год — **Свердловск**) — город в России, административный центр Уральского федерального округа и Свердловской области. Образует муниципальное образование город Екатеринбург со статусом городского округа. Является крупнейшим административным, культурным, научно-образовательным центром Урала.

Расположен на восточном склоне Среднего Урала, по берегам реки Исети.

Основан 7 ноября (18 ноября) 1723 года как железоделательный завод. Имя городу было дано в честь императрицы Екатерины Первой. В 1781 году Екатерина II даровала Екатеринбургу статус уездного города Пермской губернии.

В конце XIX — начале XX века город был одним из центров революционного движения на Урале. В советские годы превратился в мощный индустриальный и административный центр страны. Город внёс огромный вклад в победу Советского Союза в Великой Отечественной войне. Уральский завод тяжёлого машиностроения, расположенный в городе, в военные годы входил в число крупнейших советских производителей бронетехники.

Екатеринбург — четвёртый по численности населения (после Москвы, Санкт-Петербурга и Новосибирска) город в России. Екатеринбургская агломерация — четвёртая по величине агломерация России.

Один из крупнейших в стране транспортно-логистических узлов (международный аэропорт, через город проходит Транссибирская магистраль и 6 федеральных автотрасс), важный промышленный центр (оптико-механическая промышленность, приборостроение и тяжёлое машиностроение, металлургия, полиграфическая промышленность, лёгкая и пищевая промышленность, военно-промышленный комплекс).



Екатеринбург является важнейшим административным центром. Здесь располагаются штаб Центрального военного округа, президиум Уральского отделения Российской академии наук, Представительство Президента Российской Федерации в Уральском федеральном округе и 35 территориальных органов федеральной власти. Часто неофициально его называют «столицей Урала».

Город, наряду с другими российскими городами, стал местом проведения Чемпионата мира по футболу 2018 года.

Указом Президента Российской Федерации от 2 июля 2020 года городу было присвоено звание «Город трудовой доблести».

Екатеринбург славится своей уникальной конструктивистской архитектурой, а также считается «российской столицей стрит-арта»

Город Екатеринбург, административный центр Свердловской области, в качестве административно-территориальной единицы с соответствующим ей муниципальным образованием делится на 8 внутригородских районов: Верх-Исетский, Железнодорожный, Кировский, Ленинский, Октябрьский, Орджоникидзевский, Чкаловский и (с 2020 года) Академический. Районы города не являются муниципальными образованиями. Исторический центр города поделён между пятью внутригородскими районами (кроме Чкаловского и Орджоникидзевского).

Районам города подчинены 18 сельских населённых пунктов (16 посёлков и 2 села), образующих вместе с самим городом единое муниципальное образование город Екатеринбург со статусом городского округа.

Источник информации: <https://ru.wikipedia.org>

Белоярский район — административно-территориальная единица (район) в Свердловской области России. Административный центр — посёлок городского типа (до 1 октября 2017 года рабочий посёлок) Белоярский.

С точки зрения муниципального устройства, на территории района образованы два городских округа: Белоярский ГО (с центром в рабочем посёлке Белоярском) и ГО Верхнее Дуброво (с центром в посёлке городского типа Верхнее Дуброво).

В состав района входят 46 населённых пунктов, в том числе 2 посёлка городского типа (до 1 октября р.п.) и 44 сельских населённых пункта.

Численность населения						
1959 ^[14]	1970 ^[15]	1979 ^[16]	1989 ^[17]	2002 ^[18]	2009 ^[19]	2010 ^[20]
54 618	↗60 430	↗61 197	↗69 251	↘39 312	↗40 332	↘39 374
2011 ^[21]	2012 ^[22]	2013 ^[23]	2014 ^[24]	2015 ^[25]	2016 ^[26]	2017 ^[27]
↘39 278	↘38 973	↗39 100	↗39 235	↗39 470	↘39 425	↗40 035
2018 ^[28]	2019 ^[29]	2020 ^[30]	2021 ^[31]			
↗40 193	↗40 659	↘39 941	↘39 647			

Рисунок 1

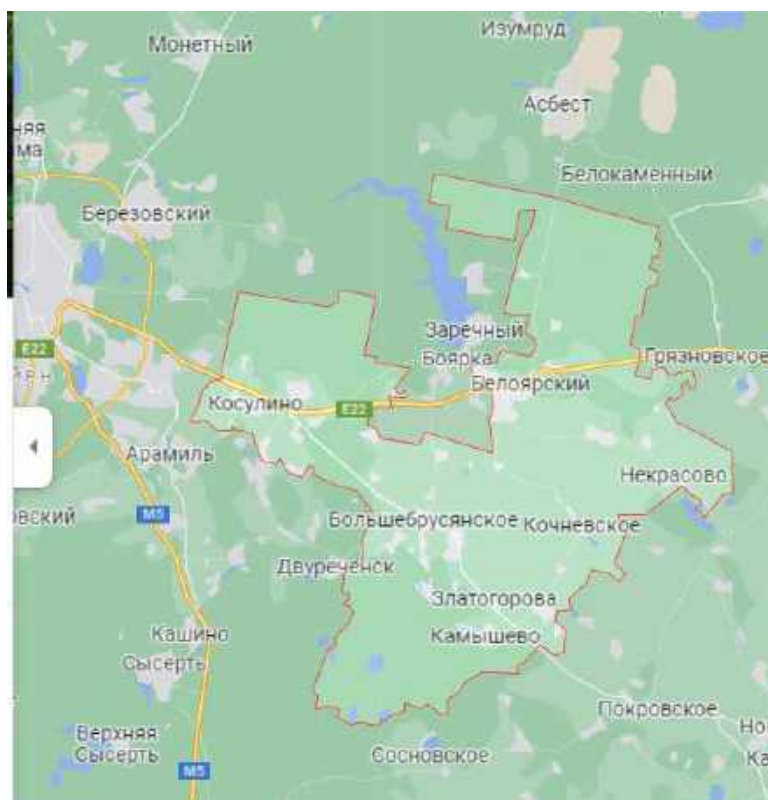
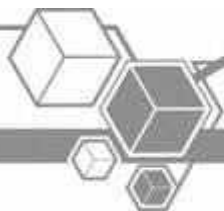


Рисунок 2. Белоярский район. <https://www.google.com/maps/>

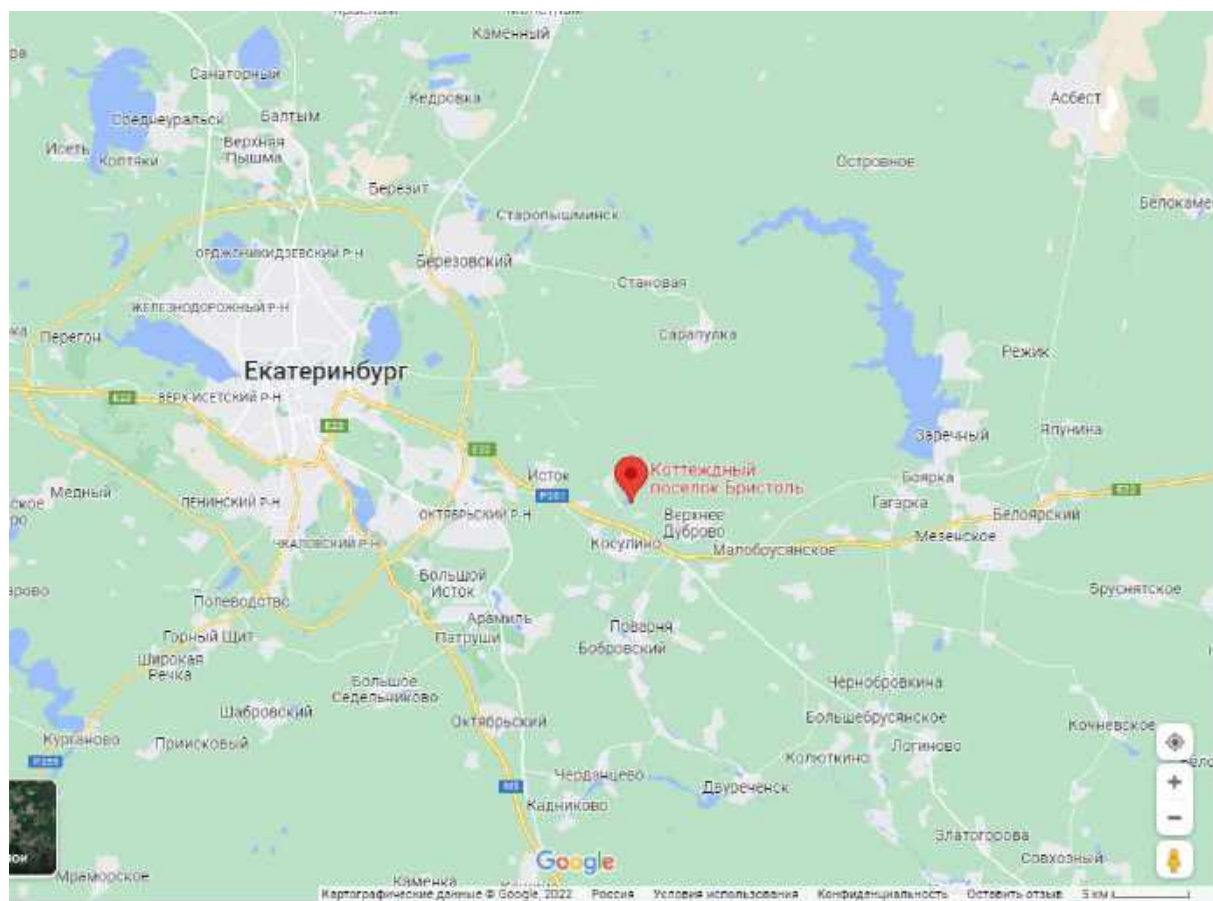


Рисунок 3. Местоположение коттеджного поселка «Бристоль» на фрагменте карты Свердловской области. <https://www.google.com/maps/>

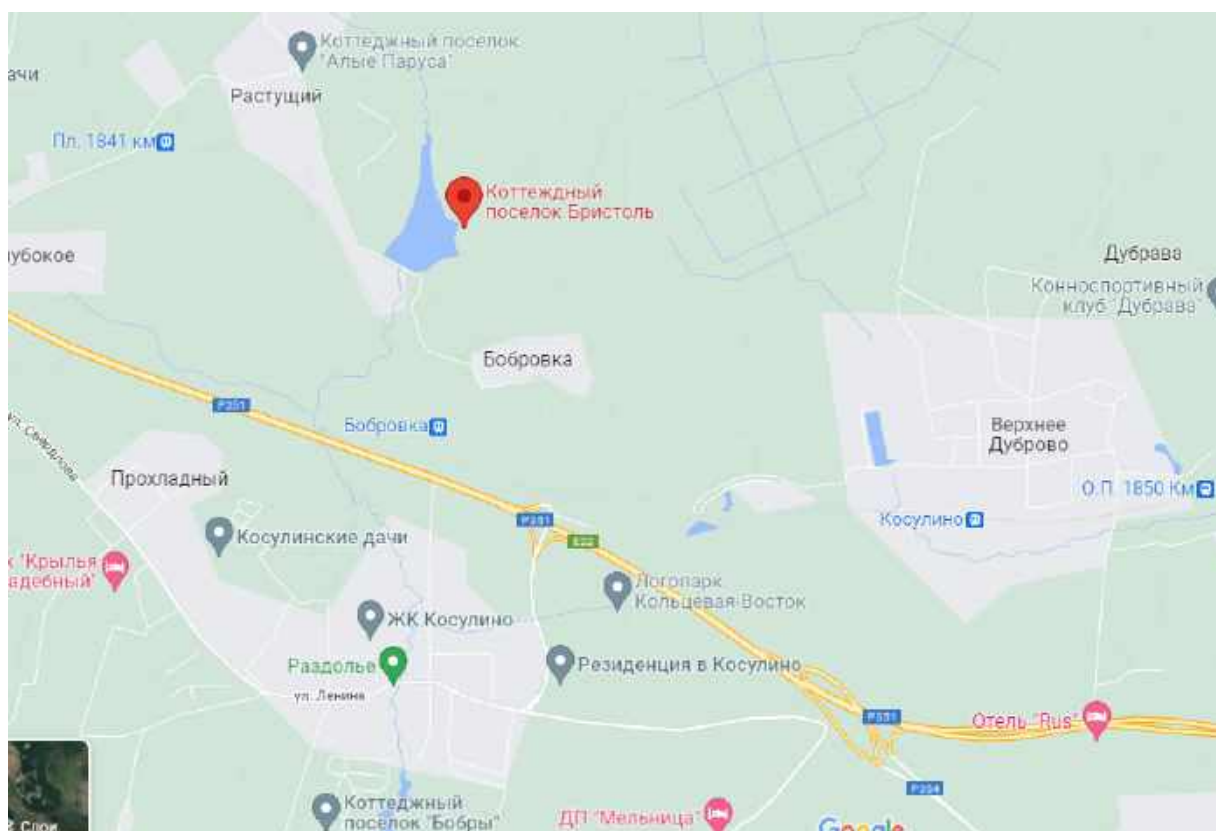


Рисунок 4. Местоположение коттеджного поселка «Бристоль».

<https://www.google.com/maps/>

Месторасположение объекта оценки на публичной кадастровой карте Росреестра приводится на рисунке далее.

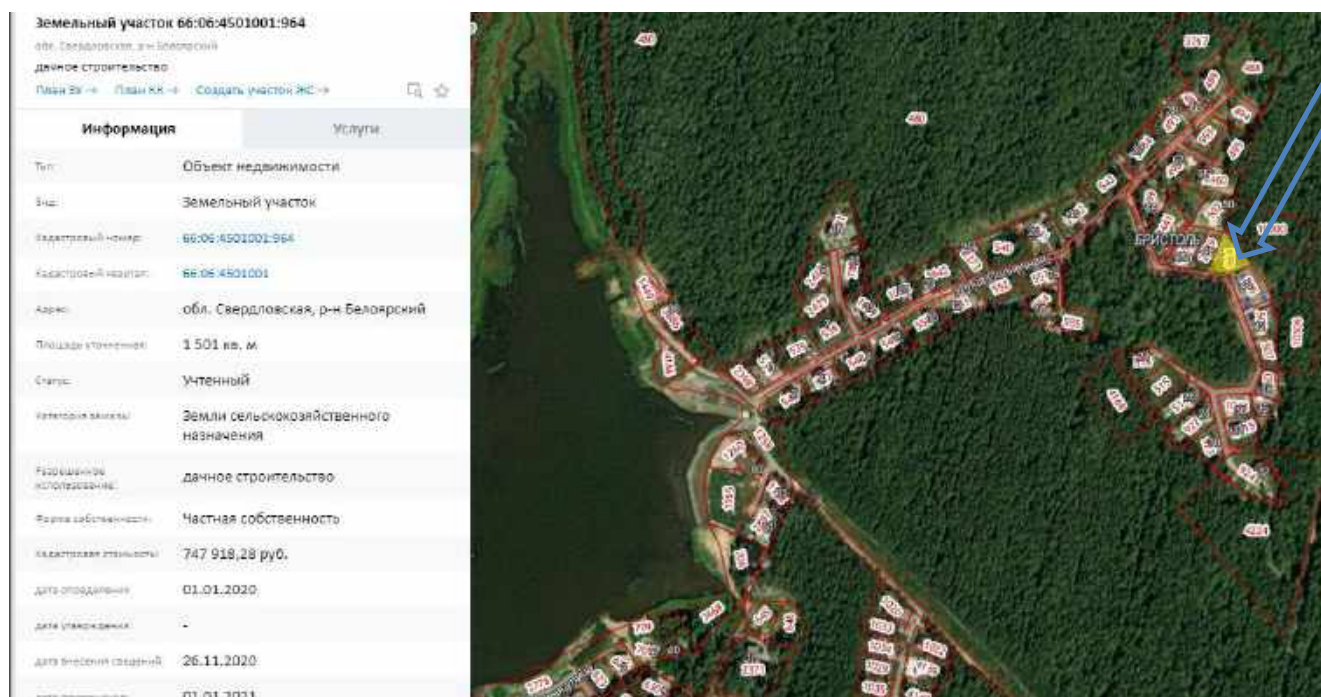
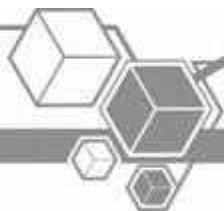


Рисунок 5. Местоположение объекта оценки на публичной кадастровой карте, территория коттеджного поселка «Бристоль». Источник информации: <http://pkk.rosreestr.ru/>



3.1.2. Описание земельного участка

Описание рассматриваемого земельного участка по данным осмотра, Выписки из ЕГРН об объекте недвижимости от 18.03.2022 № 99/2022/455879304, публичной кадастровой карты Росреестра <https://pkk.rosreestr.ru/> приводится в таблице ниже:

Таблица 4

Описание земельного участка, кадастровый номер 66:06:4501001:964

Параметры	Значение параметров	Источник информации
Адрес	обл. Свердловская, р-н Белоярский	Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости от 18.03.2022 № 99/2022/455879304; Данные Росреестра https://pkk.rosreestr.ru/
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения	
Разрешенное использование	дачное строительство	
Кадастровый (условный) номер	66:06:4501001:964	
Кадастровая стоимость земельного участка, рублей	747918.28	
дата определения:	01.01.2020	
дата внесения сведений:	26.11.2020	
дата применения:	01.01.2021	
Площадь земельного участка, кв.м	1 501	Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости от 18.03.2022 № 99/2022/455879304; Данные Росреестра «Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online» https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online
Вид права	Собственность	
Собственник	Общество с ограниченной ответственностью «НОРДСТРОЙ-Инжиниринг» (ООО «НОРДСТРОЙ-Инжиниринг»)	
Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 66:06:4501001:964-66/028/2018-2 от 25.07.2018	Данные осмотра, http://bris66.ru/
Наличие инженерного обеспечения	Не выявлено наличие инженерного обеспечения на участке. Электроснабжение, водопровод и газоснабжение – на территории коттеджного поселка.	
Сведения о текущей застройке:	Отсутствует	
Внешнее благоустройство:		
Озеленение	Отсутствует	Данные осмотра.
Стоянка для автомашин	Отсутствует	Данные осмотра.
Зоны затопляемости	Отсутствуют	Данные осмотра.
Рельеф участка	Спокойный	Данные осмотра.
Грунтовые воды	Не исследовались	-
Грунты	Не исследовались	-
Опасности окружающей среды	Не выявлены	Данные осмотра.

План рассматриваемого земельного участка по данным Росреестра приведен на рисунке ниже:



Участки

66:06:4501001:964

×

Q

Земельный участок 66:06:4501001:964
обл. Свердловская, р-н Белоярский
дачное строительство
План ЗУ → План КИ → Создать участок ИИС →

Информация

Услуги

Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	66:06:4501001:964
Кадастровый квартал:	66:06:4501001
Адрес:	обл. Свердловская, р-н Белоярский
Площадь участка:	1 501 кв. м
Статус:	Учтенный
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения
Разрешенное использование:	дачное строительство
Форма собственности:	Частная собственность
Кадастровая стоимость:	747 918,28 руб.
дата определения:	01.01.2020
дата утверждения:	-
дата внесения сведений:	26.11.2020
дата применения:	01.01.2021

Рисунок 6. План земельного участка. *Источник информации: Сайт Росреестра*
<http://pkk.rosreestr.ru>

Согласно Правилам землепользования и застройки Белоярского городского округа оцениваемый земельный участок расположен в зоне дачного хозяйства и садоводства.

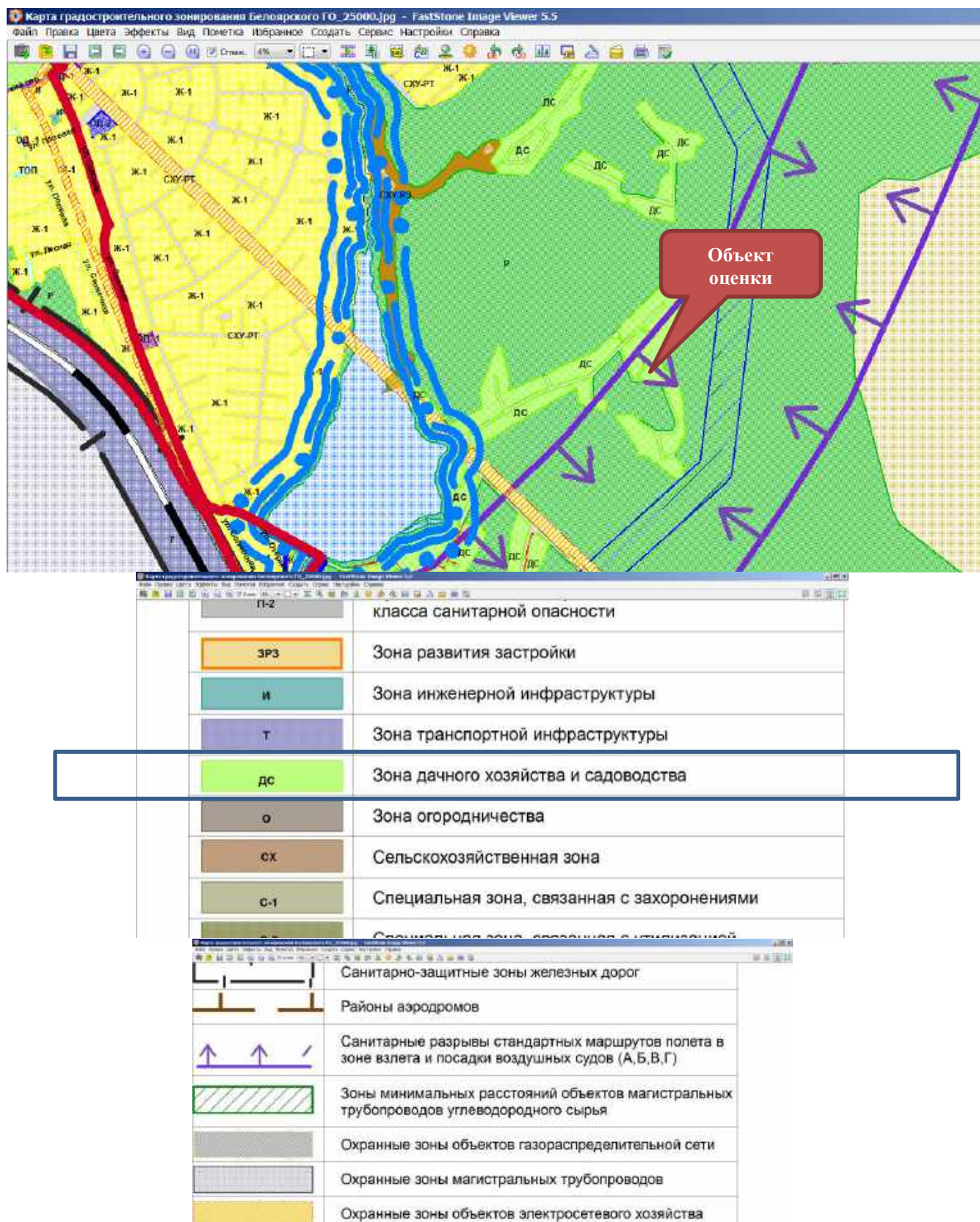


Рисунок 7.

https://beloyarka.com/manufacturing/architecture_and_construction/gradostroitelnoe-zonirovanie.php
 Правила землепользования и застройки Белоярского городского округ: графическая часть
 (редакция 2016), (Карта градостроительного зонирования Белоярского ГО,
<https://disk.yandex.ru/d/IFCMWbM9u6AEe>)

**Статья 18. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства по территориальным зонам****Таблица 2. Перечень видов разрешенного использования ЗУ и ОКС по территориальным зонам**

Код	Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Обозначение территориальной зоны															
		Ж-1	Ж-2	ДС	О	ОД-1	ОД-2	ЭРЗ	Р	П-1	П-2	СХ	С-1	С-2	И	Т	
2.1	Для индивидуального жилищного строительства	О	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
2.2	Для ведения личного подсобного хозяйства	О	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
13.1	Ведение огородничества	-	-	-	О	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
13.2	Ведение садоводства	-	-	О	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
13.3	Ведение дачного хозяйства	О	-	О	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
2.3	Блокированная жилая застройка	О	О	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
2.1.1	Малозэтажная многоквартирная жилая застройка	-	О	-	-	О	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
2.5	Среднеэтажная жилая застройка	-	О	-	-	О	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
3.1	Коммунальное обслуживание	О	О	О	О	О	О	О	О	О	О	О	О	О	О	О	
3.2	Социальное обслуживание	-	-	-	-	О	О	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
3.3	Бытовое обслуживание	У	О	-	-	О	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
3.4.1	Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	О	О	-	-	О	О	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
3.4.2	Стационарное медицинское обслуживание	-	-	-	-	-	О	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
3.5.1	Дошкольное, начальное и среднее общее образование	О	О	-	-	О	О	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
3.5.2	Среднее и высшее профессиональное образование	-	-	-	-	О	О	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
3.6	Культурное развитие	-	-	-	-	О	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
3.7	Религиозное использование	У	У	-	-	У	У	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
3.8	Общественное управление	-	-	-	-	О	О	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
3.9	Обеспечение научной деятельности	-	-	-	-	О	-	-	-	-	О	-	-	-	-	-	
3.10.1	Амбулаторное ветеринарное обслуживание	-	-	-	-	О	-	-	-	-	О	-	-	-	-	-	
3.10.2	Приюты для животных	-	-	-	-	-	-	-	-	-	О	-	-	О	-	-	
4.1	Деловое управление	-	-	-	-	О	-	-	-	-	О	-	-	О	В	В	
4.2	Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы))	-	-	-	-	О	-	-	-	-	О	-	-	-	-	-	
4.3	Рынки	-	-	-	-	О	-	-	-	-	О	-	-	-	-	-	
4.4	Магазины	У	У	-	-	О	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
4.5	Банковская и страховая деятельность	-	-	-	-	О	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
4.6	Общественное питание	У	У	-	-	О	В	-	-	-	О	-	-	-	-	-	
4.7	Гостиничное обслуживание	-	О	-	-	О	-	-	-	-	О	-	-	-	-	О	
4.8	Развлечения	-	-	-	-	У	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
2.7.1	Объекты гаражного назначения	В	-	-	-	-	-	-	-	-	О	-	-	-	-	О	
4.9	Обслуживание автотранспорта	-	-	-	-	У	В	-	-	-	О	О	-	-	-	В	О
4.9.1	Объекты придорожного сервиса	-	-	-	-	У	-	-	-	-	О	-	-	-	-	О	
4.10	Выставочно-ярмарочная деятельность	-	-	-	-	О	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
5.1	Спорт	О	О	-	-	О	О	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
5.2.1	Туристическое обслуживание	-	-	-	-	О	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
6.1	Недропользование	-	-	-	-	-	-	-	-	-	О	-	-	-	О	-	
6.2	Тяжелая промышленность	-	-	-	-	-	-	-	-	-	О	-	-	-	О	-	
6.2.1	Автомобилестроительная промышленность	-	-	-	-	-	-	-	-	-	О	О	-	-	О	-	
6.3	Легкая промышленность	-	-	-	-	-	-	-	-	-	О	О	-	-	О	-	
6.3.1	Фармацевтическая промышленность	-	-	-	-	-	-	-	-	-	О	О	-	-	-	-	
6.4	Пищевая промышленность	-	-	-	-	-	-	-	-	-	О	О	-	-	О	-	
6.6	Строительная промышленность	-	-	-	-	-	-	-	-	-	О	О	-	-	О	-	
6.9	Склады	-	-	-	-	-	-	-	-	-	О	О	-	-	О	-	
1.0	Сельскохозяйственное использование	-	-	-	-	-	-	-	-	-	О	О	О	-	О	-	
7.0	Транспорт	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	О	О	
8.3	Обеспечение внутреннего правопорядка	-	-	-	-	О	О	-	-	-	-	-	-	-	О	-	
9.1	Охрана природных территорий	-	-	-	-	-	-	-	-	О	-	-	-	-	-	-	
9.2.1	Санаторная деятельность	-	-	-	-	О	О	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
10.1	Заготовка древесины	-	-	-	-	-	-	-	-	-	О	-	-	-	-	-	
11.1	Общее пользование водными объектами	-	-	-	-	-	-	-	-	О	-	-	-	-	-	-	
11.2	Специальное пользование водными объектами	-	-	-	-	-	-	-	-	О	-	-	-	-	-	-	
11.3	Гидротехнические сооружения	-	-	-	-	-	-	-	-	О	-	-	-	-	-	О	
12.0	Земельные участки (территории) общего пользования	О	О	О	О	О	О	О	О	О	О	О	О	О	О	О	
12.1	Ритуальная деятельность	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	О	-	-	
12.2	Специальная деятельность	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	О	-	

Условные обозначения к таблице:

О	– основной вид разрешенного использования
У	– условно разрешенный вид использования
В	– вспомогательный вид разрешенного использования
-	– вид разрешенного использования не предусмотрен

Рисунок 8 Правила землепользования и застройки Белоярского городского округа (https://beloyarka.com/manufacturing/architecture_and_construction/gradostroitelnoe-zonirovanie.php. Правила землепользования и застройки: текстовая часть)



Таблица 3. Перечень предельных (максимальных и (или) минимальных) размеров ЗУ и параметров разрешенного строительства, реконструкции ОКС

Обозначение	Наименование территориальной зоны	Минимальная площадь ЗУ, (га)	Максимальная площадь ЗУ, (га)	Минимальный отступ от границ ЗУ в целях определения мест допустимого размещения ОКС, * (м)	Максимальный процент застройки, ** (%)	Предельное количество этажей
Ж-1	Жилая зона индивидуальной застройки	0,04	0,30	3	30	3
Ж-2	Жилая зона многоквартирной застройки	0,02	2,00	3	70	5
ДС	Зона дачного хозяйства и садоводства	0,02	0,30	3	30	2
О	Зона огородничества	0,005	0,30	3	30	2
ОД-1	Общественно-деловая зона комплексная	0,02	20,00	3	70	5
ОД-2	Общественно-деловая зона социального назначения	0,02	20,00	3	70	5
ЗРЗ	Зона развития застройки	0,02	200,00	нр	нр	нр
Р	Рекреационная зона	0,001	200,00	нр	нр	нр
П-1	Производственно-коммунальная зона объектов I – II класса санитарной опасности	0,10	200,00	3	70	2
П-2	Производственно-коммунальная зона объектов III – V класса санитарной опасности	0,04	200,00	3	70	2
СХ	Сельскохозяйственная зона	0,02	200,00	3	70	2
С-1	Специальная зона, связанная с захоронениями	0,20	20,00	3	нр	нр
С-2	Специальная зона, связанная с утилизацией	0,20	20,00	3	70	2
И	Зона инженерной инфраструктуры	0,001	20,00	3	70	2
Т	Зона транспортной инфраструктуры	0,001	200,00	3	70	2

ЗУ – земельный участок;

ОКС – объекты капитального строительства (здания, строения и сооружения);

* Минимальный отступ от границ не применяется для тех сторон границы участка, расстояния от которых определены линией отступа от красной линии;

** Значение максимального процента застройки используется только при соблюдении отступов от границ земельного участка.

Рисунок 9. Правила землепользования и застройки Белоярского городского округа (https://beloyarka.com/manufacturing/architecture_and_construction/gradostroitelnoe-zonirovanie.php. Правила землепользования и застройки: текстовая часть)

3.1.3. Описание транспортных средств

Таблица 5

№ п/п	Марка, модель	VIN	Год выпуска	Модель, № двигателя	№ кузова	№ шасси	Цвет	Вид двигателя	Мощность двигателя л.с. (кВт)	Рабочий объем двигателя, куб. см	Тип двигателя	Разрешенная максимальная масса, кг	Масса без нагрузки, кг	Государственный регистрационный номер	ПТС/ПСМ	Свидетельство о регистрации и машины
1	Лексус LX570	JTJHY00W504174569	2015	-	-	JTJHY00W504174569	Белый	-	367 (269,85)	-	-	-	-	B782TE196	78 УУ 742106	66 29 № 086341
2	TOYOTA Camry	XW7BKYFK20S107199	2016	2GR K224100	XW7BKYFK20S107199	-	Белый перламутр	бензиновый	249 (183)	3456	бензиновый	2100	1615	E108HE196	78 ОН 972451	-
3	HYUNDAI SOLARIS	Z94K241CBJR069650	2018	G4FG HW 607287	Z94K241CBJR069650	-	Серебристый	бензиновый	123 (90,2)	1591	бензиновый	1610	1230	K784BK196	78 JN 796930	-

3.1.4. Данные осмотра

Осмотр производился 12 апреля 2022 года (транспортные средства), 17 апреля 2022 года (земельный участок).

Осмотрены все позиции.

Осмотр объекта оценки – Идентификационный номер (VIN): JTJHY00W504174569. Марка, модель: Лексус LX570. Тип ТС: легк. авто универсал. Год выпуска ТС: 2015. Цвет: белый. Паспорт ТС: серия 78УУ № 742106. Регистрационный знак: B782TE196 – производился только со стороны внешнего вида транспортного средства, доступ к салону не предоставлен.

Объект оценки – Идентификационный номер (VIN): XW7BKYFK20S107199. Марка, модель ТС: TOYOTA Camry – имеет повышенный износ деталей салона для своего хронологического возраста, по мнению оценщиков.

Фотографии транспортных средств

Лексус LX570



Фото 1



Фото 2

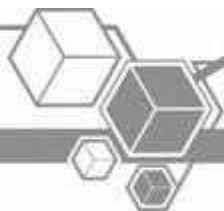


Фото 3



Фото 4



Фото 5



Фото 6



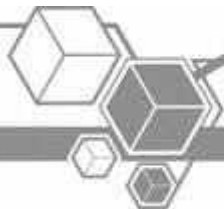
Фото 7



Фото 8



Фото 9



TOYOTA Camry



Фото 10



Фото 11



Фото 12



Фото 13



Фото 14



Фото 15

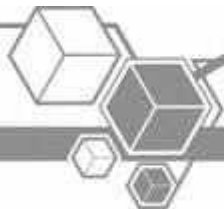


Фото 16



Фото 17



Фото 18



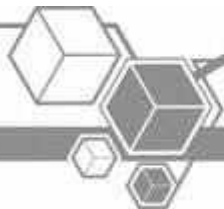
Фото 19



Фото 20



Фото 21



HYUNDAI SOLARIS



Фото 22



Фото 23



Фото 24



Фото 25



Фото 26



Фото 27

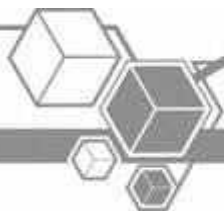


Фото 28



Фото 29



Фото 30



Фото 31



Фото 32



Фото 33



По данным проведенного осмотра установлено, что оцениваемый земельный участок находится на охраняемой территории коттеджного поселка «Бристоль».

Оцениваемый земельный участок имеет номер 46 на схеме ТСН «Бристоль»:



Рисунок 10.

Вид коттеджного поселка «Бристоль»



Фото 34



Фото 35

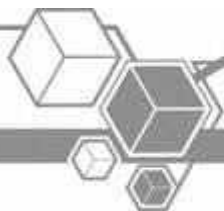


Фото 36



Фото 37



Фото 38



Фото 39



Фото 40



Фото 41

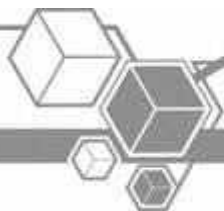


Фото 42



Фото 43



Фото 44



Фото 45

Вид территории оцениваемого земельного участка



Фото 46

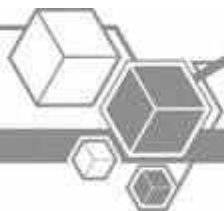


Фото 47



Фото 48



Фото 49



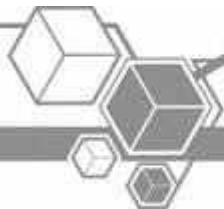
Фото 50



Фото 51



Фото 52



Вид земельных участков, прилегающих к оцениваемому



Фото 53



Фото 54



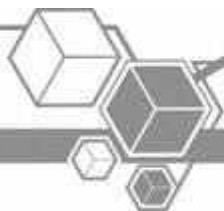
Фото 55



Фото 56



Фото 57



3.2. АНАЛИЗ ПРАВОВОГО ПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

3.2.1. Правовой статус объектов оценки, правоустанавливающие и иные документы, подтверждающие правовой статус

Объекты оценки принадлежат на праве собственности должнику, признанному несостоятельным (банкротом), ООО «НОРДСТРОЙ-Инжиниринг», ИНН 6670361363.

Перечень правоподтверждающих и правоудостоверяющих документов приведен ниже:

Таблица 6

Объект оценки	Правоподтверждающие и правоудостоверяющие документы
Земельный участок. Кадастровый номер: 66:06:4501001:964. Дата присвоения кадастрового номера: 24.12.2010. Адрес: обл. Свердловская, р-н Белоярский. Площадь: 1501 кв.м. Категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения. Вид разрешенного использования: Для дачного строительства.	Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости от 18.03.2022 № 99/2022/455879304
Идентификационный номер (VIN): JTJHY00W504174569. Марка, модель: Лексус LX570. Тип ТС: легк. авто универсал. Год выпуска ТС: 2015. Цвет: белый. Паспорт ТС: серия 78УУ № 742106. Регистрационный знак: В782ТЕ196.	Свидетельство о регистрации ТС 66 29 № 086341 от 28.04.2015
Идентификационный номер (VIN): XW7BKYFK20S107199. Марка, модель ТС: TOYOTA Camry. Наименование (тип ТС): Легковой. Год изготовления ТС: 2016. Цвет кузова (кабины, прицепа): Белый перламутр. Мощность двигателя, л.с. (кВт): 249 (183). Рабочий объем двигателя, куб.см: 3456. Тип двигателя: Бензиновый. Регистрационный знак: Е108НЕ196.	Паспорт транспортного средства 78 ОН 972451
Идентификационный номер (VIN): Z94K241CBJR069650. Марка, модель ТС: HYUNDAI SOLARIS. Наименование (тип ТС): легковой. Год изготовления ТС: 2018. Цвет кузова (кабины, прицепа): серебристый. Мощность двигателя, л.с. (кВт): 123 (90,2). Рабочий объем двигателя, куб.см: 1591. Тип двигателя: бензиновый. Регистрационный знак: К784ВК196.	Паспорт транспортного средства 78 ОТ 796930

3.2.2. Ограничения и обременения существующего права

По данным ресурса <https://www.reestr-zalogov.ru/> наличие ограничения (обременения) права на оцениваемое движимое имущество не установлено. Иная информация Заказчиком не предоставлена.

По данным Выписки из ЕГРН об объекте недвижимости от 18.03.2022 № 99/2022/455879304, по данным Росреестра «Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online» (<https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online>) имеются зарегистрированные ограничения (обременения) права на оцениваемый земельный участок (запрещение регистрации):

Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
3.1.1.	вид:
	Запрещение регистрации
	дата государственной регистрации:
	02.08.2019
	номер государственной регистрации:
	66:06:4501001:964-66/028/2019-9
3.1.2.	сроки, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:
	с 02.08.2019
	длительно, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:
	основание государственной регистрации:
3.1.2.	вид:
	Запрещение регистрации
	дата государственной регистрации:
	07.11.2019
	номер государственной регистрации:
	66:06:4501001:964-66/028/2019-10
3.1.2.	сроки, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:
	с 07.11.2019
	длительно, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:
	основание государственной регистрации:



3.1.3.	вид:	Запрещение регистрации
	дата государственной регистрации:	10.02.2022
	номер государственной регистрации:	66:06:4501001:964-66/105/2022-90
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Не определено
	основание государственной регистрации:	'Постановление о запрете на совершение действий по регистрации (pdf)' №934080397/6663 от 09.02.2022, Екатеринбургское СО по ВАШ
3.1.4.	вид:	Запрещение регистрации
	дата государственной регистрации:	29.03.2021
	номер государственной регистрации:	66:06:4501001:964-66/289/2021-36
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Не определено
	основание государственной регистрации:	'Постановление о запрете на совершение действий по регистрации (pdf)' №79368945/6662 от 26.03.2021, МО по ИОИП
3.1.5.	вид:	Запрещение регистрации
	дата государственной регистрации:	10.02.2022
	номер государственной регистрации:	66:06:4501001:964-66/288/2022-91
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Не определено
	основание государственной регистрации:	'Постановление о запрете на совершение действий по регистрации (pdf)' №934080386/6663 от 09.02.2022, Екатеринбургское СО по ВАШ

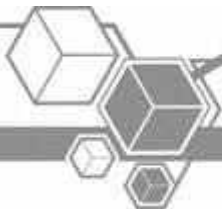
Рисунок 11

В соответствии с заданием на оценку (п.п.2.2 Договора на проведение оценки № О/22-02-07 от 04 марта 2022 года), при оценке объектов оценки не учитывается влияние на стоимость объектов оценки имеющих (возможно имеющих) ограничений (обременений) права, таких как: запрещение или арест, которые должны быть сняты в связи с имеющимся решением суда о признании должника ООО «НОРДСТРОЙ-Инжиниринг», ИНН 6670361363, банкротом и об открытии конкурсного производства. Также не учитывается влияние на стоимость объектов оценки возможно имеющееся обременение залогом, который должен быть прекращен в случае реализации заложенного имущества в целях удовлетворения требований залогодержателя (ГК РФ Статья 352, п. 1, пп. 4).

3.2.3. Условия изменения или перехода прав при вовлечении объектов оценки в сделки

Согласно ст. 336 ГК РФ предметом купли-продажи может быть всякое имущество, в том числе вещи и имущественные права (требования), за исключением имущества, изъятого из оборота, требований, неразрывно связанных с личностью кредитора, в частности требований об алиментах, о возмещении вреда, причиненного жизни или здоровью, и иных прав, уступка которых другому лицу запрещена законом.

Право собственности, согласно Гражданскому кодексу РФ, часть 1 (ст. 209), включает право владения, пользования и распоряжения. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом. Владение, пользование и распоряжение землей и другими природными ресурсами в той мере, в какой их оборот допускается законом (статья 129), осуществляются их собственником свободно, если это не наносит ущерба окружающей среде и не нарушает прав и законных интересов других лиц.



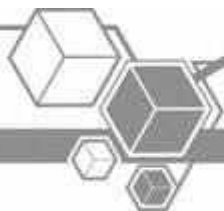
В соответствии с решением Арбитражного суда Свердловской области от 03.11.2021 (резолютивная часть от 02.11.2021) по делу № А60-66336/2020 ООО «НОРДСТРОЙ-Инжиниринг» признано несостоятельным (банкротом), открыто конкурсное производство.

Предполагаемое использование результатов оценки (задача оценки): продажа имущества должника, признанного несостоятельным (банкротом).

Оцениваемые объекты принадлежат ООО «НОРДСТРОЙ-Инжиниринг» на праве собственности и включены в проведенную в рамках процедуры конкурсного производства инвентаризацию имущества (Инвентаризационная опись основных средств № 1 от 02.02.2022 ООО «Нордстрой-Инжиниринг»; Инвентаризационная опись основных средств № 2 от 02.02.2022 ООО «Нордстрой-Инжиниринг»).

В соответствии со ст. 129 Федерального закона от 26.10.2002 г. № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» конкурсный управляющий имеет право распоряжаться имуществом в соответствии с указанным законом.

Таким образом, рассматриваемые объекты могут выступать в качестве объектов гражданского оборота (продажа конкурсной массы), с целевым использованием выручки на оплату расходов процедуры банкротства и удовлетворение требований кредиторов, с учетом требований законодательства о банкротстве.



4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ НЕДВИЖИМОСТИ

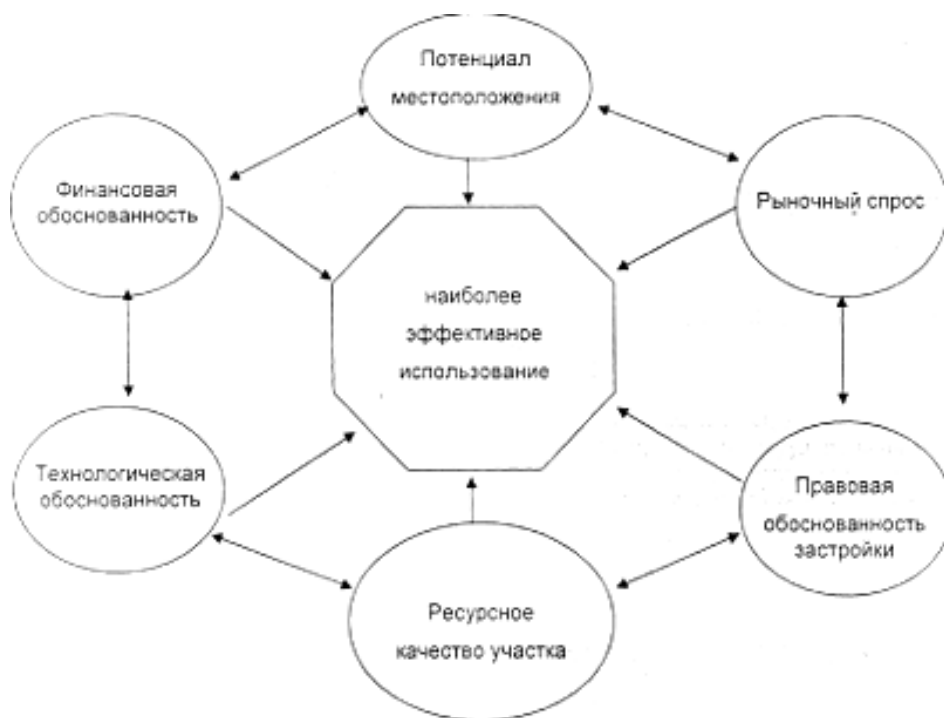
4.1. ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ

Недвижимость — это имущество, которое может использоваться несколькими различными способами. Поскольку каждому способу использования объекта недвижимости соответствует определенная величина его стоимости, то перед проведением оценки выбирается один способ использования, называемый наиболее эффективным.

Анализ наиболее эффективного использования позволяет определить наиболее доходное и конкурентное использование объекта недвижимости — то использование, которому соответствует максимальная стоимость объекта.

Наиболее эффективное использование (НЭИ) — это разумное, вероятное и разрешенное использование незанятой земли или улучшенного объекта недвижимости, которое является физически возможным, юридически допустимым, целесообразным с финансовой точки зрения и обеспечивает наибольший экономический эффект.

Вариант наиболее эффективного использования конкретного участка земли определяется взаимодействием ряда факторов. Данные факторы представлены в следующей схеме:

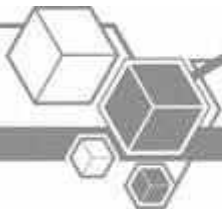


При определении вариантов наиболее эффективного использования объекта используются четыре критерия анализа.

Доступность с точки зрения законодательства — характер предполагаемого использования не противоречит законодательству, ограничивающему действия собственника участка и положениям зонирования.

Физическая возможность — физическая возможность строительства и эксплуатации объекта с целью наилучшего и наиболее эффективного использования на рассматриваемом участке.

Финансовая целесообразность — допустимый с точки зрения закона порядок использования объекта, способный обеспечить чистый доход собственнику.



Максимальная продуктивность — кроме получения чистого дохода как такового, наилучшее и наиболее эффективное использование подразумевает либо максимизацию чистого дохода собственника, либо достижение максимальной стоимости самого объекта.

При этом, как следует из определения рыночной стоимости, способ использования участка (как и мотивация продавцов и покупателей на рынке) должен быть типичен для района, в котором расположен участок.

Понятие наиболее эффективного использования подразумевает, наряду с выгодами для собственника недвижимости, особую общественную пользу. Подразумевается, что определение наиболее эффективного использования является результатом суждений оценщика, сделанных на основе его аналитических навыков и, тем самым, выражает лишь мнение, а не безусловный факт. В практике оценки недвижимости понятие наиболее эффективного использования представляет собой посылку для дальнейшей стоимостной оценки объекта.

Процесс анализа вариантов использования объекта можно разбить на следующие этапы:

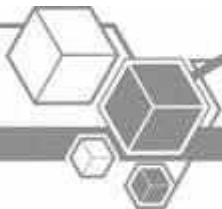
- Составление списка анализируемых функций, которые могут быть реализованы. При этом никаких ограничений на перечень функций не накладывается, не учитываются реальные возможности уже существующего здания. Критерием занесения функции в список служит только наличие полезности (хоть какого-то потенциального спроса).
- На втором этапе из уже имеющегося списка функций удаляются те, которые являются юридически недопустимыми. В качестве юридических ограничений могут выступать: различные законодательные акты, правила зонирования, градостроительные ограничения, требования СНиП и т.д. Необходимо также учитывать возможность возникновения социальной напряженности в микрорайоне.
- На третьем этапе рассматривают физическую осуществимость оставшихся на втором этапе функций. К факторам физической осуществимости относят: физические размеры, требования СНиП, наличие склонов, водоемов, геологические факторы, возможность подвода и отвода ресурсов и т.д.
- На четвертом этапе рассчитывают экономическую целесообразность физически осуществимых и юридически допустимых функций. Экономически целесообразной считается та функция, которая обеспечивает безусловный возврат капитала и доход на капитал, не меньший, чем для ближайшего альтернативного проекта. Критерием экономической целесообразности является выполнение неравенства: чистая текущая стоимость (NPV) > 0.
- Следующим этапом является отбор финансово-осуществимых функций из экономически целесообразных. Критерием финансовой осуществимости является возможность получения кредита или иного источника финансирования.
- На последнем этапе осуществляется выбор функции, обладающей максимальной продуктивностью.

4.2. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОЦЕНИВАЕМОГО ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Оцениваемый земельный участок относится к категории земель сельскохозяйственного назначения. Имеет вид разрешенного использования: для дачного строительства.

Применительно к каждой территориальной зоне устанавливаются виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

Изменение одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой вид такого использования осуществляется в соответствии с градостроительным регламентом при условии соблюдения требований технических регламентов.



Основные и вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства, за исключением органов государственной власти, органов местного самоуправления, государственных и муниципальных учреждений, государственных и муниципальных унитарных предприятий, выбираются самостоятельно без дополнительных разрешений и согласования.

Предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства осуществляется в порядке, предусмотренном статьей 39 ГрК РФ.

Решения об изменении одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных на землях, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, на другой вид такого использования принимаются в соответствии с федеральными законами.

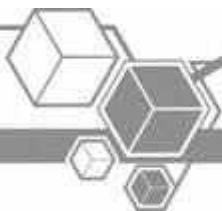
Оцениваемый земельный участок расположен в зоне дачного хозяйства и садоводства в соответствии с документом: Правила землепользования и застройки Белоярского городского округа: графическая часть (редакция 2016), https://beloyarka.com/manufacturing/architecture_and_construction/gradostroitelnoe-zonirovanie.php (Карта градостроительного зонирования Белоярского ГО, <https://disk.yandex.ru/d/IFCMWbM9u6AEe>). Основными видами разрешенного использования являются: ведение дачного хозяйства, ведение садоводства, коммунальное обслуживание, земельные участки (территории) общего пользования.

Оцениваемый земельный участок расположен на территории коттеджного поселка «Бристоль» и свободен от застройки. Преобладающий способ землепользования в ближайшей окрестности оцениваемого земельного участка – коттеджная застройка.

Учитывая вид разрешенного использования, местоположение, окружение, физические характеристики оцениваемого участка, наиболее эффективным его использованием является использование в соответствии с фактическим назначением.

Кроме того, оцениваемый земельный участок является собственностью юридического лица, признанного несостоятельным (банкротом). Введенная в отношении должника процедура реализации имущества не предусматривает проведение мероприятий по изменению вида разрешенного использования принадлежащего ему земельного участка, являющегося объектом оценки.

Таким образом, в сложившихся условиях нормативного регулирования и имеющихся правовых ограничений, оценщик не имеет оснований предусматривать изменение назначения оцениваемого земельного участка. **Оценка земельного участка будет производиться с учетом его фактического назначения (вида разрешенного использования), имеющегося на дату оценки – для дачного строительства.**



5. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ИХ СТОИМОСТЬ

5.1. АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМЫХ ОБЪЕКТОВ, В ТОМ ЧИСЛЕ ТЕНДЕНЦИЙ, НАМЕТИВШИХСЯ НА РЫНКЕ В ПЕРИОД, ПРЕДШЕСТВУЮЩИЙ ДАТЕ ОЦЕНКИ

Положение России в мире

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

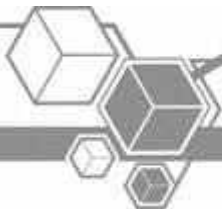
Российская Федерация унаследовала от СССР вторую по мощности в мире после США энергетическую систему (электростанции, месторождения нефтегазового сектора, геологоразведка, магистральные, распределительные сети и трубопроводы), развитую тяжёлую и машиностроительную индустрию, самую передовую оборонную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

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

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

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

Всё это происходит на фоне ожесточенной борьбы США за сохранение политического и финансового доминирования в мире, за ресурсные и сбытовые рынки. Массовые беспорядки, «цветные революции» и военные конфликты, организованные и финансируемые Западом во главе с США во всех частях мира: в Чехословакии и Югославии, в Тунисе и Ливии, в Ираке и Сирии, в Белоруссии и Казахстане, а также нацистский переворот 2014 года и подготовка Украины к войне против России, подстрекательство неонацистов Украины к силовому захвату



республик ЛНР и ДНР подтверждают, что глобальному капиталу США нужны войны с целью разрешения своих экономических проблем (ограниченность природных ресурсов, высокая стагфляция, огромный госдолг, отраслевые дисбалансы, падение производства) и внутривнутриполитических кризисов. С целью сдерживания экономического развития России, как главного геополитического конкурента, Запад односторонне вводит всё новые и новые экономические, финансовые и политические санкции против нашей страны.

Чтобы избежать повторения «22 июня 1941» (когда европейские страны во главе с фашистской Германией под знаменами германского нацизма без объявления войны всей своей военной и экономической мощью обрушились на СССР и захватили и разрушили огромную часть нашей страны) после заявления нацистской Украины об отказе от безъядерного статуса и объявления всеобщей мобилизации на Украине (что означало фактическое начало войны) 24 февраля 2022 года Россия превентивно начала специальную военную операцию ВС РФ по демилитаризации и освобождению Украины от нацизма. Не затрагивая мирные населенные пункты, уничтожаются все военные объекты, военная инфраструктура и нацистские воинские формирования Украины. В ходе спецоперации подтвердились данные об агрессивных планах Украины по силовому подавлению ЛДНР, а также выявлены три десятка биологических военных лабораторий США в нарушение международной Конвенции по запрещению биологического оружия. Используя это как повод и нарушая международные торгово-экономические соглашения, США совместно с другими странами Запада односторонне ввели санкции, направленные на полную экономическую и политическую блокаду России, с целью дестабилизации всей российской экономики и финансовой системы: фактически арестовали российские международные валютные резервы в сумме около 300 млрд. долл., размещенные за рубежом, отключили ряд крупнейших российских банков от международной системы расчетов SWIFT, блокируют российскую внешнюю торговлю, арестовывают собственность, закрыли небо для российских авиакомпаний; обязывают частные компании Запада покинуть российский рынок. Такие «пиратские» действия стран Запада окончательно компрометируют доллар и евро, как валюты международных сделок и накопления резервов.

Защищая свою экономику, Президент и Правительство РФ приняли ряд ответных мер по обеспечению гарантированной оплаты экспорта российских товаров, по заморозке вывода капиталов из страны и замещению на рынке западных компаний.

Происходящие события показывают, что мир окончательно сползает к длительной глобальной противостоянию между крупнейшими мировыми центрами и разделяется на новые зоны влияния: США, Индия, Китай, Россия.



Таблица 7

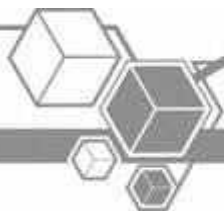
Основные экономические показатели России

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

		2021г.	Янв-февр 2022г.
		+/- % г/г	+/- % г/г
4.	Индекс промышленного производства	+5,3	+7,5
5.	Продукция сельского хозяйства	-0,9	+1,0
6.	Строительство (объем СМР в сопоставимых ценах)	+6,0	+3,3
7.	Введено в эксплуатацию общей площади зданий, млн. кв.м.	+8,2	
8.	- жилых помещений	+12,7	+82,5
9.	- нежилых помещений	+10,5	
10.	Пассажирооборот транспорта общего пользования, млрд пасс-км	+39,6	
11.	Грузооборот транспорта, млрд т-км	+5,3	+4,5
12.	в том числе, железнодорожного транспорта	+3,4	+4,4
13.	трубопроводного	+7,4	+4,5
14.	автомобильного	+5,0	+4,2
15.	Оборот розничной торговли, млрд рублей	+7,3	+4,7
16.	Объем платных услуг населению, млрд. руб.	+14,1	+12,4
17.	Оборот общественного питания, млрд. руб.	+23,5	+9,6
18.	Внешнеторговый оборот (январь-январь 2022), (сальдо положит. 22,5 млрд.долл. США)	+39,3	+57,9
19.	в том числе: экспорт товаров	+48,2	+69,9
20.	импорт товаров	+26,8	+38,6
21.	Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций за январь-январь 2022, руб.:		
22.	- номинальная	+9,8	+10,8
23.	- реальная (учитывает инфляцию)	+2,9	+1,9
24.	Ключевая ставка с 28.02.2022г., %	+8,5	20,0
25.	Инфляция (годовая) на конец января 2022 года (г/г)	+8,7	9,2

		2021/2020, %	2022/2021, %
26.	Сальдированный финансовый результат организаций (без субъектов малого предпринимательства, кредитных организаций, государственных (муниципальных) учреждений, некредитных финансовых организаций) в действующих ценах за январь-январь 2022 г.	+2,6р (в основном за счет сырьевых отраслей 2,6-6,4 р)	н.д.
27.	Кредиторская задолженность организаций на 01.02.22	+18,8	+1,2
28.	просроченная	5,0 % от кредиторской задолж.	-5,1
29.	Сумма средств организаций на счетах в кредитных организациях на 01.03.22	+19,5	+22,4
30.	Средства (вклады, депозиты) физических лиц, привлеченные банками, на 01.03.22	+5,5	+6,3
31.	Кредиты и прочие размещенные средства, предоставленные организациям на 01.03.22	+15,0	+13,2
32.	Кредиты физическим лицам на 01.03.22	+23,9	+23,3
33.	- задолженность по ипотечным жил. кредитам	+25,1	+27,4

34.	- <u>средневзвешенная ставка</u> в рублях на 01.03.22	7,59% - повышается	8,1% - повышается
35.	- <u>просроченная задолженность</u> по ипотечным кредитам от общей задолженности по ипотечным кредитам	(0,6%)	-17,4 (0,5%)
36.	Исполнение консолидированного бюджета РФ за январь-декабрь		
37.	- доходы	+25,9	+36,8
38.	- расходы	+10,8	+4,0
39.	- профицит, млрд. руб.	+1045,8	+910,5
40.	Международные резервы (ЗБР), на 25.03.22г. 604,4 млрд. долл. США	+8,3	+4,6
41.	Фонд национального благосостояния, на 01.03.22г. 154,8 млрд. долл. США (10,6% от ВВП)	-0,5	-15,0
42.	Государственный внешний долг, на 01.02.22г. 59,5 млрд. долл. США	+5,3	+5,7



Перспективы российской экономики

Основные макроэкономические показатели России в период 2000 - 2022 годы были положительными, за исключением периодов мировых кризисов: 2009 (-7,8%), 2015 (-2,0%), 2020 (-2,7%). Средний ежегодный прирост составлял +3,9%.

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

Принимаются меры по уменьшению зависимости финансовой системы страны от доллара США и постепенного перехода внешней торговли на оплату за рубли, что укрепит финансовую систему России. Вывоз капитала и ресурсов снизится, увеличатся внутренние инвестиции, импортозамещение ускорится, отраслевая структура сбалансируется высокой долей производственных секторов.

Ситуация, тенденции и перспективы рынка недвижимости

По данным Росреестра за 2021 год:

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

Раздача денег и дешевых кредитов населению и бизнесу (как и в других странах) в связи с коронавирусной пандемией в 2020-2021 годах повлекла за собой: с одной стороны - восстановление спроса на энергию, сырье и все другие товары и стимулировало начало восстановления мировой экономики, с другой – значительное увеличение денежной массы и снижение объемов строительства в начале 2020 года, что привело к взрывному росту цен на рынке жилой недвижимости. Дисбалансы между отраслями и нарушение логистических связей, неизбежно возникшие в связи с этим, а также в связи с введением Западом экономической и политической блокады против России, требуют роста обслуживающей денежной массы, что вызывает инфляцию. Резкое ужесточение государством кредитной политики повышением ключевой ставки в целом сдерживает инфляцию, но и тормозит кредитование и развитие бизнеса. В этих условиях государство принимает адресные меры финансовой поддержки и контроля, госрегулирования, стимулирования, помощи и поддержки производящих и других перспективных отраслей и предприятий, восстановление и развитие которых станет основой развития остальных отраслей экономики. Это потребует времени и средств, что отрицательно отразится на занятости и доходах бизнеса и населения в ближайшие 3-5 лет. Следовательно, активность и спрос на рынке недвижимости снизятся, цены будут постоянно корректироваться в соответствии с инфляцией и спросом.

Источники:

1. Социально-экономическое положение России
<https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-02-2022.pdf>,
2. <http://www.cbr.ru/>, http://www.cbr.ru/statistics/macro_itm/svs/,
3. https://minfin.gov.ru/ru/performance/public_debt/external/structure/?id_38=69444-gosudarstvennyi_vneshnii_dolg_rossiiskoi_federatsii_2011-2022_gg.
4. <https://romir.ru/studies/ceny-na-tovary-fmcg-za-god-vyrosli-na-17>,
5. <https://ru.investing.com/commodities/real-time-futures>.
6. Анализ СтатРиелт, основан на последних официальных данных по состоянию на



04.04.2022

года.

<https://statirelt.ru/downloads/%D0%90%D0%BD%D0%B0%D0%BB%D0%B8%D0%B7%202022%D0%B0%D0%BF%D1%80%D0%B5%D0%BB%D1%8C.pdf>

Основные итоги социально-экономического развития Свердловской области

Промышленность

Индекс промышленного производства по полному кругу организаций Свердловской области, по данным Свердловскстата, в январе – феврале 2022 года составил 103,8% к уровню января – февраля 2021 года.

По видам деятельности индексы производства в январе – феврале 2022 года к уровню января – февраля 2021 года составили:

- обрабатывающие производства – 104,2%,
- обеспечение электрической энергией, газом и паром – 95,7%,
- добыча полезных ископаемых – 108,7%.

Среди обрабатывающих производств значительный рост физических объемов производства наблюдается в производстве прочей неметаллической минеральной продукции – 111,1% к уровню января – февраля 2021 года, в производстве машин и оборудования, не включенных в другие группировки – 110,7%, в металлургическом производстве – 109%, в деятельности по ремонту и монтажу машин и оборудования – 106,6%.

Объем отгруженной промышленной продукции по полному кругу организаций в январе – феврале 2022 года составил 515,3 млрд. рублей, или 129,2% к уровню января – февраля 2021 года в действующих ценах, в том числе:

- обрабатывающие производства – 419,8 млрд. рублей, или 133,8% к уровню января – февраля 2021 года,
- обеспечение электрической энергией, газом и паром – 53,2 млрд. рублей, или 97,1%,
- добыча полезных ископаемых – 23,8 млрд. рублей, или 117,6%.

Строительство

Объем работ, выполненных собственными силами по виду деятельности «строительство», в январе – феврале 2022 года составил 32,2 млрд. рублей, или 137,7% к уровню января – февраля 2021 года в сопоставимых ценах.

Жилищное строительство

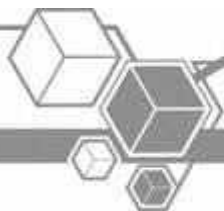
По данным Свердловскстата, в январе – феврале 2022 года за счет всех источников финансирования введены в эксплуатацию жилые дома общей площадью 437,2 тыс. кв. метров, или 114,5% к уровню января – февраля 2021 года.

Индивидуальными застройщиками построено 288,0 тыс. кв. метров введенного жилья (65,9% от общего объема введенного жилья), или 141,8% к уровню января – февраля 2021 года.

Автомобильный транспорт

Грузооборот автомобильного транспорта (по кругу крупных и средних организаций) в январе – феврале 2022 года составил 1321 млн. тонно-км, или 113,2% к уровню января – февраля 2021 года.

Автомобильным транспортом (по кругу крупных и средних организаций) в январе – феврале 2022 года перевезено 4,1 млн. тонн грузов, или 96,7% к уровню января – февраля 2021 года.



Потребительский рынок

Оборот розничной торговли в Свердловской области в январе – феврале 2022 года составил, по данным Свердловскстата, 199,6 млрд. рублей, или 102,9% к уровню января – февраля 2021 года в сопоставимых ценах.

Оборот общественного питания в январе – феврале 2022 года сложился в сумме 8,3 млрд. рублей, что составляет 115,2% к уровню января – февраля 2021 года в сопоставимых ценах.

Рынок труда

Численность безработных, официально зарегистрированных в органах службы занятости, на 1 марта 2022 года составила 18 674 человека (на 01.03.2021 – 93 392 человека).

Уровень регистрируемой безработицы на 1 марта 2022 года составил 0,89% (на 01.03.2021 – 4,40%).

Заработная плата

В январе 2022 года среднемесячная заработная плата одного работника по полному кругу организаций Свердловской области, по данным Свердловскстата, составила 49 323,2 рубля (112,2% к уровню января 2021 года).

Заработная плата работников крупных и средних организаций Свердловской области в указанном периоде составила 53 565,1 рубля.

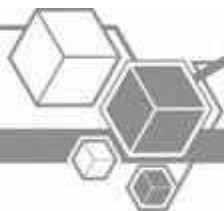
Высокий уровень оплаты труда отмечен в организациях, осуществляющих деятельность в области информации и связи (превышение среднеобластного значения в 1,8 раза), в металлургическом производстве (на 32%), в сфере добычи полезных ископаемых (на 21%), в производстве компьютеров, электронных и оптических изделий и обеспечении электрической энергией, газом и паром (на 13%), в производстве машин и оборудования (на 10%), в производстве напитков (на 9%), в производстве химических веществ и химических продуктов (на 8%).

Наиболее высокие темпы роста заработной платы в Свердловской области отмечаются в сфере добычи полезных ископаемых (127,6% к уровню января 2021 года), в организациях по производству лекарственных средств и материалов, применяемых в медицинских целях (127,3%), в организациях по производству бумаги и бумажных изделий (126,6%), в организациях по производству электрооборудования (126,1%), в организациях по производству строительных материалов (124,1%), в строительных организациях (120,4%), в организациях по производству машин и оборудования (118,9%), в организациях по производству компьютеров, электронных и оптических изделий (117,7%).

В пределах 110-117% динамика заработной платы сложилась в организациях большинства подотраслей обрабатывающих производств, а также в сельском и лесном хозяйстве, в организациях, осуществляющих операции с недвижимым имуществом, в организациях оптовой и розничной торговли, в транспортировке и хранении.

Финансы

Крупными и средними организациями Свердловской области в январе 2022 года, по предварительным данным, получен положительный финансовый результат (прибыль за минусом убытков) в размере 68,9 млрд. рублей, что в 2,7 раза выше уровня января 2021 года.



Прибыль прибыльных крупных и средних организаций в январе 2022 года составила 77 млрд. рублей, что в 2,1 раза выше уровня января 2021 года.

Демографическая ситуация

Демографическая ситуация в Свердловской области в январе 2022 года, по оперативным данным Свердловскстата, характеризуется следующими данными:

родилось 3355 детей (103,5% к уровню января 2021 года);

умерло 5610 человек (84,4% к уровню января 2021 года).

Естественная убыль населения составила 2255 человек.

Источник:

<http://economy.midural.ru/content/osnovnye-itogi-socialno-ekonomicheskogo-razvitiya-sverdlovskoy-oblasti-v-yanvare-fevrale-4>

Выводы. Сегодня из-за влияния внешних факторов нет предпосылок для стабильного экономического роста и роста доходов бизнеса и населения в ближайшем будущем.

5.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК

Любой земельный участок характеризуется принадлежностью к определенной категории и имеет установленный вид использования. Согласно Земельному кодексу РФ (ст. 7), все земли делятся на семь категорий, определяющих вид целевого назначения земли, а именно, земли:

- сельскохозяйственного назначения (для выращивания сельскохозяйственной продукции, животноводства и т.п.);
- населенных пунктов (городов, деревень, сел и т.д.);
- промышленности, энергетики, транспорта, связи и т.д.;
- особо охраняемых территорий и объектов;
- лесного фонда;
- водного фонда;
- запаса.

Все земли помимо целевого назначения имеют определенный, документально закреплённый, вид разрешенного использования, определяющий, какую деятельность на них можно осуществлять. Причем, вид разрешенного использования может быть одинаковым для земель разных категорий, например, личное подсобное хозяйство может быть разрешенным видом использования и на сельскохозяйственных землях и на землях населенного пункта.

Классификатор видов разрешенного использования земельных участков (Приложение к приказу Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10 ноября 2020 г. N П/0412) приведен далее:

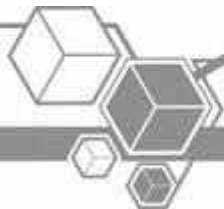
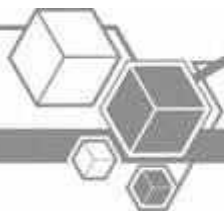


Таблица 8

Классификатор видов разрешенного использования земельных участков

<i>Наименование вида разрешенного использования земельного участка¹</i>	<i>Описание вида разрешенного использования земельного участка²</i>	<i>Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка³</i>
1	2	3
Сельскохозяйственное использование	Ведение сельского хозяйства. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 1.1 - 1.20, в том числе размещение зданий и сооружений, используемых для хранения и переработки сельскохозяйственной продукции	1.0
Растениеводство	Осуществление хозяйственной деятельности, связанной с выращиванием сельскохозяйственных культур. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 1.2 - 1.6	1.1
Выращивание зерновых и иных сельскохозяйственных культур	Осуществление хозяйственной деятельности на сельскохозяйственных угодьях, связанной с производством зерновых, бобовых, кормовых, технических, масличных, эфиромасличных и иных сельскохозяйственных культур	1.2
Овощеводство	Осуществление хозяйственной деятельности на сельскохозяйственных угодьях, связанной с производством картофеля, листовых, плодовых, луковичных и бахчевых сельскохозяйственных культур, в том числе с использованием теплиц	1.3
Выращивание тонирующих, лекарственных, цветочных культур	Осуществление хозяйственной деятельности, в том числе на сельскохозяйственных угодьях, связанной с производством чая, лекарственных и цветочных культур	1.4
Садоводство	Осуществление хозяйственной деятельности, в том числе на сельскохозяйственных угодьях, связанной с выращиванием многолетних плодовых и ягодных культур, винограда и иных многолетних культур	1.5
Виноградарство	Возделывание винограда на виноградопригодных землях	1.5.1
Выращивание льна и конопли	Осуществление хозяйственной деятельности, в том числе на сельскохозяйственных угодьях, связанной с выращиванием льна, конопли	1.6
Животноводство	Осуществление хозяйственной деятельности, связанной с производством продукции животноводства, в том числе сенокошение, выпас сельскохозяйственных животных, разведение племенных животных, производство и использование племенной продукции (материала), размещение зданий, сооружений, используемых для содержания и разведения сельскохозяйственных животных, производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 1.8 - 1.11, 1.15, 1.19, 1.20	1.7
Скотоводство	Осуществление хозяйственной деятельности, в том числе на сельскохозяйственных угодьях, связанной с разведением сельскохозяйственных животных (крупного рогатого скота, овец, коз, лошадей, верблюдов, оленей); сенокошение, выпас сельскохозяйственных животных, производство кормов, размещение зданий, сооружений, используемых для содержания и разведения сельскохозяйственных животных; разведение племенных животных, производство и использование племенной продукции (материала)	1.8
Звероводство	Осуществление хозяйственной деятельности, связанной с разведением в неволе ценных пушных зверей; размещение зданий, сооружений, используемых для содержания и разведения животных, производства, хранения и первичной переработки продукции; разведение племенных животных, производство и использование племенной продукции (материала)	1.9
Птицеводство	Осуществление хозяйственной деятельности, связанной с разведением домашних пород птиц, в том числе водоплавающих; размещение зданий, сооружений, используемых для содержания и разведения животных, производства, хранения и первичной переработки продукции птицеводства; разведение племенных животных, производство и использование племенной продукции (материала)	1.10
Свиноводство	Осуществление хозяйственной деятельности, связанной с разведением свиней; размещение зданий, сооружений, используемых для содержания и разведения животных, производства, хранения и первичной переработки продукции; разведение племенных животных, производство и использование племенной продукции (материала)	1.11

¹ В скобках указаны иные равнозначные наименования.² Содержание видов разрешенного использования, перечисленных в настоящем классификаторе, допускает без отдельного указания в классификаторе размещение и эксплуатацию линейного объекта (кроме железных дорог общего пользования и автомобильных дорог общего пользования федерального и регионального значения), размещение защитных сооружений (насаждений), объектов мелиорации, антенно-мачтовых сооружений, информационных и геодезических знаков, объектов благоустройства, если федеральным законом не установлено иное.³ Текстовое наименование вида разрешенного использования земельного участка и его код (числовое обозначение) являются равнозначными.



Наименование вида разрешенного использования земельного участка ¹	Описание вида разрешенного использования земельного участка ²	Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка ³
Пчеловодство	Осуществление хозяйственной деятельности, в том числе на сельскохозяйственных угодьях, по разведению, содержанию и использованию пчел и иных полезных насекомых; размещение ульев, иных объектов и оборудования, необходимого для пчеловодства и разведения иных полезных насекомых; размещение сооружений, используемых для хранения и первичной переработки продукции пчеловодства	1.12
Рыбоводство	Осуществление хозяйственной деятельности, связанной с разведением и (или) содержанием, выращиванием объектов рыбоводства (аквакультуры); размещение зданий, сооружений, оборудования, необходимых для осуществления рыбоводства (аквакультуры)	1.13
Научное обеспечение сельского хозяйства	Осуществление научной и селекционной работы, ведения сельского хозяйства для получения ценных с научной точки зрения образцов растительного и животного мира; размещение коллекций генетических ресурсов растений	1.14
Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции	Размещение зданий, сооружений, используемых для производства, хранения, первичной и глубокой переработки сельскохозяйственной продукции	1.15
Ведение личного подсобного хозяйства на полевых участках	Производство сельскохозяйственной продукции без права возведения объектов капитального строительства	1.16
Питомники	Выращивание и реализация подроста деревьев и кустарников, используемых в сельском хозяйстве, а также иных сельскохозяйственных культур для получения рассады и семян; размещение сооружений, необходимых для указанных видов сельскохозяйственного производства	1.17
Обеспечение сельскохозяйственного производства	Размещение машинно-транспортных и ремонтных станций, ангаров и гаражей для сельскохозяйственной техники, амбаров, водонапорных башен, трансформаторных станций и иного технического оборудования, используемого для ведения сельского хозяйства	1.18
Сенокосение	Кошение трав, сбор и заготовка сена	1.19
Выпас сельскохозяйственных животных	Выпас сельскохозяйственных животных	1.20
Жилая застройка	Размещение жилых домов различного вида. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 2.1 - 2.3, 2.5 - 2.7.1	2.0
Для индивидуального жилищного строительства	Размещение жилого дома (отдельно стоящего здания количеством надземных этажей не более чем три, высотой не более двадцати метров, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, не предназначенного для раздела на самостоятельные объекты недвижимости); выращивание сельскохозяйственных культур; размещение гаражей для собственных нужд и хозяйственных построек	2.1
Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	Размещение малоэтажных многоквартирных домов (многоквартирные дома высотой до 4 этажей, включая мансардный); обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях малоэтажного многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в малоэтажном многоквартирном доме не составляет более 15% общей площади помещений дома	2.1.1
Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок)	Размещение жилого дома, указанного в описании вида разрешенного использования с кодом 2.1; производство сельскохозяйственной продукции; размещение гаража и иных вспомогательных сооружений; содержание сельскохозяйственных животных	2.2
Блокированная жилая застройка	Размещение жилого дома, имеющего одну или несколько общих стен с соседними жилыми домами (количеством этажей не более чем три, при общем количестве совмещенных домов не более десяти и каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без проемов с соседним домом или соседними домами, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования (жилые дома блокированной застройки); разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур; размещение гаражей для собственных нужд и иных вспомогательных сооружений; обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха	2.3
Передвижное жилье	Размещение сооружений, пригодных к использованию в качестве жилья (палаточные городки, кемпинги, жилые вагончики, жилые прицепы) с возможностью подключения названных сооружений к инженерным сетям, находящимся на земельном участке или на земельных участках, имеющих инженерные сооружения, предназначенных для общего пользования	2.4



Наименование вида разрешенного использования земельного участка ¹	Описание вида разрешенного использования земельного участка ²	Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка ³
Среднеэтажная жилая застройка	Размещение многоквартирных домов этажностью не выше восьми этажей; благоустройство и озеленение; размещение подземных гаражей и автостоянок; обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 20% общей площади помещений дома	2.5
Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	Размещение многоквартирных домов этажностью девять этажей и выше; благоустройство и озеленение придомовых территорий; обустройство спортивных и детских площадок, хозяйственных площадок и площадок для отдыха; размещение подземных гаражей и автостоянок, размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома в отдельных помещениях дома, если площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 15% от общей площади дома	2.6
Обслуживание жилой застройки	Размещение объектов капитального строительства, размещение которых предусмотрено видами разрешенного использования с кодами 3.1, 3.2, 3.3, 3.4, 3.4.1, 3.5.1, 3.6, 3.7, 3.10.1, 4.1, 4.3, 4.4, 4.6, 5.1.2, 5.1.3, если их размещение необходимо для обслуживания жилой застройки, а также связано с проживанием граждан, не причиняет вреда окружающей среде и санитарному благополучию, не нарушает права жителей, не требует установления санитарной зоны	2.7
Хранение автотранспорта	Размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машино-места, за исключением гаражей, размещение которых предусмотрено содержанием видов разрешенного использования с кодами 2.7.2, 4.9	2.7.1
Размещение гаражей для собственных нужд	Размещение для собственных нужд отдельно стоящих гаражей и (или) гаражей, блокированных общими стенами с другими гаражами в одном ряду, имеющих общие с ними крышу, фундамент и коммуникации	2.7.2
Общественное использование объектов капитального строительства	Размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения удовлетворения бытовых, социальных и духовных потребностей человека. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.1 - 3.10.2	3.0
Коммунальное обслуживание	Размещение зданий и сооружений в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.1.1 - 3.1.2	3.1
Предоставление коммунальных услуг	Размещение зданий и сооружений, обеспечивающих поставку воды, тепла, электричества, газа, отвод канализационных стоков, очистку и уборку объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, сооружений, необходимых для сбора и плавки снега)	3.1.1
Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг	Размещение зданий, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг	3.1.2
Социальное обслуживание	Размещение зданий, предназначенных для оказания гражданам социальной помощи. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.2.1 - 3.2.4	3.2
Дома социального обслуживания	Размещение зданий, предназначенных для размещения домов престарелых, домов ребенка, детских домов, пунктов ночлега для бездомных граждан; размещение объектов капитального строительства для временного размещения вынужденных переселенцев, лиц, признанных беженцами	3.2.1
Оказание социальной помощи населению	Размещение зданий, предназначенных для служб психологической и бесплатной юридической помощи, социальных, пенсионных и иных служб (службы занятости населения, пункты питания малоимущих граждан), в которых осуществляется прием граждан по вопросам оказания социальной помощи и назначения социальных или пенсионных выплат, а также для размещения общественных некоммерческих организаций: некоммерческих фондов, благотворительных организаций, клубов по интересам	3.2.2
Оказание услуг связи	Размещение зданий, предназначенных для размещения пунктов оказания услуг почтовой, телеграфной, междугородней и международной телефонной связи	3.2.3
Общежития	Размещение зданий, предназначенных для размещения общежитий, предназначенных для проживания граждан на время их работы, службы или обучения, за исключением зданий, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 4.7	3.2.4
Бытовое обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро)	3.3



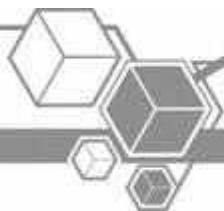
Наименование вида разрешенного использования земельного участка ¹	Описание вида разрешенного использования земельного участка ²	Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка ³
Здравоохранение	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам медицинской помощи. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.4.1 - 3.4.2	3.4
Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам амбулаторно-поликлинической медицинской помощи (поликлиники, фельдшерские пункты, пункты донорства крови, клинические лаборатории)	3.4.1
Стационарное медицинское обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам медицинской помощи в стационарах (больницы, родильные дома, диспансеры, научно-медицинские учреждения и прочие объекты, обеспечивающие оказание услуги по лечению в стационаре); размещение станций скорой помощи; размещение площадок санитарной авиации	3.4.2
Медицинские организации особого назначения	Размещение объектов капитального строительства для размещения медицинских организаций, осуществляющих проведение судебно-медицинской и патолого-анатомической экспертизы (морги)	3.4.3
Образование и просвещение	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для воспитания, образования и просвещения. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.5.1 - 3.5.2	3.5
Дошкольное, начальное и среднее общее образование	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для просвещения, дошкольного, начального и среднего общего образования (детские ясли, детские сады, школы, лицей, гимназии, художественные, музыкальные школы, образовательные кружки и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению), в том числе зданий, спортивных сооружений, предназначенных для занятия обучающихся физической культурой и спортом	3.5.1
Среднее и высшее профессиональное образование	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для профессионального образования и просвещения (профессиональные технические училища, колледжи, художественные, музыкальные училища, общества знаний, институты, университеты, организации по переподготовке и повышению квалификации специалистов и иные организации, осуществляющие деятельность по образованию и просвещению), в том числе зданий, спортивных сооружений, предназначенных для занятия обучающихся физической культурой и спортом	3.5.2
Культурное развитие	Размещение зданий и сооружений, предназначенных для размещения объектов культуры. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.6.1 - 3.6.3	3.6
Объекты культурно-досуговой деятельности	Размещение зданий, предназначенных для размещения музеев, выставочных залов, художественных галерей, домов культуры, библиотек, кинотеатров и кинозалов, театров, филармоний, концертных залов, планетариев	3.6.1
Парки культуры и отдыха	Размещение парков культуры и отдыха	3.6.2
Цирки и зверинцы	Размещение зданий и сооружений для размещения цирков, зверинцев, зоопарков, зоосадов, океанариумов и осуществления сопутствующих видов деятельности по содержанию диких животных в неволе	3.6.3
Религиозное использование	Размещение зданий и сооружений религиозного использования. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.7.1 - 3.7.2	3.7
Осуществление религиозных обрядов	Размещение зданий и сооружений, предназначенных для совершения религиозных обрядов и церемоний (в том числе церкви, соборы, храмы, часовни, мечети, молебные дома, синагоги)	3.7.1
Религиозное управление и образование	Размещение зданий, предназначенных для постоянного местонахождения духовных лиц, паломников и послушников в связи с осуществлением ими религиозной службы, а также для осуществления благотворительной и религиозной образовательной деятельности (монастыри, скиты, дома священнослужителей, воскресные и религиозные школы, семинарии, духовные училища)	3.7.2
Общественное управление	Размещение зданий, предназначенных для размещения органов и организаций общественного управления. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.8.1 - 3.8.2	3.8
Государственное управление	Размещение зданий, предназначенных для размещения государственных органов, государственного пенсионного фонда, органов местного самоуправления, судов, а также организаций, непосредственно обеспечивающих их деятельность или оказывающих государственные и (или) муниципальные услуги	3.8.1
Представительская деятельность	Размещение зданий, предназначенных для дипломатических представительств иностранных государств и субъектов Российской Федерации, консульских учреждений в Российской Федерации	3.8.2
Обеспечение научной деятельности	Размещение зданий и сооружений для обеспечения научной деятельности. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.9.1 - 3.9.3	3.9
Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для наблюдений за физическими и химическими процессами, происходящими в окружающей среде, определения ее гидрометеорологических, агрометеорологических и гелиогеофизических характеристик, уровня загрязнения атмосферного воздуха, почв, водных объектов, в том числе по гидробиологическим показателям, и околоземного - космического пространства, зданий и сооружений, используемых в области гидрометеорологии и смежных с ней областях (доплеровские метеорологические радиолокаторы, гидрологические посты и другие)	3.9.1



Наименование вида разрешенного использования земельного участка ¹	Описание вида разрешенного использования земельного участка ²	Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка ³
Проведение научных исследований	Размещение зданий и сооружений, предназначенных для проведения научных изысканий, исследований и разработок (научно-исследовательские и проектные институты, научные центры, инновационные центры, государственные академии наук, опытно-конструкторские центры, в том числе отраслевые)	3.9.2
Проведение научных испытаний	Размещение зданий и сооружений для проведения изысканий, испытаний опытных промышленных образцов, для размещения организаций, осуществляющих научные изыскания, исследования и разработки, научные и селекционные работы, ведение сельского и лесного хозяйства для получения ценных с научной точки зрения образцов растительного и животного мира	3.9.3
Ветеринарное обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания ветеринарных услуг, содержания или разведения животных, не являющихся сельскохозяйственными, под надзором человека. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.10.1 - 3.10.2	3.10
Амбулаторное ветеринарное обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания ветеринарных услуг без содержания животных	3.10.1
Приюты для животных	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания ветеринарных услуг в стационаре; размещение объектов капитального строительства, предназначенных для содержания, разведения животных, не являющихся сельскохозяйственными, под надзором человека, оказания услуг по содержанию и лечению бездомных животных; размещение объектов капитального строительства, предназначенных для организации гостиниц для животных	3.10.2
Предпринимательство	Размещение объектов капитального строительства с целью: размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности)	4.0
Деловое управление	Размещение объектов капитального строительства с целью: размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности)	4.1
Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы))	Размещение объектов капитального строительства, общей площадью свыше 5000 кв. м с целью размещения одной или нескольких организаций, осуществляющих продажу товаров, и (или) оказание услуг в соответствии с содержанием видов разрешенного использования с кодами 4.5, 4.6, 4.8 - 4.8.2; размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей торгового центра	4.2
Рынки	Размещение объектов капитального строительства, сооружений, предназначенных для организации постоянной или временной торговли (ярмарка, рынок, базар), с учетом того, что каждое из торговых мест не располагает торговой площадью более 200 кв. м; размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей рынка	4.3
Магазины	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м	4.4
Банковская и страховая деятельность	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения организаций, оказывающих банковские и страховые услуги	4.5
Общественное питание	Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары)	4.6
Гостиничное обслуживание	Размещение гостиниц.	4.7
Развлечение	Размещение зданий и сооружений, предназначенных для развлечения. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 4.8.1 - 4.8.3	4.8
Развлекательные мероприятия	Размещение зданий и сооружений, предназначенных для организации развлекательных мероприятий, путешествий, для размещения дискотек и танцевальных площадок, ночных клубов, аквапарков, боулинга, аттракционов и т.п., игровых автоматов (кроме игрового оборудования, используемого для проведения азартных игр), игровых площадок	4.8.1
Проведение азартных игр	Размещение зданий и сооружений, предназначенных для размещения букмекерских контор, тотализаторов, их пунктов приема ставок вне игорных зон	4.8.2
Проведение азартных игр в игорных зонах	Размещение зданий и сооружений в игорных зонах, где допускается размещение игорных заведений, залов игровых автоматов, используемых для проведения азартных игр и игровых столов, а также размещение гостиниц и заведений общественного питания для посетителей игорных зон	4.8.3
Служебные гаражи	Размещение постоянных или временных гаражей, стоянок для хранения служебного автотранспорта, используемого в целях осуществления видов деятельности, предусмотренных видами разрешенного использования с кодами 3.0, 4.0, а также для стоянки и хранения транспортных средств общего пользования, в том числе в депо	4.9
Объекты дорожного сервиса	Размещение зданий и сооружений дорожного сервиса. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 4.9.1.1 - 4.9.1.4	4.9.1



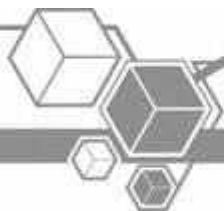
Наименование вида разрешенного использования земельного участка ¹	Описание вида разрешенного использования земельного участка ²	Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка ³
Заправка транспортных средств	Размещение автозаправочных станций; размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве объектов дорожного сервиса	4.9.1.1
Обеспечение дорожного отдыха	Размещение зданий для предоставления гостиничных услуг в качестве дорожного сервиса (мотелей), а также размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве объектов дорожного сервиса	4.9.1.2
Автомобильные мойки	Размещение автомобильных моек, а также размещение магазинов сопутствующей торговли	4.9.1.3
Ремонт автомобилей	Размещение мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей, и прочих объектов дорожного сервиса, а также размещение магазинов сопутствующей торговли	4.9.1.4
Выставочно-ярмарочная деятельность	Размещение объектов капитального строительства, сооружений, предназначенных для осуществления выставочно-ярмарочной и конгрессной деятельности, включая деятельность, необходимую для обслуживания указанных мероприятий (застройка экспозиционной площади, организация питания участников мероприятий)	4.10
Отдых (рекреация)	Обустройство мест для занятия спортом, физической культурой, пешими или верховыми прогулками, отдыха и туризма, наблюдения за природой, пикников, охоты, рыбалки и иной деятельности; создание и уход за городскими лесами, скверами, прудами, озерами, водохранилищами, пляжами, а также обустройство мест отдыха в них. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 5.1 - 5.5	5.0
Спорт	Размещение зданий и сооружений для занятия спортом. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 5.1.1 - 5.1.7	5.1
Обеспечение спортивно-зрелищных мероприятий	Размещение спортивно-зрелищных зданий и сооружений, имеющих специальные места для зрителей от 500 мест (стадионов, дворцов спорта, ледовых дворцов, ипподромов)	5.1.1
Обеспечение занятий спортом в помещениях	Размещение спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, физкультурно-оздоровительных комплексов в зданиях и сооружениях	5.1.2
Площадки для занятий спортом	Размещение площадок для занятия спортом и физкультурой на открытом воздухе (физкультурные площадки, беговые дорожки, поля для спортивной игры)	5.1.3
Оборудованные площадки для занятий спортом	Размещение сооружений для занятия спортом и физкультурой на открытом воздухе (теннисные корты, автодромы, мотодромы, трамплины, спортивные стрельбища)	5.1.4
Водный спорт	Размещение спортивных сооружений для занятия водными видами спорта (причалы и сооружения, необходимые для организации водных видов спорта и хранения соответствующего инвентаря)	5.1.5
Авиационный спорт	Размещение спортивных сооружений для занятия авиационными видами спорта (ангары, взлетно-посадочные площадки и иные сооружения, необходимые для организации авиационных видов спорта и хранения соответствующего инвентаря)	5.1.6
Спортивные базы	Размещение спортивных баз и лагерей, в которых осуществляется спортивная подготовка длительно проживающих в них лиц	5.1.7
Природно-познавательный туризм	Размещение баз и палаточных лагерей для проведения походов и экскурсий по ознакомлению с природой, пеших и конных прогулок, устройство троп и дорожек, размещение щитов с познавательными сведениями об окружающей природной среде; осуществление необходимых природоохранных и природовосстановительных мероприятий	5.2
Туристическое обслуживание	Размещение пансионатов, гостиниц, кемпингов, домов отдыха, не оказывающих услуги по лечению; размещение детских лагерей	5.2.1
Охота и рыбалка	Обустройство мест охоты и рыбалки, в том числе размещение дома охотника или рыболова, сооружений, необходимых для восстановления и поддержания поголовья зверей или количества рыбы	5.3
Причалы для маломерных судов	Размещение сооружений, предназначенных для причаливания, хранения и обслуживания яхт, катеров, лодок и других маломерных судов	5.4
Поля для гольфа или конных прогулок	Обустройство мест для игры в гольф или осуществления конных прогулок, в том числе осуществление необходимых земляных работ и размещения вспомогательных сооружений; размещение конноспортивных манежей, не предусматривающих устройство трибун	5.5
Производственная деятельность	Размещение объектов капитального строительства в целях добычи полезных ископаемых, их переработки, изготовления вещей промышленным способом.	6.0
Недропользование	Осуществление геологических изысканий; добыча полезных ископаемых открытым (карьеры, отвалы) и закрытым (шахты, скважины) способами; размещение объектов капитального строительства, в том числе подземных, в целях добычи полезных ископаемых; размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки сырья к транспортировке и (или) промышленной переработке; размещение объектов капитального строительства, предназначенных для проживания в них сотрудников, осуществляющих обслуживание зданий и сооружений, необходимых для целей недропользования, если добыча полезных ископаемых происходит на межселенной территории	6.1



Наименование вида разрешенного использования земельного участка ¹	Описание вида разрешенного использования земельного участка ²	Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка ³
Тяжелая промышленность	Размещение объектов капитального строительства горно-обогатительной и горно-перерабатывающей, металлургической, машиностроительной промышленности, а также изготовления и ремонта продукции судостроения, авиастроения, вагоностроения, машиностроения, станкостроения, а также другие подобные промышленные предприятия, для эксплуатации которых предусматривается установление охранных или санитарно-защитных зон, за исключением случаев, когда объект промышленности отнесен к иному виду разрешенного использования	6.2
Автомобилестроительная промышленность	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для производства транспортных средств и оборудования, производства автомобилей, производства автомобильных кузовов, производства прицепов, полуприцепов и контейнеров, предназначенных для перевозки одним или несколькими видами транспорта, производства частей и принадлежностей автомобилей и их двигателей	6.2.1
Легкая промышленность	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для текстильной, фарфоро-фаянсовой, электронной промышленности	6.3
Фармацевтическая промышленность	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для фармацевтического производства, в том числе объектов, в отношении которых предусматривается установление охранных или санитарно-защитных зон	6.3.1
Пищевая промышленность	Размещение объектов пищевой промышленности, по переработке сельскохозяйственной продукции способом, приводящим к их переработке в иную продукцию (консервирование, копчение, хлебопечение), в том числе для производства напитков, алкогольных напитков и табачных изделий	6.4
Нефтехимическая промышленность	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для переработки углеводородного сырья, изготовления удобрений, полимеров, химической продукции бытового назначения и подобной продукции, а также другие подобные промышленные предприятия	6.5
Строительная промышленность	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для производства: строительных материалов (кирпичей, пиломатериалов, цемента, крепежных материалов), бытового и строительного газового и сантехнического оборудования, лифтов и подъемников, столярной продукции, сборных домов или их частей и тому подобной продукции	6.6
Энергетика	Размещение объектов гидроэнергетики, тепловых станций и других электростанций, размещение обслуживающих и вспомогательных для электростанций сооружений (золоотвалов, гидротехнических сооружений); размещение объектов электросетевого хозяйства, за исключением объектов энергетики, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 3.1	6.7
Атомная энергетика	Размещение объектов использования атомной энергии, в том числе атомных станций, ядерных установок (за исключением создаваемых в научных целях), пунктов хранения ядерных материалов и радиоактивных веществ размещение обслуживающих и вспомогательных для электростанций сооружений; размещение объектов электросетевого хозяйства, обслуживающих атомные электростанции	6.7.1
Связь	Размещение объектов связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиодифракции, антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания, за исключением объектов связи, размещение которых предусмотрено содержанием видов разрешенного использования с кодами 3.1.1, 3.2.3	6.8
Склад	Размещение сооружений, имеющих назначение по временному хранению, распределению и перевалке грузов (за исключением хранения стратегических запасов), не являющихся частями производственных комплексов, на которых был создан груз: промышленные базы, склады, погрузочные терминалы и доки, нефтехранилища и нефтеналивные станции, газовые хранилища и обслуживающие их газоконденсатные и газоперекачивающие станции, элеваторы и продовольственные склады, за исключением железнодорожных перевалочных складов	6.9
Складские площадки	Временное хранение, распределение и перевалка грузов (за исключением хранения стратегических запасов) на открытом воздухе	6.9.1
Обеспечение космической деятельности	Размещение космодромов, стартовых комплексов и пусковых установок, командно-измерительных комплексов, центров и пунктов управления полетами космических объектов, пунктов приема, хранения и переработки информации, баз хранения космической техники, полигонов приземления космических объектов, объектов экспериментальной базы для отработки космической техники, центров и оборудования для подготовки космонавтов, других сооружений, используемых при осуществлении космической деятельности	6.10
Целлюлозно-бумажная промышленность	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для целлюлозно-бумажного производства, производства целлюлозы, древесной массы, бумаги, картона и изделий из них, издательской и полиграфической деятельности, тиражирования записанных носителей информации	6.11
Научно-производственная деятельность	Размещение технологических, промышленных, агропромышленных парков, бизнес-инкубаторов	6.12
Транспорт	Размещение различного рода путей сообщения и сооружений, используемых для перевозки людей или грузов либо передачи веществ. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 7.1 - 7.5	7.0
Железнодорожный транспорт	Размещение объектов капитального строительства железнодорожного транспорта. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 7.1.1 - 7.1.2	7.1
Железнодорожные пути	Размещение железнодорожных путей	7.1.1



Наименование вида разрешенного использования земельного участка ¹	Описание вида разрешенного использования земельного участка ²	Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка ³
Обслуживание железнодорожных перевозок	Размещение зданий и сооружений, в том числе железнодорожных вокзалов и станций, а также устройств и объектов, необходимых для эксплуатации, содержания, строительства, реконструкции, ремонта наземных и подземных зданий, сооружений, устройств и других объектов железнодорожного транспорта; размещение погрузочно-разгрузочных площадок, прирельсовых складов (за исключением складов горюче-смазочных материалов и автозаправочных станций любых типов, а также складов, предназначенных для хранения опасных веществ и материалов, не предназначенных непосредственно для обеспечения железнодорожных перевозок) и иных объектов при условии соблюдения требований безопасности движения, установленных федеральными законами	7.1.2
Автомобильный транспорт	Размещение зданий и сооружений автомобильного транспорта. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 7.2.1 - 7.2.3	7.2
Размещение автомобильных дорог	Размещение автомобильных дорог за пределами населенных пунктов и технически связанных с ними сооружений, придорожных стоянок (парковок) транспортных средств в границах городских улиц и дорог, за исключением предусмотренных видами разрешенного использования с кодами 2.7.1, 4.9, 7.2.3, а также некапитальных сооружений, предназначенных для охраны транспортных средств; размещение объектов, предназначенных для размещения постов органов внутренних дел, ответственных за безопасность дорожного движения	7.2.1
Обслуживание перевозок пассажиров	Размещение зданий и сооружений, предназначенных для обслуживания пассажиров, за исключением объектов капитального строительства, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 7.6	7.2.2
Стоянки транспорта общего пользования	Размещение стоянок транспортных средств, осуществляющих перевозки людей по установленному маршруту	7.2.3
Водный транспорт	Размещение искусственно созданных для судоходства внутренних водных путей, размещение объектов капитального строительства внутренних водных путей, размещение объектов капитального строительства морских портов, размещение объектов капитального строительства, в том числе морских и речных портов, причалов, пристаней, гидротехнических сооружений, навигационного оборудования и других объектов, необходимых для обеспечения судоходства и водных перевозок, заправки водного транспорта	7.3
Воздушный транспорт	Размещение аэродромов, вертолетных площадок (вертодромов), обустройство мест для приводнения и причаливания гидросамолетов, размещение радиотехнического обеспечения полетов и прочих объектов, необходимых для взлета и приземления (приводнения) воздушных судов, размещение аэропортов (аэровокзалов) и иных объектов, необходимых для посадки и высадки пассажиров и их сопровождающего обслуживания и обеспечения их безопасности, а также размещение объектов, необходимых для погрузки, разгрузки и хранения грузов, перемещаемых воздушным путем; размещение объектов, предназначенных для технического обслуживания и ремонта воздушных судов	7.4
Трубопроводный транспорт	Размещение нефтепроводов, водопроводов, газопроводов и иных трубопроводов, а также иных зданий и сооружений, необходимых для эксплуатации названных трубопроводов	7.5
Внеуличный транспорт	Размещение сооружений, необходимых для эксплуатации метрополитена, в том числе наземных путей метрополитена, посадочных станций, межстанционных переходов для пассажиров, электродепо, вентиляционных шахт; размещение наземных сооружений иных видов внеуличного транспорта (монорельсового транспорта, подвесных канатных дорог, фуникулеров)	7.6
Обеспечение обороны и безопасности	Размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки и поддержания в боевой готовности Вооруженных Сил Российской Федерации, других войск, воинских формирований и органов управлений ими (размещение военных организаций, внутренних войск, учреждений и других объектов, дислокация войск и сил флота), проведение военных учений и других мероприятий, направленных на обеспечение боевой готовности воинских частей; размещение зданий военных училищ, военных институтов, военных университетов, военных академий; размещение объектов, обеспечивающих осуществление таможенной деятельности	8.0
Обеспечение вооруженных сил	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для разработки, испытания, производства ремонта или уничтожения вооружения, техники военного назначения и боеприпасов; обустройство земельных участков в качестве испытательных полигонов, мест уничтожения вооружения и захоронения отходов, возникающих в связи с использованием, производством, ремонтом или уничтожением вооружения или боеприпасов; размещение объектов капитального строительства, необходимых для создания и хранения запасов материальных ценностей в государственном и мобилизационном резервах (хранилища, склады и другие объекты); размещение объектов, для обеспечения безопасности которых были созданы закрытые административно-территориальные образования	8.1
Охрана Государственной границы Российской Федерации	Размещение инженерных сооружений и заграждений, пограничных знаков, коммуникаций и других объектов, необходимых для обеспечения защиты и охраны Государственной границы Российской Федерации, устройство пограничных просек и контрольных полос, размещение зданий для размещения пограничных воинских частей и органов управления ими, а также для размещения пунктов пропуска через Государственную границу Российской Федерации	8.2
Обеспечение внутреннего правопорядка	Размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел, Росгвардии и спасательных служб, в которых существует военизированная служба; размещение объектов гражданской обороны, за исключением объектов гражданской обороны, являющихся частями производственных зданий	8.3



Наименование вида разрешенного использования земельного участка ¹	Описание вида разрешенного использования земельного участка ²	Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка ³
Обеспечение деятельности по исполнению наказаний	Размещение объектов капитального строительства для создания мест лишения свободы (следственные изоляторы, тюрьмы, поселения)	8.4
Деятельность по особой охране и изучению природы	Сохранение и изучение растительного и животного мира путем создания особо охраняемых природных территорий, в границах которых хозяйственная деятельность, кроме деятельности, связанной с охраной и изучением природы, не допускается (государственные природные заповедники, национальные и природные парки, памятники природы, дендрологические парки, ботанические сады, оранжереи)	9.0
Охрана природных территорий	Сохранение отдельных естественных качеств окружающей природной среды путем ограничения хозяйственной деятельности в данной зоне, в частности: создание и уход за запретными полосами, создание и уход за защитными лесами, в том числе городскими лесами, лесами в лесопарках, и иная хозяйственная деятельность, разрешенная в защитных лесах, соблюдение режима использования природных ресурсов в заказниках, сохранение свойств земель, являющихся особо ценными	9.1
Сохранение и репродукция редких и (или) находящихся под угрозой исчезновения видов животных	Осуществление хозяйственной деятельности, связанной с сохранением и репродукцией редких и (или) находящихся под угрозой исчезновения видов животных; размещение зданий, сооружений, используемых для содержания и (или) репродукции редких и (или) находящихся под угрозой исчезновения видов животных	9.1.1
Курортная деятельность	Использование, в том числе с их извлечением, для лечения и оздоровления человека природных лечебных ресурсов (месторождения минеральных вод, лечебные грязи, рапой лиманов и озер, особый климат и иные природные факторы и условия, которые используются или могут использоваться для профилактики и лечения заболеваний человека), а также охрана лечебных ресурсов от истощения и уничтожения в границах первой зоны округа горно-санитарной или санитарной охраны лечебно-оздоровительных местностей и курорта	9.2
Санаторная деятельность	Размещение санаториев, профилакториев, бальнеологических лечебниц, грязелечебниц, обеспечивающих оказание услуги по лечению и оздоровлению населения; обустройство лечебно-оздоровительных местностей (пляжи, бьюеты, места добычи целебной грязи); размещение лечебно-оздоровительных лагерей	9.2.1
Историко-культурная деятельность	Сохранение и изучение объектов культурного наследия народов Российской Федерации (памятников истории и культуры), в том числе: объектов археологического наследия, достопримечательных мест, мест бытования исторических промыслов, производств и ремесел, исторических поселений, недействующих военных и гражданских захоронений, объектов культурного наследия, хозяйственная деятельность, являющаяся историческим промыслом или ремеслом, а также хозяйственная деятельность, обеспечивающая познавательный туризм	9.3
Использование лесов	Деятельность по заготовке, первичной обработке и вывозу древесины и недревесных лесных ресурсов, охрана и восстановление лесов и иные цели. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 10.1 - 10.4	10.0
Заготовка древесины	Рубка лесных насаждений, выросших в природных условиях, в том числе гражданами для собственных нужд, частичная переработка, хранение и вывоз древесины, создание лесных дорог, размещение сооружений, необходимых для обработки и хранения древесины (лесных складов, лесопилок), охрана и восстановление лесов	10.1
Лесные плантации	Выращивание и рубка лесных насаждений, выращенных трудом человека, частичная переработка, хранение и вывоз древесины, создание дорог, размещение сооружений, необходимых для обработки и хранения древесины (лесных складов, лесопилок), охрана лесов	10.2
Заготовка лесных ресурсов	Заготовка живицы, сбор недревесных лесных ресурсов, в том числе гражданами для собственных нужд, заготовка пищевых лесных ресурсов и дикорастущих растений, хранение, неглубокая переработка и вывоз добытых лесных ресурсов, размещение временных сооружений, необходимых для хранения и неглубокой переработки лесных ресурсов (сушилки, грибоварни, склады), охрана лесов	10.3
Резервные леса	Деятельность, связанная с охраной лесов	10.4
Водные объекты	Ледники, снежники, ручьи, реки, озера, болота, территориальные моря и другие поверхностные водные объекты	11.0
Общее пользование водными объектами	Использование земельных участков, примыкающих к водным объектам способами, необходимыми для осуществления общего водопользования (водопользования, осуществляемого гражданами для личных нужд, а также забор (изъятие) водных ресурсов для целей питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, купание, использование маломерных судов, водных мотоциклов и других технических средств, предназначенных для отдыха на водных объектах, водопой, если соответствующие запреты не установлены законодательством)	11.1
Специальное пользование водными объектами	Использование земельных участков, примыкающих к водным объектам способами, необходимыми для специального водопользования (забор водных ресурсов из поверхностных водных объектов, сброс сточных вод и (или) дренажных вод, проведение дноуглубительных, взрывных, буровых и других работ, связанных с изменением дна и берегов водных объектов)	11.2
Гидротехнические сооружения	Размещение гидротехнических сооружений, необходимых для эксплуатации водохранилищ (плотин, водосбросов, водозаборных, водовыпускных и других гидротехнических сооружений, судопропускных сооружений, рыбозащитных и рыбопропускных сооружений, берегозащитных сооружений)	11.3



Наименование вида разрешенного использования земельного участка ¹	Описание вида разрешенного использования земельного участка ²	Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка ³
Земельные участки (территории) общего пользования	Земельные участки общего пользования. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 12.0.1 - 12.0.2	12.0
Улично-дорожная сеть	Размещение объектов улично-дорожной сети: автомобильных дорог, трамвайных путей и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, бульваров, площадей, проездов, велосипедных дорожек и объектов велотранспортной и инженерной инфраструктуры; размещение придорожных стоянок (парковок) транспортных средств в границах городских улиц и дорог, за исключением предусмотренных видами разрешенного использования с кодами 2.7.1, 4.9, 7.2.3, а также некапитальных сооружений, предназначенных для охраны транспортных средств	12.0.1
Благоустройство территории	Размещение декоративных, технических, планировочных, конструктивных устройств, элементов озеленения, различных видов оборудования и оформления, малых архитектурных форм, некапитальных нестационарных строений и сооружений, информационных щитов и указателей, применяемых как составные части благоустройства территории, общественных туалетов	12.0.2
Ритуальная деятельность	Размещение кладбищ, крематориев и мест захоронения; размещение соответствующих культовых сооружений; осуществление деятельности по производству продукции ритуально-обрядового назначения	12.1
Специальная деятельность	Размещение, хранение, захоронение, утилизация, накопление, обработка, обезвреживание отходов производства и потребления, медицинских отходов, биологических отходов, радиоактивных отходов, веществ, разрушающих озоновый слой, а также размещение объектов размещения отходов, захоронения, хранения, обезвреживания таких отходов (скотомогильников, мусоросжигательных и мусороперерабатывающих заводов, полигонов по захоронению и сортировке бытового мусора и отходов, мест сбора вещей для их вторичной переработки)	12.2
Запас	Отсутствие хозяйственной деятельности	12.3
Земельные участки общего назначения	Земельные участки, являющиеся имуществом общего пользования и предназначенные для общего использования правообладателями земельных участков, расположенных в границах территории ведения гражданами садоводства или огородничества для собственных нужд, и (или) для размещения объектов капитального строительства, относящихся к имуществу общего пользования	13.0
Ведение огородничества	Осуществление отдыха и (или) выращивания гражданами для собственных нужд сельскохозяйственных культур; размещение хозяйственных построек, не являющихся объектами недвижимости, предназначенных для хранения инвентаря и урожая сельскохозяйственных культур	13.1
Ведение садоводства	Осуществление отдыха и (или) выращивания гражданами для собственных нужд сельскохозяйственных культур; размещение для собственных нужд садового дома, жилого дома, указанного в описании вида разрешенного использования с кодом 2.1, хозяйственных построек и гаражей для собственных нужд	13.2

Дачное хозяйство на дату оценки исключено из классификатора. Имеются виды разрешенного использования - ведение огородничества, ведение садоводства. Однако дачные объединения продолжают действовать под старым наименованием. Сроков для их переименования нет. Существование ДНТ и СНТ соответствует действующему законодательству (Федеральный закон от 29 июля 2017 года «О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» № 217-ФЗ).

Оцениваемый земельный участок имеет категорию земли - земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: Для дачного строительства. Согласно Правилам землепользования и застройки Белоярского городского округа оцениваемый земельный участок расположен в зоне дачного хозяйства и садоводства. Таким образом, оцениваемый объект относится к участкам, предназначенным для размещения дачного хозяйства или садоводства на землях сельскохозяйственного назначения.



5.3. СЕГМЕНТИРОВАНИЕ РЫНКА МАШИН И ОБОРУДОВАНИЯ. КЛАССИФИКАЦИЯ ТРАНСПОРТНЫХ СРЕДСТВ

Сегментирование рынка машин и оборудования. Выбор целевых сегментов рынка

Машины, оборудование и транспортные средства могут удовлетворять потребности лишь определенных групп покупателей, поскольку нужды, потребности, запросы и целевые установки людей и предприятий различны. Учитывая этот факт, предприятия сосредотачиваются на обслуживании определенных частей или сегментов конкретного рынка. Каждое предприятие выявляет для себя наиболее привлекательные сегменты рынка, которые оно в состоянии эффективно обслужить.

Сегментация рынка любого товара либо услуги представляет собой многомерное (то есть по самым разным характеристикам) деление всех потенциальных покупателей на такие группы, которые предъявляют особые требования к данному товару. Так, например, покупателям металлорежущих станков нужны разные типы и модели этих технических устройств: универсальные, специальные, с числовым программным управлением, а также работающие в сложных климатических условиях или в агрессивной среде. Аналогичные требования покупатели могут предъявлять к другим видам оборудования или к транспортным средствам, к ремонтным работам либо к сервисному обслуживанию.

Научно обоснованной методики сегментации до сих пор не существует. Более того, предприятия засекречивают свой опыт сегментации рынка. Есть, правда, некоторые рекомендации на этот счет, но это всего лишь общие положения. Аналитикам прежде всего следует иметь в виду, что:

- главная цель сегментации – это выявление потребителей, которые реально могут предъявить требования к товару;

- при сегментировании рынка не должно быть много характеристик потребителей;

- сегментация рынка – это не разовый процесс, а постоянная аналитическая работа;

- рынок целесообразно сегментировать по экономическим, социально-демографическим, географическим, региональным переменным, по психологическим особенностям клиентов и т. д.

После сегментирования рынка продавцу необходимо отобрать один или несколько самых выгодных для себя сегментов рынка. В международной практике есть некоторые ориентиры на этот счет. Так, например, зарубежные маркетологи рекомендуют как один из вариантов следующий подход при выборе целевых сегментов рынка.

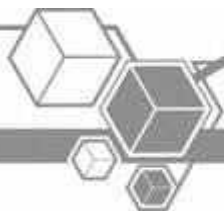
Для сравнения рынков (секторов) между собой определяют указанные в таблице 9 факторы и их характеристики (весовые коэффициенты), а затем суммируют весовые коэффициенты по каждому рынку (сегменту) в отдельности. Набравший максимальное число очков сегмент считается наиболее благоприятным. Дополнительные данные, важные для оценки привлекательности рынка (сегмента рынка) представлены в таблице 10.

Весовые коэффициенты, суммируются, и результаты рассматриваются параллельно с результатами таблицы 10.

Таблица 9

Характерные показатели для выбора сегмента рынка

Наименование фактора	Характеристика фактора	Весовой коэффициент
Размер потенциального рынка (млн.\$)	более 50	8
	от 30 до 50	16
	от 15 до 30	24
	от 8 до 15	32
	от 2 до 8	40
Динамика роста торговли новым товаром, определенная в результате теста (% год)	-5 и более	6
	+5 и более	12
	менее -5	18
	около 0	24
	менее +5	30

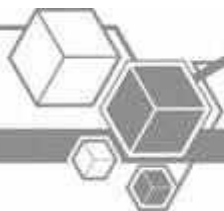


Наименование фактора	Характеристика фактора	Весовой коэффициент
Рыночная перспектива на ближайшие 10 лет	очень плохая (-40% и более)	4
	плохая (-40% +10%)	8
	средняя (нет снижения)	12
	хорошая (+40%+10%)	16
	очень хорошая (+40% и выше)	20
Наш товар стоит на данном рынке...	очень дорого	8
	дорого	16
	столько, сколько местный марочный товар	24
	столько, сколько местный немарочный товар	32
	дешевле всех	40
К нашему товару относятся...	очень отрицательно	2
	с некоторой предубежденностью	4
	отрицательно только подростки	6
	нейтрально	8
	положительно	10
Потребность в товаре...	отсутствует в 75% регионов	4
	отсутствует в 50% регионов	8
	отсутствует в 25% регионов	12
	товар всюду нужен	16
	товар всюду очень нужен	20
Частота покупок товара	в неделю 2-3 раза	6
	1 раз в 3 и более месяцев	12
	1 раз в 2 месяца	18
	1 раз в 4 недели	24
	1 раз в 1-3 недели	30
Отношение к некоторому специфическому свойству товара (вкус, запах и т.д.)	очень неблагоприятное	8
	неблагоприятное	16
	равнодушное	24
	положительное	32
	очень хорошее	40
Отношение к товару торговых посредников	отрицательное	12
	несколько отрицательное	24
	равнодушное	36
	осторожно-оптимистическое	48
	благоприятное	60
Упаковка	нужна совершенно новая	10
	нужны большие изменения	20
	нужна небольшая доработка	30
	нужно заменить только надпись	40
	вполне пригодна без изменений	50
Вид активности конкурентов	ценовая война	10
	рекламная атака со стороны 3 и более фирм-соперниц	20
	рекламная атака со стороны 1-2 крупных конкурентов	30
	низкая рекламная активность нескольких конкурентов	40
	полное отсутствие конкурентов	50
Необходимый объем рыночных исследований для приспособления товара к рынку	очень большой (до 1 года)	12
	средний (до 6 месяцев)	24
	малый (до 3 месяцев)	36
	незначительный (до 1 месяца)	48
	нулевой	60

Таблица 10

Дополнительные характеристики для оценки сегмента рынка

Наименование фактора	Характеристика фактора	Весовой коэффициент
Торгово-политическая обстановка	торговый договор отсутствует, торговые связи минимальны	-2
	имеется торговый договор и ограниченные связи	-1
	существует торговое соглашение, хорошие торговые контакты	1
	имеется протокол о торговле, устойчивые связи	2
Наличие ограничений на торговлю	эмбарго на ряд товаров	-1
	отсутствие ограничений	0
	режим наибольшего благоприятствования	1
Отношения с потенциальными покупателями	торговли в прошлом не было	-2
	имелась незначительная торговля	-1
	эпизодические деловые связи	1
	устойчивые коммерческие связи	2
Эффективность рекламы	очень низкая (реклама редка)	-2



Наименование фактора	Характеристика фактора	Весовой коэффициент
Информация о рынке	средняя (мало каналов передачи)	-1
	высокая (много каналов передачи)	2
	почти отсутствует	-2
	фрагментарна и ненадежна	-1
	многочисленная и надежная	2

Источник информации: http://www.aup.ru/books/m212/2_1_2.htm

Классификация транспортных средств по категориям*

Таблица 11

№ п/п	Объекты технического регулирования
1.	Категория L - Мототранспортные средства, в том числе:
1.1.	Мопеды, мотовелосипеды, мокики, в том числе: Категория L_1 - Двухколесные транспортные средства, максимальная конструктивная скорость которых не превышает 50 км/ч, и характеризующиеся: - в случае двигателя внутреннего сгорания - рабочим объемом двигателя, не превышающим 50 см³, или - в случае электродвигателя - номинальной максимальной мощностью в режиме длительной нагрузки, не превышающей 4 кВт. Категория L_2 - Трехколесные транспортные средства с любым расположением колес, максимальная конструктивная скорость которых не превышает 50 км/ч, и характеризующиеся: - в случае двигателя внутреннего сгорания с принудительным зажиганием - рабочим объемом двигателя, не превышающим 50 см³, или - в случае двигателя внутреннего сгорания другого типа - максимальной эффективной мощностью, не превышающей 4 кВт, или - в случае электродвигателя - номинальной максимальной мощностью в режиме длительной нагрузки, не превышающей 4 кВт.
1.2.	Мотоциклы, мотороллеры, трициклы, в том числе: Категория L_3 - Двухколесные транспортные средства, рабочий объем двигателя которых (в случае двигателя внутреннего сгорания) превышает 50 см³ (или) максимальная конструктивная скорость (при любом двигателе) превышает 50 км/ч. Категория L_4 - Трехколесные транспортные средства с колесами, асимметричными по отношению к средней продольной плоскости, рабочий объем двигателя которых (в случае двигателя внутреннего сгорания) превышает 50 см³ и (или) максимальная конструктивная скорость (при любом двигателе) превышает 50 км/ч. Категория L_5 - Трехколесные транспортные средства с колесами, симметричными по отношению к средней продольной плоскости транспортного средства, рабочий объем двигателя которых (в случае двигателя внутреннего сгорания) превышает 50 см³ и (или) максимальная конструктивная скорость (при любом двигателе) превышает 50 км/ч. Если расстояние между центрами пятен контакта с дорожной поверхностью колес одной оси составляет менее 460 мм, такие транспортные средства относятся к категории L_3.
1.3.	Квадрициклы, в том числе: Категория L_6 - Четырехколесные транспортные средства, масса которых без нагрузки не превышает 350 кг без учета массы аккумуляторов (в случае электрического транспортного средства), максимальная конструктивная скорость не превышает 50 км/ч, и характеризующиеся:



N п/п	Объекты технического регулирования
	- в случае двигателя внутреннего сгорания с принудительным зажиганием - рабочим объемом двигателя, не превышающим 50 см^3, или - в случае двигателя внутреннего сгорания другого типа - максимальной эффективной мощностью двигателя, не превышающей 4 кВт, или - в случае электродвигателя - номинальной максимальной мощностью двигателя в режиме длительной нагрузки, не превышающей 4 кВт. Категория L_7 - Четырехколесные транспортные средства, иные, чем транспортные средства категории L_6, масса которых без нагрузки не превышает 400 кг (550 кг для транспортных средств, предназначенных для перевозки грузов) без учета массы аккумуляторов (в случае электрического транспортного средства) и максимальная эффективная мощность двигателя не превышает 15 кВт.
2.	Категория М - Транспортные средства, имеющие не менее четырех колес и используемые для перевозки пассажиров
2.1.	Категория M_1 - Транспортные средства, используемые для перевозки пассажиров и имеющие, помимо места водителя, не более восьми мест для сидения - легковые автомобили.
2.2.	Автобусы, троллейбусы, специализированные пассажирские транспортные средства и их шасси, в том числе: Категория M_2 - Транспортные средства, используемые для перевозки пассажиров, имеющие, помимо места водителя, более восьми мест для сидения, технически допустимая максимальная масса которых не превышает 5 т. Категория M_3 - Транспортные средства, используемые для перевозки пассажиров, имеющие, помимо места водителя, более восьми мест для сидения, технически допустимая максимальная масса которых превышает 5 т Транспортные средства категорий M_2 и M_3 вместимостью не более 22 пассажиров помимо водителя, подразделяются на класс А, предназначенные для перевозки стоящих и сидящих пассажиров, и класс В, предназначенные для перевозки только сидящих пассажиров. Транспортные средства категорий M_2 и M_3 вместимостью свыше 22 пассажиров помимо водителя, подразделяются на класс I, имеющие выделенную площадь для стоящих пассажиров и обеспечивающие быструю смену пассажиров, класс II, предназначенные для перевозки преимущественно сидящих пассажиров и имеющие возможность для перевозки стоящих пассажиров в проходе и (или) на площади, не превышающей площадь двойного пассажирского сидения, и класс III, предназначенные для перевозки исключительно сидящих пассажиров.
3.	Категория N - Транспортные средства, используемые для перевозки грузов - автомобили грузовые и их шасси, в том числе: Категория N_1 - Транспортные средства, предназначенные для перевозки грузов, имеющие технически допустимую максимальную массу не более 3,5 т. Категория N_2 - Транспортные средства, предназначенные для перевозки грузов, имеющие технически допустимую максимальную массу свыше 3,5 т, но не более 12 т. Категория N_3 - Транспортные средства, предназначенные для перевозки грузов, имеющие технически допустимую максимальную массу более 12 т.
4.	Категория О - Прицепы (полуприцепы) к транспортным средствам категорий L, M, N, в том числе: (замечание АСМАП) Категория O_1 - Прицепы, технически допустимая максимальная масса которых не более 0,75 т. Категория O_2 - Прицепы, технически допустимая максимальная масса которых свыше 0,75 т, но не



№ п/п	Объекты технического регулирования
	более 3,5 т. Категория O_3 - Прицепы, технически допустимая максимальная масса которых свыше 3,5 т, но не более 10 т. Категория O_4 - Прицепы, технически допустимая максимальная масса которых более 10 т.

*по данным документа: Решение Комиссии Таможенного союза от 9 декабря 2011 г. N 877 "О принятии технического регламента Таможенного союза "О безопасности колесных транспортных средств"

Оцениваемые объекты движимого имущества являются выбишими в употреблении, относятся к категории легковых транспортных средств.

5.4. АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ СЕГМЕНТОВ РЫНКА, К КОТОРЫМ МОЖЕТ БЫТЬ ОТНЕСЕН ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ ПРИ ФАКТИЧЕСКОМ, А ТАКЖЕ ПРИ АЛЬТЕРНАТИВНЫХ ВАРИАНТАХ ЕГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ, С УКАЗАНИЕМ ИНТЕРВАЛА ЗНАЧЕНИЯ ЦЕН

Анализ предложений по продаже земельных участков в Свердловской области

Для анализа рынка земельных участков сельхозназначения оценщик изучил предложения на продажу аналогичных объектов, взятые из открытых источников: сайты объявлений о продаже недвижимости: <https://cian.ru>, <https://ekaterinburg.n1.ru/>, сайт объявлений www.avito.ru.

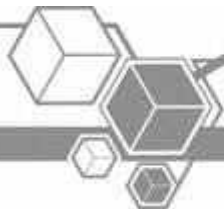
Ниже приведена выборка предложений земельных участков в Свердловской области в соответствии со следующими критериями:

- категория сельскохозяйственного назначения,
- виды разрешенного использования: дачное хозяйство, садоводство, крестьянско- фермерское хозяйство (потенциально пригодные для застройки индивидуальными домами),
- расположение - в окрестностях Екатеринбурга,
- площадью до 3000 кв.м.

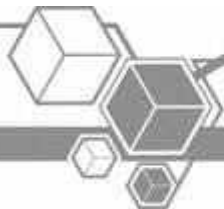
Таблица 12

Выборка предложений земельных участков сельхозназначения на дату оценки

№ п/п	Адрес	Телефон продавца	Описание	Цена, руб.	Площадь, сот	Цена, руб./кв.м	Ссылка на объявление
1	Свердловская область, Сысертский городской округ, Новофомино дп, Лесной мкр	+790585 92030	УЧАСТОК В ОДНОМ ИЗ САМЫХ КРАСИВЫХ МЕСТ, РЯДОМ С РЕКОЙ Земельный участок 39 в мкр Лесной посёлка Новофомино. 29 км. от Екатеринбургской кольцевой дороги, в экологически чистом Сысертском районе. Район активно застраивается. Ряд собственников живут в посёлке на постоянной основе. На данный момент это земли СХ назначения с разрешенным использованием: для дачного строительства. Администрацией Сысерти принято решение о присоединении СНТ НОВОФОМИНО к селу ФОМИНО. Когда решение вступит в силу ценность участков возрастёт в разы. Успевайте покупать. Участок имеет два выхода, что позволяет разделить его на 2 участка по 8,5 соток. В Шаговой доступности протекает река Сысерть в районе Двуреченского водохранилища. От участка до реки 10 минут ходьбы. К участку подведены газ и электричество. До посёлка идет асфальтированная дорога. В посёлке дороги хорошие, что обеспечивает комфортное движение на любом легковом автомобиле. В город ходят маршрутные такси. Интервал до 30 минут. Время в пути около часа. Участок находится в аренде до 2025 года!! Продаётся переуступка права аренды (подлежит государственной регистрации). После постройки на участке любого объекта недвижимости возможно продление аренды на 49 лет, либо выкуп участка в собственность. Цена выкупа 15% от кадастровой стоимости.	790 000	15,8	500	https://www.cian.ru/sale/suburban/260021361



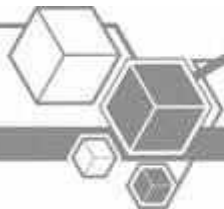
№ п/п	Адрес	Телефон продавца	Описание	Цена, руб.	Площадь, сот	Цена, руб./кв.м	Ссылка на объявление
2	Свердловская область, Сысертский городской округ, Новофомино дп, улица Садовое Кольцо	+798266 28245	Хорошие новости!!! Продаётся земельный участок в дачном поселке "Новофомино" Сысертский район, расположенном в 1 км по направлению на северо-запад от ориентира п. Колос. Участок относится к землям сельскохозяйственного назначения с разрешенным использованием под дачное строительство. Установлен шлагбаум, есть подключение к электричеству, возможность газификации. В непосредственной близости находится остановка общественного транспорта. #объект в нашей базе 8708268#, 5 фото	250 000	10,51	238	https://www.cian.ru/sale/suburban/224860520
3	Свердловская область, Сысертский городской округ, Новофомино дп, улица Садовое Кольцо	+798266 28245	Хорошие новости!!! Продаётся земельный участок в дачном поселке "Новофомино" Сысертский район, расположенном в 1 км по направлению на северо-запад от ориентира п. Колос. Участок относится к землям сельскохозяйственного назначения с разрешенным использованием под дачное строительство. Установлен шлагбаум, есть подключение к электричеству, возможность газификации. В непосредственной близости находится остановка общественного транспорта. #объект в нашей базе 8708304#, 5 фото	350 000	14,81	236	https://www.cian.ru/sale/suburban/224861229
4	Свердловская область, Сысертский городской округ, Вишенка СНТ	+790680 04855, +790580 29469	Участок рядом с озером! Предлагаем к продаже участок 9,8 соток СНТ Вишенка. Прямоугольная форма участка, подойдет как для строительства дома, так и для использования дачи. Категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения. Вид разрешенного использования: Для ведения гражданами садоводства и огородничества. Земельный участок в собственности. СНТ находится в экологически чистом районе Свердловской области, в окружении леса. Тихое солнечное место для отдыха. До г. Сысерть - около 4 км, до автобусной остановки около 5 минут ходьбы. СНТ окружен забором. Есть дом сторожа при въезде. Автоматические ворота. Лимит по электроэнергии - 15кВт на участок. Выход на сделку быстро. Ипотека поможем с оформлением. Сопровождение сделки и безопасные расчеты гарантируем. Звоните, пишите, приходите. Цена 450 000 р., 6 фото	450 000	9,8	459	https://www.cian.ru/sale/suburban/268255074
5	Свердловская область, Сысертский городской округ, д. Ключи	+790680 04855, +790580 29469	Продаётся земельный участок 14,8 соток по направлению на север (в 920метрах) от д.Ключи, Сысертского района. На участке растут молодые сосны, электричество подведено, находится недалеко от речки, отличное место для строительства дома или дачи. Документы оформлены. Деревня Ключи расположена в лесостепной местности, имеет две реки - Исеть и Ключик. В настоящее время посёлок активно застраивается коттеджами и дачами. Категория земель: земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование: для дачного строительства. Можно приобрести 3 участка общей площадью 44 сотки. Цена 500 000 рублей., 9 фото	500 000	14,8	338	https://www.cian.ru/sale/suburban/268329776
6	Свердловская область, Сысертский городской округ, Гидромашевец СНТ	+790680 04855, +790580 29469	Продажа/обмен Земельный участок для строительства дома либо дачи. Сысерть СНТ Гидромашевец. Площадь 591 кв.м. В СНТ живут круглогодично. Вокруг сосновый лес. Дорога до участка отсыпана. После строительства дома возможно прописаться и жить круглогодично. Межевание участка проведено. Категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование: Для коллективного садоводства. Рассмотрим обмен на квартиру с нашей доплатой. Ипотека. Цена 550 000 р., 4 фото	550 000	5,9	932	https://www.cian.ru/sale/suburban/268939193
7	Свердловская область, Верхняя Пышма городской округ, Аduitское СНТ	+791261 33856	Продаётся правильной формы земельный участок 10,00 соток под строительство жилого дома, кад. 66:36:2903013:24, в черте поселка Красный Аduit, на территории СНТ, с/х назначения, не разработан, сухой. Есть электричество 15 кВт. газ в 10 м., возможность подключения индивидуально, дорога отличная (15 км от Екатеринбурга). Вокруг идет активная застройка. Все документы оформлены должным образом, сделано межевание. Недалеко магазин, ходит по центральной улице общественный транспорт. Никакой комиссии при покупке. Лот 105516, 5 фото	650 000	10	650	https://www.cian.ru/sale/suburban/266953093



№ п/п	Адрес	Телефон продавца	Описание	Цена, руб.	Площадь, сот	Цена, руб./кв.м	Ссылка на объявление
8	Свердловская область, Сысертский городской округ, пос. Тракторский	+790680 04855, +790580 29469	Данное предложение для тех, кто ценит комфорт и уют. Уникальная возможность приобрести земельный участок в экологически чистом районе, насладиться чистейшим воздухом, водой и свежим молоком! Продаётся земельный участок в Сысертском районе п.Тракторский. Закрытая охраняемая территория на 6 домовладений, семьи проживают круглогодично (есть семьи с детьми). Остался только один свободный участок! Общая площадь участка 16 соток. Участок без строений, что позволит спроектировать самостоятельно Ваш будущий дом. Своя скважина, подведено электричество (общий трансформатор на 500 кВт, по 25кВт на дом/участок), периметр участка обложен камнем. Место очень красивое, тихое, спокойное. Удачное расположение участка дает возможность сделать свой выход из участка в сосновый бор. На территории дополнительно: два искусственных водоема, детская площадка, беседка для отдыха, свое небольшое фермерское хозяйство: домашнее козье молоко, яйца. Категория земель: земли сельскохозяйственного назначения. Ра ..., 9 фото	2 300 000	16	1 438	https://www.ian.ru/sale/surburban/252085122
9	Свердловская область, Белоярский городской округ, д. Ключи, улица Советская	+796238 58328	Новый коттеджный поселок "Ключики" Кадастровый номер: 66:06:4504026:2066 Категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения Вид использования по документу: для дачного хозяйства Ориентир д.Камышево, д.Ключи Белоярского района.расстояние от Екатеринбурга 60км. Автобус,маршрутное такси в Камышево В шаговой доступности ж.д. станция Храмцовская. Коттеджный поселок Ключики расположен в живописном месте и на некоторых участках находится лесной массив. Семейные походы за грибами, ягодами-вокруг лес, рыбалка недалеко река Ключик,река Исеть.В окрестности имеется небольшой живописный пруд. Достопримечательности. Церковь в Камышево во имя св. Великомученика Георгия Победоносца.Возле церкви в XIX в. нашли россыпное золото, а также самородок весом 492 г.Вблизи храма до настоящего времени сохранились полузаросшие ямы Рядом с храмом св. Великомученика Георгия Победоносца более трех столетий тому назад появился целебный источник, который в честь храма назвали Георгиевским. Жители о ..., 5 фото	100 000	12,29	81	https://www.ian.ru/sale/surburban/213386183
10	Свердловская область, Полевской городской округ, пос. Зеленый Лог	+791261 30668	Очень выгодное предложение!Снижение цены в 2 раза!!Продаётся земельный участок 12 соток в живописном месте Уральских гор п. Зеленый Лог (26 км по Полевскому тракту). Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: садовые и дачные дома и строения. Вокруг поселка зеленый лес, чистый воздух и великолепный вид. Рядом река Чусовая. Есть ТУ на электричество, рядом газ, дорога отсыпана, межевание сделано. Можно приобрести несколько участков рядом.Возможна продажа под областной материнский капитал., 7 фото	150 000	12	125	https://www.ian.ru/sale/surburban/255602889
11	Свердловская область, Белоярский городской округ, д. Головырина	+798275 11070, +798263 19028	Продаётся земельный участок в живописном месте северо-восточнее деревни Головырина Белоярского городского округа Свердловской области. Недалеко расположена также деревня Камышево, где можно посетить каменный храм 19 века, водохранилище, скалу Зеленый Щит и другие достопримечательности. До берега Исети всего несколько метров. В непосредственной близости расположена железнодорожная станция Марамзино. Месторасположение: 60 км от Екатеринбурга по Тюменскому тракту. Время в пути 55 минут. Характеристика: - площадь 13 соток (ровный); расположен рядом с основной дорогой; Категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения. Виды разрешенного использования: дачное строительство. Кадастровый номер: 66:06:4504005:221., 5 фото	300 000	13	231	https://www.ian.ru/sale/surburban/271213919



№ п/п	Адрес	Телефон продавца	Описание	Цена, руб.	Площадь, сот	Цена, руб./кв.м	Ссылка на объявление
12	Свердловская область, Сысертский городской округ, Ключик ДНТ	+791268 08098, +798268 74159	Продаётся садовый участок в ДНТ Ключик в п. Верхняя Сысерт. Площадь участка 18,5 соток. Межевание проведено. На участке сосны, не разработан. Категория земель: земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование: для коллективного садоводства.. Дорога общего пользования в саду отсыпана. ДНТ Ключик расположен в окружении соснового леса, в шаговой доступности от реки Сысерт. Вдали от шумных дорог и суеты. Тишина и спокойствие! Дополнительная информация по телефону. Звоните!, 5 фото	400 000	18,5	216	https://www.ian.ru/sale/surburban/256400687
13	Свердловская область, Сысертский городской округ, Община КС	+790580 32060	Продам Замечательный, земельный участок под строительство жилого дома вашей мечты в поселке Большой Исток, СНТ Община!!! Участок хорошей, правильной формы. Категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, виды разрешенного использования: для коллективного садоводства. Площадь 612 кв.м, кадастровый номер 66:25:0106002:5, границы уточненные, проведено межевание в 2021 году, выставлены колья по границам участка. Рядом отлично развитая инфраструктура: замечательный Парк культуры и отдыха, спортзал, магазины, детский сад, школа! В 15 минутах ходьбы находится остановка общественного транспорта на Челябинском тракте! Документы готовы, один взрослый собственник!!!, 6 фото	690 000	6,1	1 131	https://www.ian.ru/sale/surburban/271982276
14	Свердловская область, Сысертский городской округ, Вишенка СНТ	+790680 36187, +798263 18990	Продаётся отличный земельный участок в СНТ Вишенка Сысертского района. Участок 11 соток. Ровной прямоугольной формы. Категория земель: земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование: для коллективного садоводства. Один совершеннолетний собственник. Документы в порядке (в собственности от 2010 года). На участке расположен бревенчатый сруб под крышей. Есть колодец. Много плодово-ягодных насаждений: яблони, вишни, сливы, малина, смородина, крыжовник и др. Сад расположен в окружении соснового леса, тишина, свежий воздух! В лесу полно грибов и ягод. Транспортная доступность: до СНТ можно добраться на автомобиле (от Сысерти около 4 км, от Екатеринбурга 50 км) или на рейсовом автобусе (автобусная остановка в 7 минутах ходьбы). Участок идеально подходит под строительство вашей дачи или жилого дома! Дополнительная информация по телефону. Звоните!, 13 фото	1 000 000	11	909	https://www.ian.ru/sale/surburban/266521031
15	Свердловская область, Сысертский городской округ, пос. Большой Исток	+790580 32060	Продам Замечательный, земельный участок под строительство жилого дома вашей мечты в поселке Большой Исток, СНТ Мечта!!! Участок хорошей, правильной формы. Категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, виды разрешенного использования: для коллективного садоводства. Площадь 806 кв.м, кадастровый номер 66:25:0202002:119. В поселке отлично развитая инфраструктура: замечательный Парк культуры и отдыха, спортзал, магазины, детский сад, школа! В 15 минутах ходьбы находится остановка общественного транспорта., 3 фото	1 500 000	8	1 875	https://www.ian.ru/sale/surburban/271983771
16	Свердловская область, Белоярский городской округ, с. Логиново, улица Цветочная	+798260 03050	Земельный участок, КП Златобор, категория - земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование для дачного строительства, кадастровый номер - 66:06:4503011:302, адрес: Свердловская область, р-н Белоярский, ур. "Штага", ур. "Рябиновка", площадь 939 кв. м., 2 фото	111 000	9,4	118	https://www.ian.ru/sale/surburban/268323005
17	Свердловская область, Березовский городской округ, Дары осени садовое потребительское общество	+798273 17558	Продам 1 или 2 смежных земельных участков по 10 соток каждый (стоимость указана за 1 участок) в коллективном саду рядом с Екатеринбург. Место очень хорошее, тихое. На участке небольшой сарайчик для сельхоз инвентаря. При строительстве капитального дома, возможна регистрация и постоянное проживание. Сад охраняется. Соседи дружные, миролюбивые, отзывчивые. В случае необходимости, помогу с ипотекой либо кредитом. Подробности по телефону, 5 фото	100 000	10	100	https://www.ian.ru/sale/surburban/266196458



№ п/п	Адрес	Телефон продавца	Описание	Цена, руб.	Площадь, сот	Цена, руб./кв.м	Ссылка на объявление
18	Свердловская область, Белоярский городской округ, с. Большебрусянское	+791269 29100	Продам земельный участок на 41 км Каменского тракта у поворота на к/п Александрию. Отдельно нарезанные к коттеджным поселкам не относятся. Категория: с/х назначение: Крестьянско-фермерское хозяйство. Рядом лес, магазин, несколько семей живут. Асфальт до участков, до ближайшего поселка Большебрусянское 3 км. Рядом к/п Спиридоново и много коллективных садов от Каменского тракта метров 300. На схеме можно выбрать участок темные проданы. 13 тыс за сотку. Собственность., 7 фото	130 000	10	130	https://www.ian.ru/sale/surban/247425541
19	Свердловская область, Белоярский городской округ, д. Ключи	+798275 20262	Продается земельный участок 30 соток в живописном месте Белоярского района, рядом с деревней Ключи. Вокруг расположен лес, а это чистейший воздух и пение птиц по утрам, грибы и ягоды в летний период! Категория земли: земли сельскохозяйственного назначения. Вид разрешенного использования: для дачного хозяйства. Разрешение на строительство выдается на объект ИЖС!!! (индивидуальное жилищное строительство). Электричество подведено к участку. Асфальтированная дорога! Если Вам необходима большая площадь, или Вы планируете по соседству расположить своих родителей или родственников, то в этом случае есть прекрасная возможность купить один, или два примыкающих участка! Быстро и дорого продадим Вашу недвижимость! Если при обращении Вы назовете кодовое слово МС УРАЛ, то для Вас будет действовать персональная СКИДКА 10% на услуги агентства!!!, 5 фото	140 000	30	47	https://www.ian.ru/sale/surban/226090124
20	Свердловская область, Березовский городской округ, № 95 Кедр КС	+791203 23324	Участок 10 соток. С/х назначения. Рядом с п.Монетный. торг, рассрочка. Электрофикация. По всем вопросам обращайтесь по телефону.	150 000	10	150	https://www.ian.ru/sale/surban/265933378
21	Свердловская область, Заречный	+798261 18005	Продам участок в городе Заречном, земля сельскохозяйственного назначения площадью 985,97 кв.м., с возможностью строительства жилых строений. Кадастровый номер 66:42:0201003:1509, адрес Российская Федерация, Свердловская обл., г.о. Заречный, кв-л "Соловьиная роща", з/у 49., 4 фото	260 000	9	289	https://www.ian.ru/sale/surban/235017482
22	Свердловская область, Махневское муниципальное образование	+790680 02186	СРОЧНО!!! Продам ухоженный садовый участок в коллективном саду "ДРУЖБА" район Инструментального, 6 соток (Земли сельхоз.назначения) На участке: Кирпичный дом с овощной ямкой, сарай, теплица из поликарбоната 3х9, полив по графику. Насаждения: яблоня, слива, вишня, красная и черная смородина, крыжовник., 5 фото	300 000	6	500	https://www.ian.ru/sale/surban/243954311
23	Свердловская область, Белоярский городской округ, с. Малобрусянское, улица Клубная, 2А	+791263 16438	Предлагаем к продаже два участка на окраине посёлка Малобрусянское в районе дороги на Гусева, до центральной улицы Ленина порядка 10 минут пешком. До границы участков идёт асфальтированная дорога, есть возможность подключения к электро сетям. Участки правильной прямоугольной формы, категория земель: с/х, вид разрешённого использования: для дачного строительства. Участки находятся в окружении молодых сосен, отгороженной от дороги. Кадастровые номера 66:06:4501021:1993 (1994)., 9 фото	350 000	10	350	https://www.ian.ru/sale/surban/255237434
24	Свердловская область, Заречный городской округ, Елкин парк кп	+791264 18254	Описание Продам участок в коттеджном поселке "Зодиак". Поселок относится к административному округу города Заречный. Находится в 30 километрах от Екатеринбурга, по Тюменскому тракту, в районе Малых Брусян, в д. Гусева. Поселок дачного типа эконом класса. Имеется полный пакет документов: свидетельство на право собственности, кадастровый паспорт, межевой план. Электричество в поселок заведено. Освещение по дачному поселку. В поселке: детская площадка, место отдыха для всей семьи, водоем площадью 1га (зарыблен). Участок находится в первой очереди. Категория земель - Земли сельскохозяйственного назначения. По законодательству можно строить капитальное строение для круглогодичного проживания. Прописка на данной категории земель - возможна. Дом не требует согласования плана строительства с местными органами самоуправления и архитектуры. На земли данной категории в разы меньше налог, чем на ИЖС., 3 фото	370 000	15	247	https://www.ian.ru/sale/surban/266672157



№ п/п	Адрес	Телефон продавца	Описание	Цена, руб.	Площадь, сот	Цена, руб./кв.м	Ссылка на объявление
25	Свердловская область, Белоярский городской округ, с. Малобрусанское, улица Луговая	+791260 26261	Участок 13 соток на ул. Луговой. Забор новый, ворота, скважина, электричество, коробка это жилой пристрой к бане (с душем). Горела баня, чуть подпалила пристрой. Участок крайний, после него через 300 м речка (рыба клюёт) и лес с черникой. Новому хозяину в подарок оставим бетономешалку и строительные блоки для дома. По документам значится как участок для ведения дачного хозяйства, категория земель сельскохозяйственного назначения. Не коттеджный поселок. Без ежемесячных платежей за содержание. В селе рядом есть школа, садик, школа развития, поликлиника, церковь, магазины. Просмотр самостоятельно или по договоренности. Хозяйка машину не водит, живет и работает в городе, в связи с этим и связана продажа участка. Торг уместен. До Екатеринбурга 35 км. Кадастровый номер: 66:06:4501021:686. Один хозяин. Документы в порядке, готовы выйти на сделку сегодня., 4 фото	890 000	13	685	https://www.ian.ru/sale/surburban/245577798
26	Свердловская область, Белоярский г.о., СНТ «Ягодка-Малинка»	Агентство Ленина 8, т. 8 952 132-32-97	Продаётся земельный участок недалеко от коттеджного посёлка «Скандинавия». Участок прилегает к СНТ «Ягодка Малинка», имеет правильную форму, обнесён забором. На участке залит фундамент 6*8, сделана выгребная яма, посёлок газифицирован. За участком лес, в 5 минутах езды находится пруд- прекрасное место для отдыха. Участок в собственности Кадастровый номер: 66:06:4501001:3208	1 650 000	25	660	https://www.vito.ru/verhne_dubrovo/ze_melnye_uchastki/uchastok_28_sot_snt_dnp_2095914105
27	Свердловская область, Белоярский г.о., пос. Растущий	Денис т. 8 912 640-95-82	Выгодные участки в хвойном лесу расположены перед самым въездом в п.Растущий. Собственность, электричество 15квт. Газ в 100 метрах. Без управляющей компании и ежемесячных платежей. Участок подойдёт для тех, кто ценит уединение. В шаговой доступности магазин Монетка и инфраструктура посёлка Растущий. Разрешенное использование: для дачного строительства.	880 000	11	800	https://www.vito.ru/istok/zemelnye_uchastki/uchastok_11_sot_snt_dnp_1894131247
28	Свердловская область, Белоярский г.о., коттеджный пос. Солнечная Поляна	Павел 8 958 490-90-30	Продаются участки в коттеджном посёлке «Солнечная поляна» от собственника. От коттеджного посёлка до границы города Екатеринбург 3 км. Коттеджный посёлок закрытого типа с автоматическими шлагбаумами и воротами. Участки граничат с березовой рощей. Документы все подготовлены. Участки от 8 до 16 соток. Предлагаю рассмотреть для покупки участок под кадастровым номером 66:06:4501018:9362 (7 соток). С одной стороны установлен забор, через дорогу растёт березовая роща. Участки, которые находятся внутри зоны (обведенной синей линией), готовы к продаже. Все подробности по участкам и кадастровым номерам предоставлю по запросу. Покупка земельного участка - это инвестиции Ваших денежных средств!	770 000	6,94	1 110	https://www.vito.ru/istok/zemelnye_uchastki/uchastok_7_sot_snt_dnp_2359921622
29	Свердловская область, Белоярский г.о., коттеджный пос. Просвет, ул. 6-я Линия	Александр 8 912 24 0-18-64	Продам земельный участок недалеко от Екатеринбурга! Прекрасное место для отдыха и проживания! Территория СНТ «Просвет» закрытая, без посторонних. На въезде установлены автоматические ворота. Участок чистый, без построек. Рядом лес. Отличное место для постройки дома. В 5 минутах пешком электричка, в 15 минутах на автомобиле до Екатеринбурга. Один собственник. Документы готовы.	363 000	6,07	598	https://www.vito.ru/istok/zemelnye_uchastki/uchastok_6_sot_snt_dnp_2361133969
30	Свердловская область, Белоярский г.о., коттеджный пос. Просвет, ул. 3-я Линия	Этажи Екатеринбург т. 8 958 718-08-48	Продам земельный участок!!! Коттеджный посёлок «Просвет», 10 соток (собственность). Категория земли - сельхозназначение, вид использования - дачное хозяйство. Участок расположен в непосредственной близости от Екатеринбурга. Удобный выезд на Тюменский и Кольцовский тракты (20 минут до центра города). Удобная транспортная доступность (рядом остановка автобуса и станция электропоезда до ЖД вокзала). Территория посёлка - закрытая, оснащена автоматическими воротами для въезда. Гарантирую безопасность покупки недвижимости. Успевайте купить! МЫ ГАРАНТИРУЕМ ФИНАНСОВУЮ БЕЗОПАСНОСТЬ ДЛЯ НАШИХ КЛИЕНТОВ. Компания Этажи предоставляет сертификаты на бесплатную услугу по рефинансированию ипотечного кредита. Номер в базе: 7315903. Район: Исток.	690 000	10,25	673	https://www.vito.ru/istok/zemelnye_uchastki/uchastok_10sot_snt_dnp_2302465130



№ п/п	Адрес	Телефон продавца	Описание	Цена, руб.	Площадь, сот	Цена, руб./кв.м	Ссылка на объявление
31	Свердловская область, Белоярский г.о., с. Косулино	Ольга 8 912 26 1-36-53	Продается участок в СНТ "Голубой экспресс" н.64,в собственности,отмежеван.Тихое место,пригодное для постоянного проживания-круглогодичная хорошая охрана,не воруют,камера на въезде,дороги чистят.До школы и магазинов -15 минут пешком.До электрички-7мин,ходят каждый час.Тихие соседи.Участок весной не затопляется,плодородная земля.Вокруг лес с ягодами и грибами,недалеко пруд для купания.от центра Екатеринбурга-30км.в апреле цена повысится	390 000	6,66	586	https://www.avito.ru/verhnee_dubrovo/zemelnye_uchastki/uchastok_66_sot_snt_dnp_2368854052#extended
32	Свердловская область, Белоярский г.о., коттеджный пос. Самолётный, 33	Евгений 8 919 360-35-51	Продается участок 9,57 сотки в Коттеджном посёлке Самолётный, всего на 47 участков, граничит с Октябрьским районом Екатеринбурга, территория п. Прохладный.Заезды с Арамильского и Тюменского трактов и с посёлка Прохладного. Заведено электричество, установлены ворота в посёлок, ведутся работы по благоустройству дороги внутри посёлка, видеонаблюдение. Обособленное и Уединённое тихое местечко, вокруг лес и вид на горы, заходят косули. 6км до аэропорта Кольцово и г. Арамиль. 66:06:4501018:4082	600 000	9,67	620	https://www.avito.ru/aramil/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot_snt_dnp_2072003551
33	Свердловская область, Белоярский г.о., пос. Растущий	Максим 8 958 701-70-11	Участок в лесном массиве нового поселка в окрестностях пос. Растущий. Расположен между поселками Полянка и Подкова. Компактный поселок всего на 30 участков. Подъезд, электричество 380 Вт, перспектива газификации. Есть свободные участки рядом.	1 200 000	10,01	1 199	https://www.avito.ru/istok/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot_snt_dnp_2233468393
минимальное значение						47	
максимальное значение						1 875	
среднее значение						552	
медиана**						500	

* указана площадь по объявлению, либо уточненная площадь по данным публичной кадастровой карты (Источник: официальный интернет-сайт Росреестра, раздел «Публичная кадастровая карта» (<https://pkk.rosreestr.ru/>) в отношении объектов, по которым установлен кадастровый номер.

**Медиана (от лат. mediāna - середина) в математической статистике - число, характеризующее выборку (например, набор чисел). Если все элементы выборки различны, то медиана - это такое число, что ровно половина из элементов выборки больше него, а другая половина меньше него. В более общем случае медиану можно найти, упорядочив элементы выборки по возрастанию или убыванию и взяв средний элемент.

Медиану можно использовать вместо средней арифметической, когда крайние варианты ранжированного ряда (наименьшая и наибольшая) по сравнению с остальными оказываются чрезмерно большими или чрезмерно малыми.

Медианное значение выбирают из имеющихся данных и только, если это невозможно, проводят несложный расчет. На первом этапе расчета данные ранжируют (сортируют по убыванию). Далее в случае, если количество значений нечетно, то медианна будет соответствовать центральному значению ряда, номер которого можно определить по формуле:

$$ME_{N\#} = \frac{N+1}{2}$$

где:

$ME_{N\#}$ -номер значения, соответствующего медиане;

N - количество значений в совокупности данных.

В случае, когда количество данных четно, то есть вместо одного есть два центральных значения - берется средняя арифметическая из двух центральных значений:

$$ME_{N\#} = \frac{x_{\frac{N}{2}} + x_{\frac{N}{2}+1}}{2}$$

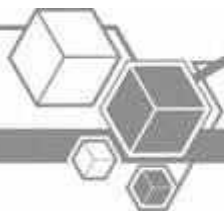
Таким образом, удельные цены предложений участков категории сельхозназначения, потенциально приходящих для жилой застройки, площадью до 3000 кв.м, в окрестностях Екатеринбурга, находятся в диапазоне 47 – 1 875 руб./кв.м., среднее значение – 552 руб./кв.м., медиана выборки - 500 руб./кв.м.

Источники информации:

сайты объявлений о продаже недвижимости: <https://cian.ru>, <https://ekaterinburg.n1.ru/>,

сайт объявлений www.avito.ru

Анализ оценщиком рыночной ситуации, 2022 г.



5.5. АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ИНТЕРВАЛОВ ЗНАЧЕНИЙ ЭТИХ ФАКТОРОВ

В рамках анализа рынка объектов оценки были выделены следующие основные ценообразующие факторы, в дальнейшем использованные оценщиком при определении стоимости:

- **Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;**
- **Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);**
- **Условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);**
- **Условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);**
- **Вид использования и (или) зонирование;**
- **Местоположение объекта;**
- **Физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;**
- **Экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);**
- **Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;**
- **Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость;**

Источник информации: ФЕДЕРАЛЬНЫЙ СТАНДАРТ ОЦЕНКИ «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», УТВЕРЖДЕН приказом Минэкономразвития России от «25» сентября 2014 г. № 611.

Описание основных ценообразующих факторов подробно описано в издании: Грибовский С.В. «Оценка стоимости недвижимости»: Учебное пособие. 3-е изд., испр. И под. – М.: ООО «Про-Аппрайзер», 2019.-466с., и приведено ниже по тексту.

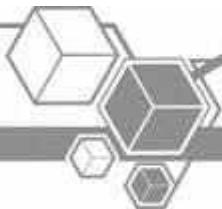
1. Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав

Цена сделки определяется составом имущественных прав. Многие типы недвижимости, в частности коммерческие объекты, продают с учетом действующих договоров аренды, которые могут быть заключены по ставкам ниже рыночных. Это происходит тогда, когда условия расторжения договора юридически невозможны или экономически нецелесообразны. В этом случае необходимо вносить поправки на разницу в ставках аренды по договору и по рынку. Чтобы рассчитать корректировку на имущественные права, необходимо иметь информацию об источниках, структуре доходов и условиях аренды проданного объекта (валовая, чистая или получистая аренда).

Цена сделки для проданного объекта с учетом действующих договоров аренды отражает договорную (контрактную) арендную плату, которую он будет генерировать в течение срока каждого договора аренды, и рыночную арендную плату после окончания договора аренды. В отличие от стоимости права аренды, стоимость права собственности основывается на рыночной арендной плате.

2. Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия).

Цены сделки для разных объектов недвижимости могут отличаться из-за разных условий финансирования.



Так, например, могут использоваться кредитные схемы, в которых сделку финансирует продавец с процентными ставками по кредиту ниже рыночного уровня.

В этом случае покупатели оплачивают более высокие цены за объекты, чтобы компенсировать продавцу такое льготное для покупателя финансирование.

И наоборот, процентные ставки по кредиту выше рыночного уровня дают возможность приобрести объект по более низким ценам.

Отличаться цены сделок будут и в том случае, если они предусматривали разные формы оплаты, например оплаты наличными или безналичными деньгами. В первом случае, очевидно, цена объекта недвижимости будет ниже, чем во втором.

3. Условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия).

Корректировки на условия продажи обычно выявляются на основе анализа взаимоотношений покупателя и продавца. Как правило, условия продажи существенно влияют на цены сделки. Сделка может быть заключена по цене ниже рыночной, если продавцу срочно требуются наличные денежные средства. Финансовые, корпоративные или родственные связи могут также оказывать влияние на цену объекта недвижимости. В любом случае обстоятельства продажи должны быть тщательным образом изучены и сделаны соответствующие корректировки к цене сделки.

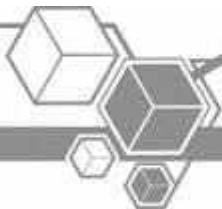
Расходы, сделанные сразу же после покупки

Покупатель, прежде чем совершить сделку, как правило, прогнозирует расходы, которые ему необходимо сделать сразу после покупки собственности. Такие расходы могут включать затраты демонтажа здания или его части, затраты на устранение загрязнения земельного участка или затраты на перепрофилирование объекта недвижимости в соответствии с наиболее эффективным использованием. Эти расходы обсуждаются с продавцом и учитываются при формировании цены сделки с сопоставимым объектом. Полученная таким образом информация может использоваться оценщиком при выполнении корректировки цены. Если объект оценки не требует выполнения этих затрат, то цена объекта аналога должна быть увеличена на величину вклада этих затрат.

4. Условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия).

Под корректировкой цен на рыночные условия понимается *корректировка цен на время*. На рынке цены с течением времени изменяются. Причиной этого могут быть инфляционные или дефляционные процессы в экономике. Изменение цен может произойти в результате принятия новых законов, налоговых норм, высотных или уплотнительных ограничений на строительные работы, а так же в связи с колебанием спроса и предложения на недвижимость в целом или ее отдельные типы. Типичным примером влияния законодательства было принятие в России 30.12.2004г. закона №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости, который по существу, прекратил практику долевого строительства, т.к. запретил на стадии строительства передачу гражданам прав уступки требования по договорам, которые заключены юридическими лицами и связаны с инвестиционной деятельностью по строительству многоквартирных домов. Это привело к тому, что предложения жилья резко упало, и цены возросли за несколько лет в разы. Иногда несколько экономических и градостроительных факторов могут совместно повлиять на изменение цен. Например, спад в экономике может привести к снижению цен на все или на некоторые типы недвижимости. Однако это снижение для разных типов может проявиться по-разному. Проблема анализа влияния рыночных условий может осложняться тем, что в период экономического спада порою сложно найти заключенные сделки. Корректировку на рыночные условия часто называют корректировкой на время.

Корректировка на «торг».



Правила оценки рекомендуют использовать в качестве аналогов цены сделок, но и не запрещают ориентироваться после соответствующей корректировки на «торг» на цены предложений.

Идея использования цен предложений в качестве основы для расчета стоимости базируется на разумности продавца или покупателя, размещающего информацию в СМИ о желании продать или купить объект недвижимости. Эта разумность основана на том, что размещение объявления по далекой от рынка цене – пустая трата времени и издержек, связанных с размещением oferty.

Заметим, что корректировка на «торг» зависит от многих обстоятельств: национальных особенностей рынка, типа недвижимости, состояния экономики и др. К сожалению, нет аналитических способов определения данной корректировки. В отсутствие открытых данных о ценах сделок эту информацию, как правило, получают путем опроса мнений участников рынка недвижимости и статистической обработки этих мнений.

5. Юридические характеристики (вид использования и (или) зонирование).

Рыночная стоимость объекта недвижимости определяется его наиболее эффективным использованием. При определении рыночной стоимости оценщик должен руководствоваться результатами анализа наиболее эффективного использования не только для выбора вида (видов) использования объекта оценки, но и для выбора приемлемых подходов и методов его оценки и подбора сопоставимых объектов недвижимости при применении каждого подхода.

Это значит, что в процессе оценки подбор аналогов необходимо выполнять, ориентируясь на наиболее эффективное использование объекта оценки.

При оценке незастроенного земельного участка норма зонирования территории является одним из основных факторов, определяющих наиболее эффективное его использование. Желательно, чтобы оцениваемый участок и участок, сопоставимый с ним, имели схожее зонирование территории. Если не удастся найти для сравнения достаточное количество таких участков, то в качестве сопоставимых объектов можно использовать участки с разным зонированием, но схожим наиболее эффективным видом использования.

6. Местоположение объекта.

Местоположение является одним из важнейших фактов стоимости.

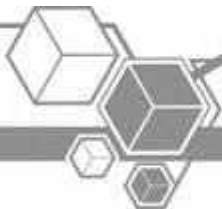
По оценкам некоторых специалистов рынка недвижимости фактор месторасположения на 70-80% определяет вариацию цены объекта недвижимости на рынке. Именно поэтому подбор аналогов осуществляется, как правило, с территории, которая непосредственно примыкает к объекту оценки, либо с территории, которая по своим характеристикам аналогична ей. Месторасположение может зависеть не только от расстояния между объектами, но и от стиля окружения и месторасположения в объекте.

Таким образом, чтобы выполнить корректировку цены аналога на месторасположение, оценщик должен выяснить различия между объектом оценки и объектом аналогом с точки зрения пространственного месторасположения и рассчитать вклад этих различий в цену объекта недвижимости.

7. Физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики.

Физические различия включают размер здания, качество строительства, архитектурный стиль, строительные материалы, возраст и состояние здания, функциональную полезность, размер земельного участка и площадь его застройки, привлекательность, благоустройство и удобства, экология участка. Поправка на любое из физических различий определяется вкладом этого различия в стоимость, а не затратами на его создание или демонтаж.

При этом вовсе необязательно, чтобы объект, имеющий например, большую площадь, имел более высокую удельную стоимость. Здесь возможна обратная зависимость.



8. Экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики).

Экономические характеристики включают все характеристики объекта, которые влияют на его доход. Обычно этот элемент сравнения используют при оценке доходных объектов. Характеристики, влияющие на доход, включают эксплуатационные расходы, качество управления, надежность арендаторов, арендные скидки, условия договора аренды, срок окончания договора аренды, варианты продления аренды, а также условия договора аренды, например о возмещении расходов арендатора на ремонт.

9. Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью.

Может случиться так, что сопоставимый объект был продан с мебелью и оборудованием, не являющимися недвижимым имуществом. Для корректности выполнения расчетов стоимости таких предметов необходимо вычесть из цены сопоставимого объекта.

Источник информации: Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержден Приказом Минэкономразвития России от «25» сентября 2014 г. № 611;

Грибовский С.В. «Оценка стоимости недвижимости»: Учебное пособие. 3-е изд., испр. И под. – М.: ООО «Про-Аппрайзер», 2019. – 466с.;

Анализ оценщиком рыночной ситуации, 2022 гг.

Интервалы значений перечисленных факторов представлены в пунктах настоящего отчета при описании расчетов стоимости оцениваемого имущества.

5.6. ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В СЕГМЕНТАХ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА

В среднесрочной и долгосрочной перспективе рынок земельных участков сельскохозяйственного назначения в Свердловской области имеет как значительный потенциал для развития и неудовлетворенный спрос, так и существенные ограничения в виде неразвитой инфраструктуры (инженерной, транспортной, социальной).

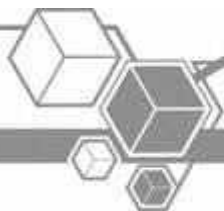
На дату оценки удельные цены предложений участков категории сельхозназначения, потенциально пригодных для жилой застройки (дачное хозяйство, садоводство, крестьянско-фермерское хозяйство), площадью до 3000 кв.м, в окрестностях Екатеринбурга, находятся в диапазоне 47 – 1 875 руб./кв.м., среднее значение – 552 руб./кв.м., медиана выборки - 500 руб./кв.м.

Источники информации:

сайты объявлений о продаже недвижимости: <https://cian.ru>, <https://ekaterinburg.n1.ru/>,

сайт объявлений www.avito.ru

Анализ оценщиками рыночной ситуации, 2022 г.



5.7. РЫНОК ЛЕГКОВЫХ АВТОМОБИЛЕЙ

Рынок новых легковых автомобилей

В последний зимний месяц 2022 года россияне приобрели 99,1 тыс. новых легковых автомобилей, что на 12% меньше, чем в феврале 2021-го. Такие результаты получили эксперты агентства «АВТОСТАТ» по итогам обработки и анализа соответствующих данных АО «Электронный паспорт».

Среди брендов лидерство сохраняет отечественная марка LADA с показателем 19 тыс. машин. Но если сравнивать его с уровнем годичной давности, то он сократился на 31%. Второе место удерживает Kia (12,6 тыс. шт.; -13%), а на третьем расположился другой «кореец» - Hyundai (10 тыс. шт.; -18%). Кроме них, в пятерку лидеров попали еще французский бренд Renault (9,6 тыс. шт.; -2%) и японская Toyota (7,2 тыс. шт.; -2%).

В модельном рейтинге по итогам февраля первенствует LADA Vesta. Автомобили этого семейства были куплены в количестве 6,5 тыс. единиц. Вторую позицию заняла модель Kia Rio, обладателями которой стали 6,3 тыс. жителей РФ (с учетом версии Rio X). Семейство LADA Granta - на третьей строчке, с результатом 5,3 тыс. единиц. Четвертое место - у седана Hyundai Solaris (4,2 тыс. шт.), а замыкает пятерку лидеров кроссовер Hyundai Creta (3,8 тыс. шт.).

Источник: <https://www.autostat.ru/news/50695/>

Вторичный рынок легковых автомобилей

Аналитическое агентство «АВТОСТАТ» совместно с АО «Электронный паспорт» провели исследование рынка легковых автомобилей с пробегом в России по итогам февраля нынешнего года. Результаты исследования показывают, что его объем чуть превысил 377 тыс. единиц, что на 6,5% меньше, чем за тот же месяц 2021 года.

Лидерство на вторичном рынке сохраняет отечественная марка LADA, на долю которой в последний зимний месяц пришлось 23% от общего объема. В количественном выражении это составило 87,4 тыс. штук, что на 9,1% меньше показателя годичной давности. Лучшей среди иномарок по-прежнему остается японская Toyota, чей результат в феврале оказался равен 42,2 тыс. подержанных экземпляров (-6,6%). В тройку лидеров вошел и корейский бренд Hyundai, перепродажи машин которого тоже снизились (-7,2% до 20,1 тыс. шт.). Замкнули ТОП-5 Nissan (19,7 тыс. шт.; -12,7%) и Kia (19,1 тыс. шт.; -10,4%).

Эксперты отмечают, что практически все марки, вошедшие в первую десятку, демонстрируют отрицательную динамику, а самая сильная она у американского Ford (-15,9%). Рост вторичного рынка зафиксирован лишь у немецкого премиум-бренда BMW (+10,9%), которому в феврале удалось войти в ТОП-10.



Таблица 13

ТОП-10 МАРОК ЛЕГКОВЫХ АВТОМОБИЛЕЙ С ПРОБЕГОМ В РОССИИ В ФЕВРАЛЕ
2022 ГОДА (шт.)

№	Марка	Февраль 2022	Февраль 2021	Изм., %	2 мес. 2022	2 мес. 2021	Изм., %
1	LADA	87 365	96 113	-9,1	167 227	182 348	-8,3
2	TOYOTA	42 230	45 200	-6,6	80 434	85 923	-6,4
3	HYUNDAI	20 141	21 704	-7,2	38 755	41 385	-6,4
4	NISSAN	19 718	22 596	-12,7	37 786	43 144	-12,4
5	KIA	19 098	21 306	-10,4	36 951	40 290	-8,3
6	CHEVROLET	15 546	17 785	-12,6	29 683	33 857	-12,3
7	VOLKSWAGEN	15 284	16 954	-9,9	29 689	32 246	-7,9
8	RENAULT	13 922	16 130	-13,7	26 783	30 224	-11,4
9	FORD	12 651	15 051	-15,9	24 513	29 088	-15,7
10	BMW	10 930	9 852	10,9	19 722	18 704	5,4
	Всего по России	377 089	403 482	-6,5	714 730	768 748	-7,0

Самой популярной моделью среди б/у легковых автомобилей в феврале 2022 года стала LADA 2114 (хэтчбек семейства «Самара – 2»). Ее объем покупок составил 8,6 тыс. экземпляров, показав падение на 4,5%. Немного отстала от лидера модель LADA 2170 (седан «Приора»), имеющая результат в 7,8 тыс. единиц (-6,2%). В пятерку лидеров также попали Hyundai Solaris (7,7 тыс. шт.; -7,1%), Ford Focus (7,7 тыс. шт.; -18,1%) и Kia Rio (7,4 тыс. шт.; -12,8%).

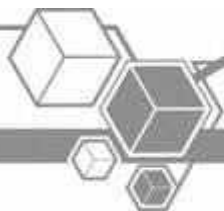
Таблица 14

ТОП-10 МОДЕЛЕЙ ЛЕГКОВЫХ АВТОМОБИЛЕЙ С ПРОБЕГОМ В РОССИИ В
ФЕВРАЛЕ 2022 ГОДА (шт.)

№	Модель	Февраль 2022	Февраль 2021	Изм., %	2 мес. 2022	2 мес. 2021	Изм., %
1	LADA 2114	8 622	9 024	-4,5	16 621	17 469	-4,9
2	LADA 2170	7 835	8 353	-6,2	15 387	16 128	-4,6
3	HYUNDAI SOLARIS	7 718	8 310	-7,1	14 746	15 753	-6,4
4	FORD FOCUS	7 701	9 404	-18,1	15 136	18 210	-16,9
5	KIA RIO	7 367	8 451	-12,8	14 157	15 968	-11,3
6	LADA 2107	6 830	7 343	-7,0	12 820	13 918	-7,9
7	LADA 4X4	6 721	7 550	-11,0	12 650	13 926	-9,2
8	TOYOTA COROLLA	6 227	7 612	-18,2	12 212	14 332	-14,8
9	TOYOTA CAMRY	5 643	6 251	-9,7	10 983	11 891	-7,6
10	LADA 2190	5 425	6 474	-16,2	10 570	12 437	-15,0
	Всего по России	377 089	403 482	-6,5	714 730	768 748	-7,0

По итогам двух месяцев нынешнего года вторичный рынок тоже демонстрирует падение. Так, объем купленных легковых автомобилей с пробегом составил 714,7 тыс. штук, что на 7% меньше, чем в январе – феврале 2021 года.

Источник:
<https://www.autostat.ru/press-releases/50477/>



6 апреля в Москве состоялся форум автомобильного бизнеса «FinAuto – 2022»

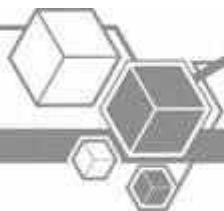
Что происходит с авторынком?

Основные цифры по авторынку РФ привел генеральный директор агентства «АВТОСТАТ» Сергей Целиков. Он напомнил, что на фоне глобального авторынка Россия в 2021 году имела долю в 2%. Вероятно, в 2022 году эта доля значительно уменьшится. По итогам прошлого года наш авторынок занимал 11 место в мировом рейтинге (1,54 млн новых легковых машин; +3% к 2020 году). Проанализировав данные АО «Электронный паспорт» за март 2022 года, эксперты агентства «АВТОСТАТ» констатируют падение рынка новых легковых автомобилей на 43%. По итогам трех месяцев 2021 года – на 25%. Также снижение можно наблюдать в сегментах LCV (-0,2%) и среднетоннажных грузовых автомобилей (-1%).

Из факторов, свидетельствующих о глубоком кризисе в отрасли – остановлено производство на ряде предприятий, остановлены поставки автомобилей в страну, на оставшихся в салонах машинах выставлены «заградительные» цены. На начало 2022 года в стране было 3220 дилеров, вероятно, их число будет уменьшаться. Что касается прогноза рынка, то согласно пессимистичному сценарию, в 2022 году продажи новых автомобилей в России могут упасть на 70%, при базовом сценарии – на 50%, при оптимистичном – на 35%. Емкость рынка новых легковых автомобилей в 2021 году показала положительную динамику: россияне потратили на их покупку рекордные 3,05 трлн рублей, что на 22,1% больше, чем в 2020-м. Но, несмотря на экономические выгоды и привлекательность нашего рынка, многие автопроизводители могут из России уйти – для некоторых «потеря репутации» станет гораздо важнее бизнеса. Оставшиеся (возможно, это будут корейские и китайские бренды) постараются нарастить свою долю на рынке. Какие-то модели продолжит выпускать отечественный АВТОВАЗ. Возможно, в продажах автомобилей появится «серый импорт» через какие-то промежуточные страны и границы.

С оценкой современной импортозависимости отечественного автопрома на форуме выступил независимый эксперт Сергей Бургазалиев. Он напомнил присутствующим, что, помимо сложностей в логистике, Россию фактически отрезали от американской и европейской финансовых систем. Большие трудности для автобизнеса создает и то, что американские поставщики высокотехнологичных товаров и услуг подконтрольны BIS (бюро промышленности и безопасности – агентство Министерства торговли США), они обязаны получать лицензии на экспорт в Россию электроники, компонентов для аэрокосмической промышленности и т.д. BIS также приняло правила об иностранных продуктах, и сейчас стоит запрет не только на экспорт высокотехнологичных товаров непосредственно американского производства, но и товаров иностранных государств, в которых используются американские технологии (например, оборудование). Поэтому ограничения на экспорт в Россию будут распространяться на электронику и полупроводники, изготовленные и в Азии с помощью американского оборудования и технологий.

В отношении России сегодня применено беспрецедентное количество санкций (2754) и готовятся новые, их число может превысить 7000. Для сравнения: против Ирана (который уже более 40 лет живет под действием санкций) применено 3616 санкций, против Сирии – 2608, против КНДР – 2077. Эксперт предположил, что действие этих ограничений может сохраняться достаточно долго, как минимум, на год. Ущерб от санкций только в первый год, по оценкам JP Morgan, может составить 3 – 5% ВВП РФ. Основываясь на опыте того же Ирана, эксперт предположил, что Россия может попробовать обойти часть наложенных на нее ограничений. Для этого, вероятно, придется создавать некие транзитные компании, внедрять бартерные схемы «как в 90-е» (и в этом плане России, обладающей ценными ресурсами, есть что предложить для обмена), а в отношении финансов один из возможных вариантов – создание общей электронной валюты со странами, с которыми Россия будет торговать.



Из негатива – еще в 2016 году средний уровень зависимости российских компаний от импорта эксперты называли около 40% (в автомобильной отрасли этот показатель даже выше). Но за последние 5 лет ситуация, по мнению Бургазлиева, стала только хуже. Автопром использует импортные детали, потому что отечественные аналоги: отсутствуют на рынке; они менее качественные; имеют более высокую цену; меньше соответствуют технологическим требованиям и есть ряд других причин.

Что происходит с автокредитованием?

О текущем состоянии рынка автокредитования на форуме рассказали исполнительный директор агентства «АВТОСТАТ» Сергей Удалов и заместитель директора по маркетингу Национального бюро кредитных историй (НБКИ) Владимир Шикин. Сергей Удалов (АВТОСТАТ), давая характеристику современному уровню автокредитования в России, отметил, что выдача кредитов на покупку автомобилей за прошедшие с начала года 13 недель упала на 33% (в новых автомобилях), на 10% – в подержанных. Это если брать во внимание количество таких кредитов в штуках. В денежном же выражении речь идет о «минус» 8% – по новым автомобилям и «плюс» 23% – по автомобилям с пробегом. Эксперты агентства просчитали средний размер автокредита в России за 3 месяца 2022 года. Он составил 1 423 тыс. рублей – на новый автомобиль, 1 013 тыс. рублей – на автомобиль с пробегом.

Сравнив динамику цен на автомобили с тем, как менялись курсы валют, аналитики признали, что прежние ориентиры на авторынке уже не работают: так, цены на машины в последние месяцы менялись вне зависимости от мировых валют. В новых условиях для банков и кредитных учреждений предпочтительнее не сбрасывать со счетов кредитование автомобилей с пробегом, в том числе возрастных. Сегодня на авторынке создано немало инструментов, которые способны помочь в этой работе – калькулятор остаточной стоимости, персональный кредитный рейтинг заемщика и ряд других. Что касается прогнозов на будущее, другой эксперт, Станислав Сухов (Frank RG), напомнил, что еще до 24 февраля его компания прогнозировала отрицательную динамику в автокредитовании. А с учетом новых реалий прогноз актуализирован и предполагает три возможных сценария на 2022 год. Первый – шоковый. Он основан на том, что санкции в отношении страны еще более ужесточатся, ЦБ будет вынужден ужесточить свою политику, производство автомобилей будет работать с перебоями и остановками и будет представлено только российскими, корейскими и китайскими брендами, а регистрации новых легковых автомобилей упадут на 70%. При таком раскладе Frank RG ожидает снижения автокредитов на 50% – в рублях, на 72% – в штуках.

Мягкий сценарий основан на том, что санкции могут быть частично ослаблены, соответственно ЦБ смягчит свою политику, что отразится на ставках, к производству вернутся бренды, которые ранее заявили о своих остановках. При таких условиях рынок новых легковых машин упадет только на 35%, но автокредитование все равно уйдет «в минус», хоть и в более щадящем режиме. Так, падение по автокредитам составит 22% – в рублях, 40% – в штуках. В базовом же сценарии кредитование снизится только на 35% – в денежном и на 55% – в количественном выражении.

На форуме говорилось и о том, что в последние недели заемщики резко сократили свою потребительскую активность, избрав сберегательную тактику поведения. Владимир Шикин (НБКИ) связал тренд как с ростом цен на автомобили и ростом стоимости автокредитов, так и со снижением уровня одобрения заявок со стороны банков (в конце марта этот показатель опустился до 10%), некоторые банки вообще приостановили свои автокредитные программы. Для банкиров сейчас на первый план выходят два вопроса – как будут меняться доходы клиента (и здесь важен ПДН – показатель долговой нагрузки, отношение платежей по всем кредитам к среднемесячному доходу заемщика) и как считать стоимость залога, если она постоянно меняется (в работе с кредитами на подержанные автомобили).



Что происходит в лизинге?

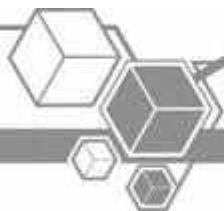
Сергей Дианин, независимый эксперт и консультант по лизингу, подписке, мобильности уверен, что даже в современных непростых условиях лизинг и подписка сохраняют свою привлекательность и могут стать дополнительным источником дохода для финансовых учреждений, а также для поддержания продаж автопроизводителя и для автодилеров. Что касается лизинга, то здесь нет капитальных затрат и заморозки капитала; он не так сильно влияет на кредитную нагрузку; предоставляет гибкие графики платежей (сезонный, убывающий и др.); инфляция и рост стоимости товаров и услуг частично компенсируют ставку. К тому же на рынке автолизинга сегодня открываются новые возможности. Три ведущие лизинговые компании (ALD, ARVAL, LeasePlan), суммарно имеющие долю в 52%, остановили бизнес – не выдают машины, не ищут новых клиентов, сосредоточились на том, что обслуживают парк текущих клиентов. Еще 12% доли принадлежит различным иностранным компаниям, которые сейчас ведут себя по-разному (например, одна из них, Avis, недавно заявила, что останавливает свою прокатную деятельность). Так вот у остальных, преимущественно российских компаний, которые двигаются в этом направлении, сейчас появляется возможность забрать те 64%, которые освобождаются – может быть на время, а может и навсегда. Для них наступает золотое время – рынок открывается. В отношении подписки эксперт считает, что у нее тоже хорошие шансы к росту. Сегодня 56% этого рынка держат основные игроки – Hyundai, Kia, Volvo, Volkswagen, Audi, Skoda. Остальные – независимые компании или банковские – начинают развиваться. И здесь в отличие от автокредитов произошла совершенно обратная ситуация. Если в автокредитах количество обращений падает, то на подписку в марте 2022 года количество обращений наоборот увеличилось на 30 – 35%. Это говорит о том, что за этим продуктом есть что-то, что привлекает потребителя. Почему потребитель выбирает подписку? Потому что идет глобальный тренд перехода от владения к использованию; это простой и быстрый процесс заключения договора и получения автомобиля; отсутствуют долгосрочные обязательства. Также присутствует экономическая выгода (платеж по подписке сравним с платежом по кредиту). К тому же есть удобство и простота услуги и ряд других преимуществ по сравнению с покупкой машины. Новые причины, поддерживающие подписку: стагнация доходов потребителей (в ситуации кризиса потребитель опасается приобретать дорогостоящие товары), миграция потребителей из кредитования в подписку или лизинг (падение спроса на автокредиты и рост на подписку), дефицит автомобилей, появление «неизвестных» марок и моделей.

Что происходит в автостраховании?

Михаил Порватов (Российский союз автостраховщиков) обрисовал текущую ситуацию на рынке автострахования. Что касается каско, вследствие снижения уровня жизни населения страховщики ожидают в 2022 году снижение продаж новых ТС, снижение продаж автокаска, рост мошенничества (угоны из-за дефицита запчастей), рост стоимости ремонта (из-за дефицита запчастей). Возможно, рынок автостраховщиков будет сокращаться.

По поводу ОСАГО Порватов рассказал о новых инициативах, с которыми РСА обратился к регулятору – к Центробанку. Он напомнил, что 9 января вступили в силу новые тарифы ОСАГО. Расширился тарифный коридор (для легковых автомобилей физлиц – на 10%, для такси – на 30%, для общественного транспорта – на 5%). Изменился территориальный коэффициент (в основном это снижение) и была введена более глубокая дифференциация для убыточных и прибыльных водителей. Сейчас разработана новая система в установке тарифов по ОСАГО (перестраховочный пул по «плохим договорам»), которая, вероятно, вступит в силу в конце апреля.

Сейчас в стадии обсуждения по ОСАГО есть новые инициативы: повышение лимита выплат за ущерб жизни и здоровью по ОСАГО с 500 тыс. до 2 млн рублей; отмена вычета износа запасных частей при определении размера расходов на восстановительный ремонт. В



совокупности оба этих изменения повлекут за собой увеличение тарифов на 50 – 60%. Также обсуждается вопрос о введении полностью электронной системы урегулирования убытков.

В связи с неустойчивостью современного рынка и опасаясь дефицита запчастей, РСА подготовило еще такие предложения: установить право страховщика заменить форму возмещения (если запчастей нет, то выдавать в денежной форме); разрешить при ремонтах использовать б/у запчасти; увеличить максимальный срок ремонта с 30 до 60 рабочих дней (логистические цепочки разрушены); ввести мораторий на штрафы ЦБ (нарушения в современных реалиях неизбежны).

Китайский автопром: перспективы в РФ

По итогам 2021 года доля китайских марок на российском рынке достигла 7,5%. Всего было куплено 114 261 новый легковой автомобиль (данные агентства «АВТОСТАТ» и АО «Электронный паспорт»). Тогда как в 2020 году этот показатель составил 52 971 автомобиль. Рост – более чем в 2 раза. Об этом в ходе своего доклада сообщил исполнительный директор аналитического агентства «АВТОСТАТ» Сергей Удалов. Причиной для такого рывка стала и растущая популярность тройки китайских брендов-лидеров, и автономность китайских марок в плане электронных компонентов (на фоне дефицита у других производителей китайцы использовали свои возможности для увеличения доли).

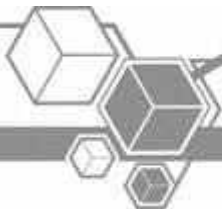
За первые месяцы 2022 года доля китайских брендов в России приблизилась к 10%. Дилерская сеть автопроизводителей из КНР на начало 2022 года состояла из 723 компаний, а сейчас интерес к их открытию появился у многих дилеров. Самым популярным китайским брендом в России по итогам 2021 года стал Chery (40 069 шт.). Второе место – у Haval (36 721 шт.), на третьем – Geely (24 616 шт.).

В рамках форума «FinAuto – 2022» состоялся круглый стол, где представители брендов из Поднебесной обсудили текущую ситуацию в России. Александр Кулагин (Changan) и Мария Лобанова (Chery/EXEED) отметили общую тенденцию – проблемы с логистикой, вызванные, в том числе, и введенными западными санкциями против России. Количество автомобилей на складах сократилось, но дилеры продолжают работать.

Еще один тренд – рост цен на автомобили китайских марок. Это обусловлено все той же логистикой, которая стала сложнее, а также нестабильным курсом рубля. Однако, если рубль в отношении мировых валют стабилизируется, есть вероятность, что цены вернутся на прежний уровень. Еще одно объяснение роста цен – повышение качества самих автомобилей, в частности, за счет увеличения различных опций. Несмотря на сложную ситуацию на рынке, Мария Лобанова утверждает, что бренды Chery и EXEED не рассматривают вариант снижения плана продаж. Более того, у них есть план по развитию дилерских сетей. В марте автопроизводитель вывел на рынок новинку – кроссовер EXEED LX. Changan также был готов представить сразу три новинки, вопрос временно отложен из-за логистики.

Наталья Нехорошева (Electro.cars) напомнила участникам круглого стола, что в модельном ряду китайских автомобилей много электрокаров. В ТОП-10 мировых лидеров электромобилей половина – из КНР. Преимущество электротранспорта еще и в том, что в таких машинах меньше комплектующих, которые подлежат замене. У России, по мнению Нехорошевой, сегодня есть все шансы, чтобы собирать собственные электромобили.

Источник: <https://www.autostat.ru/press-releases/50492/>



6. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

6.1. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Общие данные

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.

Ниже будет приведено описание обобщенных алгоритмов расчета стоимости объектов оценки, в рамках каждого из подходов.

Подходы к оценке

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

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

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

При применении доходного подхода оценщик учитывает следующие положения:

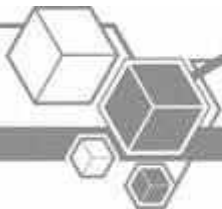
а) доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов;

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

в) метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления соответствующего рынку годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту;

г) метод дисконтирования денежных потоков применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость;

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



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

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

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

В соответствии с Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков (утв. распоряжением Минимущества РФ от 6 марта 2002 г. N 568-р) при оценке рыночной стоимости земельных участков на доходном подходе основаны метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования.

При применении доходного подхода к оценке машин и оборудования оценщик учитывает следующие положения: доходный подход при оценке машин и оборудования может использоваться там, где распределенные во времени выгоды от его использования могут быть оценены в денежном выражении либо непосредственно, либо как соответствующая часть выгод, генерируемых более непосредственно, либо как соответствующая часть выгод, генерируемых более широким комплексом объектов, включающим оцениваемый объект и производящим продукт (товар, работу или услугу).

Сравнительный подход - совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами. Объектом - аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

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

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

При применении сравнительного подхода к оценке недвижимости оценщик учитывает следующие положения:

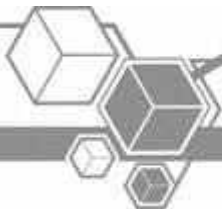
а) сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений;

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

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

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

д) в зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы



оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.

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

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

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

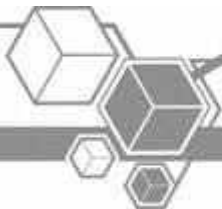
е) для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения:

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

ж) помимо стоимости, сравнительный подход может использоваться для определения других расчетных показателей, например арендных ставок, износа и устареваний, ставок капитализации и дисконтирования.

В соответствии с Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков (утв. распоряжением Минимущества РФ от 6 марта 2002 г. N 568-р) на сравнительном подходе основаны метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения.

В ходе оценки машин и оборудования при наличии развитого и активного рынка объектов-аналогов, позволяющего получить необходимый для оценки объем данных о ценах и характеристиках объектов-аналогов, может быть сделан вывод о достаточности применения только сравнительного подхода. Недостаток рыночной информации, необходимой для сравнительного подхода, является основанием для отказа от его использования. (п 13 ФСО №10).



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

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

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

При применении затратного подхода оценщик учитывает следующие положения:

а) затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например жилых и нежилых помещений;

б) затратный подход целесообразно применять для оценки недвижимости, если она соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного и есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства;

в) затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют);

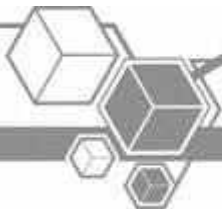
г) в общем случае стоимость объекта недвижимости, определяемая с использованием затратного подхода, рассчитывается в следующей последовательности:

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

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

е) расчет затрат на создание объектов капитального строительства производится на основании:

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



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

з) для целей оценки рыночной стоимости недвижимости величина прибыли предпринимателя определяется на основе рыночной информации методами экстракции, экспертных оценок или аналитических моделей с учетом прямых, косвенных и вмененных издержек, связанных с созданием объектов капитального строительства и приобретением прав на земельный участок;

и) величина износа и устареваний определяется как потеря стоимости недвижимости в результате физического износа, функционального и внешнего (экономического) устареваний. При этом износ и устаревания относятся к объектам капитального строительства, относящимся к оцениваемой недвижимости.

Для земельных участков, в соответствии с Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков (утв. распоряжением Минимущества РФ от 6 марта 2002 г. N 568-р): элементы затратного подхода в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка используются в методе остатка и методе выделения.

При применении затратного подхода к оценке машин и оборудования оценщик учитывает следующие положения:

а) при оценке специализированных машин и оборудования целесообразно применять затратный подход. Специализированные машины и оборудование - совокупность технологически связанных объектов, непредставленная на рынке в виде самостоятельного объекта и имеющая существенную стоимость только в составе бизнеса;

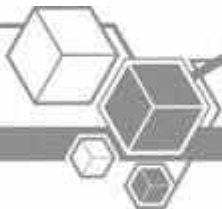
б) затраты на воспроизводство машин и оборудования (без учета износа и устареваний) определяются на основе сравнения с затратами на создание или производство либо приобретение точной копии объекта оценки. Затраты на замещение машин и оборудования (без учета износа и устареваний) определяются на основе сравнения с затратами на создание или производство либо приобретение объекта, имеющего аналогичные полезные свойства;

в) точной копией объекта оценки для целей оценки машин и оборудования признается объект, у которого совпадают с объектом оценки, как минимум, следующие признаки: наименование, обозначение модели (модификации), основные технические характеристики;

г) объектом, имеющим аналогичные полезные свойства, для целей оценки машин и оборудования признается объект, у которого имеется сходство с объектом оценки по функциональному назначению, принципу действия, конструктивной схеме;

д) при применении затратного подхода рассчитывается накопленный совокупный износ оцениваемой машины или единицы оборудования, интегрирующий физический износ, функциональное и экономическое устаревания, при этом учитываются особенности обесценения при разных условиях эксплуатации, а также с учетом принятых допущений, на которых основывается оценка, максимально ориентируясь на рыночные данные.

При оценке машин и оборудования с применением **затратного и сравнительного** подходов допускается использование ценовой информации о событиях, произошедших с объектами-аналогами после даты оценки, например, путем обратной ценовой индексации. При этом оценщик должен проанализировать динамику цен от даты оценки до даты наступления соответствующего события и внести соответствующие корректировки. Использование такой ценовой информации допустимо, если оценщиком проведен и раскрыт в отчете анализ полученных расчетных значений на соответствие рыночным показателям, сложившимся на дату оценки, а также оговорены допущения, связанные с применением указанной информации



Вывод итоговой величины рыночной стоимости

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 (п.6 ФСО №1).

В случае использования нескольких подходов к оценке, а также использования в рамках какого-либо из подходов к оценке нескольких методов оценки выполняется предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата оценки объектов оценки данным подходом.

При этом приводится описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам, а также при использовании разных методов в рамках применения каждого подхода, с целью определения итоговой величины стоимости, либо признание в качестве итоговой величины стоимости результата одного из подходов.

В процессе согласования промежуточных результатов оценки недвижимости, полученных с применением разных подходов, следует проанализировать достоинства и недостатки этих подходов, объяснить расхождение промежуточных результатов и на основе проведенного анализа определить итоговый результат оценки недвижимости.

6.2. ВЫБОР ПОДХОДОВ ДЛЯ РАСЧЕТА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Доходный подход

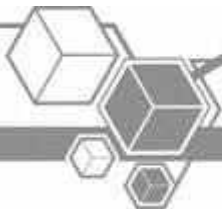
Настоящий подход к оценке подразумевает, что стоимость объекта оценки на дату оценки есть текущая стоимость чистых доходов, которые могут быть получены владельцем в течение будущих лет, после сдачи объекта в эксплуатацию (т.е. сдачи объекта в аренду или непосредственного его использования в доходном предприятии владельца).

Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект исследования способен приносить, а также связанные с объектом исследования расходы (ФСО 1, Часть III. п. 16).

Данные о ставках аренды транспортных средств, аналогичных оцениваемым, отрывочны и сопровождаются массой допущений и условий. Рассматривать доход от основной деятельности собственника и определять соответствующую часть выгод от оцениваемого имущества нецелесообразно, поскольку собственник объектов оценки – юридическое лицо, являющееся неплатежеспособным должником, в отношении которого введена процедура конкурсного производства. Таким образом, распределенные во времени выгоды от использования транспортных средств не могут быть оценены в денежном выражении. *В силу указанных причин расчет стоимости транспортных средств доходным подходом не производился.*

В соответствии с Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков (утв. распоряжением Минимущества РФ от 6 марта 2002 г. N 568-р) при оценке рыночной стоимости земельных участков на доходном подходе основаны метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования.

Метод капитализации земельной ренты не может быть достоверно применен, т.к. сведения о рыночных ставках сдачи в аренду подобных земельных участков в открытых источниках информации отсутствуют. Рынок частной аренды подобных земельных участков по Свердловской области плохо развит. Трудно представить реализацию проекта по застройке земельного участка при условии принадлежности земельного участка одному хозяйствующему субъекту и одновременной застройкой участка совершенно независимым с ним лицом на основе договора аренды земельного участка. Такие отношения возможны лишь между аффилированными лицами со всеми сопутствующими нерыночными условиями. Как правило, арендодателем подобных участков выступают государственные или муниципальные органы



управления. Такие договоры заключаются по нормативным ставкам. Проводятся торги, где участники готовы платить дополнительно за право заключения такого договора аренды. То есть арендная ставка по таким договорам не может рассматриваться в качестве земельной ренты.

Метод остатка основан на разделении дохода от единого объекта недвижимости, приходящегося на объект капитального строительства и на земельный участок. Условие применения метода - возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход. Метод остатка применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Основные причины затруднений в практике использования: расчет ЧОД (чистого операционного дохода), приходящегося на улучшения, расчет коэффициента капитализации, расчет стоимости воспроизводства или замещения (определение прибыли предпринимателя, внешнего износа, физического и функционального износов). Кроме того, не имеется разрешения на строительство объектов капитального строительства на данном земельном участке. Моделирование параметров возможной застройки при отсутствии разрешительной документации оценщики полагают недопустимым. Отсутствие указанной документации и условий делает результаты расчетов по данному методу маловероятными и малодостоверными.

Метод предполагаемого использования кроме описанных недостатков метода остатка предполагает расчет стоимости земельного участка путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием земельного участка. Прогнозирование на будущие периоды этих и иных параметров вносит в расчетную модель еще больше неопределенности. Также причиной затруднений в практике использования является многовариантность метода.

В силу указанных причин расчет стоимости прав на земельный участок доходным подходом не произведен.

Сравнительный подход

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

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

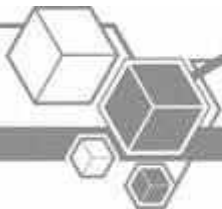
В зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок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

В открытых источниках информации представлено достаточное количество предложений о продаже земельных участков, сопоставимых по своим физическим, экономическим характеристикам с оцениваемым земельным участком, поэтому для расчетов стоимости земельного участка в рамках сравнительного подхода оценщики применили метод количественных корректировок (метод сравнения продаж). При сравнительном анализе стоимости рассматриваемого объекта с ценами аналогов оценщикам были доступны данные по ценам предложений аналогичных объектов, взятых из открытых источников. Оцениваемый земельный участок является незастроенным.

Таким образом, *реализация сравнительного подхода к оценке земельного участка возможна с применением метода сравнения продаж.*

При оценке машин и оборудования независимо от применяемого метода обобщенная последовательность оценочных операций строится по следующим этапам:

- 1) анализ рынка в тех его сегментах, к которым относятся оцениваемые машины и оборудование;
- 2) сбор и регистрация текущей рыночной информации об объектах-аналогах;



- 3) проверка достоверности собранной информации и отсев ненадежных сведений;
- 4) выбор метода оценки и расчет стоимости оцениваемых объектов.

В зависимости от полноты собранной информации выбирается тот или иной практический метод оценки.

Сравнительный подход к оценке машин и оборудования реализуется в методах прямого сравнения с объектами-аналогами и расчета по корреляционно-регрессионным моделям.

Метод прямого сравнения с объектами-аналогами. Данный метод является основным в сравнительном подходе. Сравнение может осуществляться с близкими объектами-аналогами, либо с объектами-аналогами, имеющими различия в технических характеристиках с объектом оценки. В цены объектов-аналогов вносятся коммерческие корректировки и корректировки, учитывающие параметрические различия.

Метод расчета стоимости с помощью корреляционно-регрессионных моделей полезностного типа. Данный метод целесообразно применять тогда, когда нужно оценить большое множество однотипных объектов, различающихся значениями отдельных параметров.

Для обнаружения ценовой информации об объектах-аналогах произведены запросы в поисковых системах сети Интернет (www.google.ru, www.yandex.ru, www.rambler.ru). В открытых источниках информации оценщиками была обнаружена информация о продаже подержанных аналогичных объектов в объеме, достаточном для проведения оценки.

При наличии развитого и активного рынка объектов-аналогов, позволяющего получить необходимый для оценки объем данных о ценах и характеристиках объектов-аналогов, может быть сделан вывод о достаточности применения только сравнительного подхода (п. 13 ФСО-10).

Таким образом, для расчетов стоимости транспортных средств оценщики применили метод прямого сравнения с объектами-аналогами в рамках сравнительного подхода.

Затратный подход.

Применительно к оценке машин и оборудования затратный подход представляет собой совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.

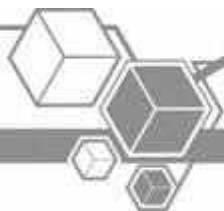
Методы затратного подхода можно подразделить на четыре группы:

- 1) методы долгосрочной индексации (трендов) с помощью ценовых индексов затратного типа;
- 2) методы прямого сравнения с точной копией объекта оценки или с объектом, имеющим аналогичные полезные свойства;
- 3) методы моделирования статистических зависимостей затратного типа;
- 4) методы поагрегатного (поэлементного) расчета.

В соответствии с п. 13. ФСО № 10 при наличии развитого и активного рынка объектов-аналогов, позволяющего получить необходимый для оценки объем данных о ценах и характеристиках объектов-аналогов, может быть сделан вывод о достаточности применения только сравнительного подхода. Поскольку рынок легковых транспортных средств является развитым и активным, *то расчет стоимости оцениваемого движимого имущества произведен только сравнительным подходом, затратный подход не применялся.*

Применительно к оценке земельного участка несельскохозяйственного назначения затратный подход не имеет самостоятельного значения, т.к. земля является естественным ресурсом, не требующим особых затрат на создание.

Затратный подход применительно к землям сельскохозяйственного назначения содержит в себе принципиально противоречие с точки зрения воссоздания природного ресурса: чем лучше природный ресурс, тем меньшую оценку в соответствии с затратной концепцией он может получить. Лучшие черноземные почвы требуют меньше затрат на использование в

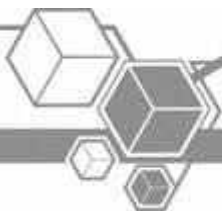


сельском хозяйстве, чем аналогичный участок, расположенный на подзолистых заболоченных почвах. Возникает противоречие: чем выше качество природного ресурса, тем дешевле объект оценки.

Таким образом, затратный подход для определения стоимости прав на земельный участок не был применен.

Выводы:

- 1) для оценки рыночной стоимости земельного участка реализован сравнительный подход с применением метода сравнения продаж.**
- 2) для оценки рыночной стоимости транспортных средств реализован сравнительный подход с применением метода прямого сравнения с объектами-аналогами.**



6.3. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

6.3.1. Информация по объектам-аналогам

Объем доступных оценщикам рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов

При сравнительном анализе стоимости объекта оценки с ценами аналогов оценщику были доступны данные по ценам предложений аналогичных объектов, взятых из открытых источников: сайты объявлений о продаже недвижимости: <https://cian.ru>, <https://ekaterinburg.n1.ru/>, сайт объявлений www.avito.ru. Указанные источники содержат наибольший объем рыночных данных по продаже земельных участков категории сельскохозяйственного назначения в Свердловской области.

Такой подход, по мнению оценщиков, оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке объекта недвижимости, проанализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной цене предлагаемой недвижимости, учитывая все его достоинства и недостатки относительно объектов сравнения.

Выборка предложений земельных участков категории сельскохозяйственного назначения, расположенных в Свердловской области в окрестностях Екатеринбурга, площадью до 3000 кв.м., с видами разрешенного использования: дачное хозяйство, садоводство, крестьянско-фермерское хозяйство (потенциально пригодные для застройки индивидуальными домами), приведена в таблице 12 на странице 72.

В качестве единицы сравнения стоимости земельных участков принимается стоимость, выраженная в рублях за 1 кв.м.

Правила отбора аналогов

В качестве аналогов выбраны земельные участки, расположенные в Свердловской области, сходные по своим основным характеристикам с рассматриваемым земельным участком.

Основные критерии отбора аналогов:

- Площадь: 690 – 3 000 кв.м.;
- Категория: земли сельскохозяйственного назначения;
- Вид разрешенного использования: дачное хозяйство, садоводство, крестьянско-фермерское хозяйство;
- Отсутствие строений;
- Расположение: вблизи поселка Растущий Белоярского района Свердловской области, в близлежащих коттеджных поселках;
- Возможность идентификации (определение кадастрового номера).

Таким образом, на основании анализа таблицы 12 на странице 72 в качестве аналогов согласно вышеприведенным критериям отбора признаны объекты №№ 27,28,30,32,33 как наиболее сходные с рассматриваемым объектом по основным характеристикам, определяющим его стоимость.

Данные об объектах-аналогах проанализированы и сведены в таблицу далее.



Таблица 15

Данные по объектам-аналогам для земельного участка на дату оценки

Параметры	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Источник информации	https://www.avito.ru/istok/zemelnye_uchastki/uchastok_11_sot._snt_dnp_1894131247	https://www.avito.ru/istok/zemelnye_uchastki/uchastok_7_sot._snt_dnp_2359921622	https://www.avito.ru/istok/zemelnye_uchastki/uchastok_10sot._snt_dnp_2302465130	https://www.avito.ru/aramil/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot._snt_dnp_2072003551	https://www.avito.ru/istok/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot._snt_dnp_2233468393
Продавец	Денис т. 8 912 640-95-82	Павел 8 958 490-90-30	Этажи Екатеринбург т. 8 958 718-08-48	Евгений 8 919 360-35-51	Максим 8 958 701-70-11
Наименование	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
Адрес	Свердловская область, Белоярский г.о., пос. Растущий	Свердловская область, Белоярский г.о., коттеджный пос. Солнечная Поляна	Свердловская область, Белоярский г.о., коттеджный пос. Проссвет, ул. 3-я Линия	Свердловская область, Белоярский г.о., коттеджный пос. Самолётный, 33	Свердловская область, Белоярский г.о., пос. Растущий
Цена предложения, рублей	880 000	770 000	690 000	600 000	1 200 000
Площадь участка, кв.м.*	1 100	694	1 025	967	1 001
Цена предложения, рублей за 1 кв.м	800	1 110	673	620	1 199
Дата действия цены	01.04.2022	23.03.2022	22.03.2022	12.04.2022	08.04.2022
Кадастровый номер**	66:06:4501001:3848	66:06:4501018:9362	66:06:4501018:638	66:06:4501018:4082	66:06:4501001:1063
Описание по данным объявления	Выгодные участки в хвойном лесу расположены перед самым въездом в п.Растущий. Собственность, электричество 15квт. Газ в 100 метрах. Без управляющей компании и ежемесячных платежей. Участок подойдёт для тех, кто ценит уединение. В шаговой доступности магазин Монетка и инфраструктура посёлка Растущий. Разрешенное использование: для дачного строительства.	Продаются участки в коттеджном посёлке «Солнечная поляна» от собственника. От коттеджного поселка до границы города Екатеринбург 3 км. Коттеджный посёлок закрытого типа с автоматическими шлагбаумами и воротами. Участки граничат с березовой рощей. Документы все подготовлены. Участки от 8 до 16 соток. Предлагаю рассмотреть для покупки участок под кадастровым номером 66:06:4501018:9362 (7 соток). С одной стороны установлен забор, через дорогу растёт березовая роща. Участки, которые находятся внутри зоны (обведенной синей линией), готовы к продаже. Все подробности по участкам и кадастровым номерам предоставляю по запросу. Покупка земельного участка - это инвестиции Ваших денежных средств!	Продам земельный участок!!! Коттеджный поселок «Проссвет» 10 соток (собственность). Категория земли - сельскохозяйственное, вид использования - дачное хозяйство. Участок расположен в непосредственной близости от Екатеринбурга. Удобный выезд на Тюменский и Кольцовский тракты (20 минут до центра города). Удобная транспортная доступность (рядом остановка автобуса и станция электропоезда до ЖД вокзала). Территория поселка - закрытая, оснащена автоматическими воротами для въезда. Гарантирую безопасность покупки недвижимости. Успевайте купить! МЫ ГАРАНТИРУЕМ ФИНАНСОВУЮ БЕЗОПАСНОСТЬ ДЛЯ НАШИХ КЛИЕНТОВ. Компания Этажи предоставляет сертификаты на бесплатную услугу по рефинансированию ипотечного кредита. Номер в базе: 7315903. Район: Исток.	Продается участок 9,57 сотки в Коттеджном посёлке Самолётный, всего на 47 участков, граничит с Октябрьским районом Екатеринбурга, территория п. Прохладный. Заезды с Арамилского и Тюменского трактов и с посёлка Прохладного. Заведено электричество, установлены ворота в посёлок, ведутся работы по благоустройству дороги внутри посёлка, видеонаблюдение. Обособленное и Уединённое тихое местечко, вокруг лес и вид на горы, заходят косули. 6км до аэропорта Кольцово и г. Арамил. 66:06:4501018:4082	Участок в лесном массиве нового поселка в окрестностях пос. Растущий. Расположен между поселками Полянка и Подкова. Компактный поселок всего на 30 участков. Подъезд, электричество 380 Вт, перспектива газификации. Есть свободные участки рядом.



Параметры	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения
Разрешенное использование	для дачного строительства	ведение садоводства	для дачного хозяйства	для дачного хозяйства	для дачного строительства
Тип цены	Цена выставленного на продажу объекта	Цена выставленного на продажу объекта	Цена выставленного на продажу объекта	Цена выставленного на продажу объекта	Цена выставленного на продажу объекта
Подъездные пути	Вблизи дорог с твердым покрытием	Вблизи дорог с твердым покрытием	Вблизи дорог с твердым покрытием	Вблизи дорог с твердым покрытием	Вблизи дорог с твердым покрытием
Инженерная инфраструктура	Коммуникации в непосредственной близости. Газоснабжение имеется.	Коммуникации в непосредственной близости. Газоснабжение отсутствует.	Коммуникации в непосредственной близости. Газоснабжение отсутствует.	Коммуникации в непосредственной близости. Газоснабжение отсутствует.	Коммуникации в непосредственной близости. Газоснабжение отсутствует.
Характер финансовых расчетов	Оплата немедленно и в полном объеме	Оплата немедленно и в полном объеме	Оплата немедленно и в полном объеме	Оплата немедленно и в полном объеме	Оплата немедленно и в полном объеме
Объем передаваемых прав	Собственность без обременений и ограничений	Собственность без обременений и ограничений	Собственность без обременений и ограничений	Собственность без обременений и ограничений	Собственность без обременений и ограничений

* В расчетах использована уточненная площадь по данным публичной кадастровой карты (Источник: официальный интернет-сайт Росреестра, раздел «Публичная кадастровая карта» (<https://pkk.rosreestr.ru/>)).

**По объектам, в отношении которых в объявлении отсутствуют данные о кадастровом номере, поиск кадастрового номера осуществлен по данным публичной кадастровой карты исходя из указанных в объявлении сведений об адресе объекта и его площади

Данные по объектам-аналогам с официального интернет-сайта Росреестра, раздел «Публичная кадастровая карта» (<https://pkk.rosreestr.ru/>) представлены далее на рисунках.

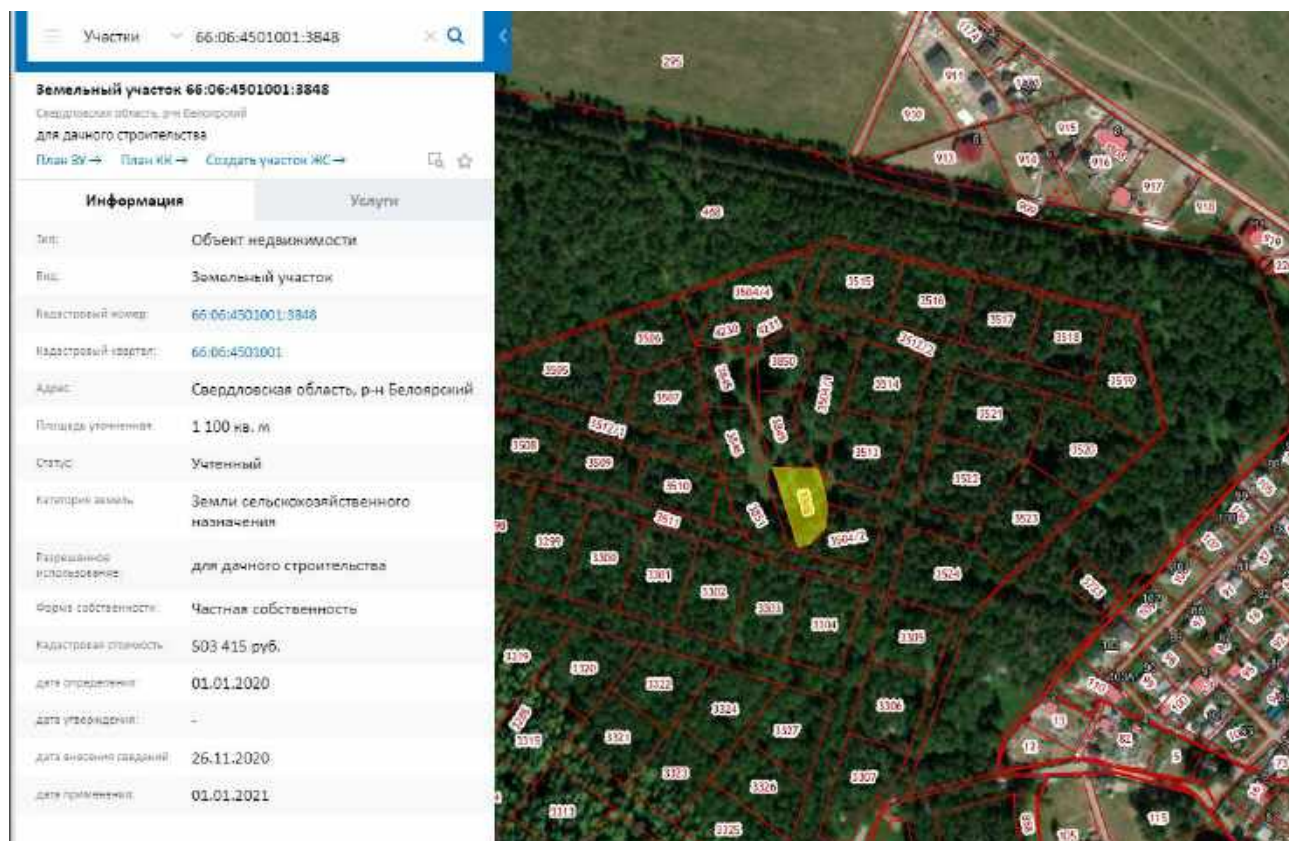


Рисунок 12. Аналог № 1. Данные ППК Росреестра, <https://pkk.rosreestr.ru/>



← → ↻ pkk.rosreestr.ru/#/search/56.75633787507889,60.92921054216133/17/@2y1wvvgu3v?text=66%3A

Участки 66:06:4501018:9362

Земельный участок 66:06:4501018:9362
Свердловская область, Белоярский р-н
ведение садоводства
План ЗУ → План КК → Создать участок ЖС →

Информация	Услуги
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	66:06:4501018:9362
Кадастровый квартал:	66:06:4501018
Адрес:	Свердловская область, Белоярский р-н
Площадь участка:	694 кв. м
Статус:	Учтенный
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения
Разрешенное использование:	ведение садоводства
Форма собственности:	Частная собственность
Кадастровая стоимость:	346 333,76 руб.
дата определения:	18.02.2022
дата утверждения:	-
дата внесения сведений:	09.03.2022
дата прекращения:	18.02.2022

Рисунок 13. Аналог № 2. Данные ПКК Росреестра, <https://pkk.rosreestr.ru/>

← → ↻ pkk.rosreestr.ru/#/search/56.761965871560506,60.91666411913005/17/@2y1wvvgu3v?text=66%3A06%3A44

Участки 66:06:4501018:638

Земельный участок 66:06:4501018:638
обл. Свердловская, р-н Белоярский
для дачного хозяйства
План ЗУ → План КК → Создать участок ЖС →

Информация	Услуги
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	66:06:4501018:638
Кадастровый квартал:	66:06:4501018
Адрес:	обл. Свердловская, р-н Белоярский
Площадь участка:	1 025 кв. м
Статус:	Учтенный
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения
Разрешенное использование:	для дачного хозяйства
Форма собственности:	Частная собственность
Кадастровая стоимость:	517 594,25 руб.
дата определения:	01.01.2020
дата утверждения:	-
дата внесения сведений:	25.11.2020
дата прекращения:	01.01.2021

Рисунок 14. Аналог № 3. Данные ПКК Росреестра, <https://pkk.rosreestr.ru/>



← → ↻ pkk.rosreestr.ru/#/search/56.736105794083606,60.89665412484494/18/@2y1wvgu3v?text=66%

Участки 66:06:4501018:4082

Земельный участок 66:06:4501018:4082
Российская Федерация, Свердловская область, Белоярский городской округ, поселок Прохладный, территория "Жилой поселок Самолётный", № 12
для дачного хозяйства
План ЗУ → План КН → Создать участок ИС →

Информация	Услуги
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	66.06.4501018.4082
Кадастровый квартал:	66.06.4501018
Адрес:	Российская Федерация, Свердловская область, Белоярский городской округ, поселок Прохладный, территория "Жилой поселок Самолётный", № 12
Площадь участка:	967 кв. м
Статус:	Учтенный
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения
Разрешенное использование:	для дачного хозяйства
Форма собственности:	Частная собственность
Кадастровая стоимость:	487 764,47 руб.
дата утверждения:	01.01.2020
дата утверждения:	-
дата внесения сведений:	30.11.2020
дата прекращения:	01.01.2021

Рисунок 15. Аналог № 4. Данные ПКК Росреестра, <https://pkk.rosreestr.ru/>

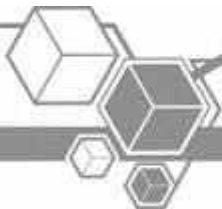
← → ↻ pkk.rosreestr.ru/#/search/56.77639442777642,60.9830996471321/17/@2y1wvgu3v?text=66%

Участки 66:06:4501001:1063

Земельный участок 66:06:4501001:1063
обл. Свердловская, р-н Белоярский, северо-западной, западной части Белоярского кадастрового района, ИСП "Носулинское"
для дачного строительства
План ЗУ → План КН → Создать участок ИС →

Информация	Услуги
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	66.06.4501001.1063
Кадастровый квартал:	66.06.4501001
Адрес:	обл. Свердловская, р-н Белоярский, северо-западной, западной части Белоярского кадастрового района, ИСП "Носулинское"
Площадь участка:	1 001 кв. м
Статус:	Учтенный
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения
Разрешенное использование:	для дачного строительства
Форма собственности:	Частная собственность
Кадастровая стоимость:	505 324,82 руб.
дата утверждения:	01.01.2020
дата утверждения:	-
дата внесения сведений:	30.11.2020
дата прекращения:	01.01.2021

Рисунок 16. Аналог № 5. Данные ПКК Росреестра, <https://pkk.rosreestr.ru/>



6.3.2. Описание и расчет поправок в цены продаж объектов-аналогов

В результате проведенных исследований рынка недвижимости, расположенной в Свердловской области, сравнения рассматриваемого земельного участка с предлагаемыми к продаже и после консультаций с риэлторами, мы сочли нужным сделать ряд поправок от сравнительных объектов к рассматриваемому.

Денежная корректировка (абсолютная корректировка) – денежная сумма, в которую оценивается различие в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. Денежная корректировка может применяться как к цене объекта-аналога в целом, так и к единице сравнения.

Процентная корректировка (относительная корректировка) – корректировка, вносимая путем умножения цены продажи объекта-аналога или его единицы сравнения на коэффициент, отражающий степень различия в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта.

Поправка на передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав. Данная поправка в расчётах не применялась, поскольку для аналогов, как и для оцениваемого имущества, объектом продажи является право собственности без ограничений и обременений этих прав. Поправочный коэффициент равен 1.

Поправка на условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия) учитывает условия проведения сделки (ипотека, традиционная форма, прямая/чистая продажа, встречная покупка). Данная поправка в расчётах не применялась, поскольку аналоги продаются при условии оплаты немедленно и в полном объеме. Поправочный коэффициент равен 1.

Поправка на условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия) учитывает условия проведения сделки. Как правило, условия продажи существенно влияют на цены сделки. Данная поправка в расчётах не применялась, поскольку аналоги продаются на рыночных условиях. Нетипичные для рынка условия отсутствуют. Поправочный коэффициент равен 1.

Поправка на условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки) учитывает изменение ценовых показателей во времени с учетом рыночной ситуации. Данная поправка в расчётах не применялась, поскольку предложения, выявленные в результате анализа рынка, датированы близко к дате оценки. Поправочный коэффициент равен 1.

Поправка на условия рынка (скидки к ценам предложений) применяется к тем объектам-аналогам, где в расчет приняты цены предложения.

Скидка на торг принята по данным интернет-ресурса Некоммерческой организации Ассоциация развития рынка недвижимости «СтатРиэлт» (Свидетельство №1165200050510 от 24.02.2016г. Министерства юстиции Российской Федерации). Размер скидок на торг для земельных участков различного назначения приведен ниже:



→ statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2022g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2750-skidka-na-torg-utorgovan

Статистика: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (обновлено 08.04.2022 г.)

Скидка на торг, уторгование при продаже земельных участков на 01.04.2022 года

Коэффициенты Скидка на торг - отношение цен фактически рыночных сделок к ценам рекламных предложений земельных участков, опубликованных на федеральных и региональных сайтах Российской Федерации.

Определены на основе опроса участников рынка (собственников объектов недвижимости, инвесторов или их представителей), проведенного по итогам прошедшего квартала на сайте Statirelt.

№	При продаже объектов	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ²	По регионам ²		
					А группа	Б группа	В группа
1	Земли населенных пунктов для смешанной коммерческой (офисные, торговые, коммунальные, складские, производственные) и жилой застройки - в зависимости от плотности застройки окружающей территории, вида разрешенного использования, пешеходного и транспортного трафика, общей площади и инженерной обеспеченности участка, качества дорог	0,87	0,95	0,92	0,93	0,91	0,90
2	Земли населенных пунктов под многоэтажную преимущественно жилую застройку - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, престижности района и социального окружения, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,90	0,97	0,94	0,95	0,93	0,92
3	Земли населенных пунктов под ИЖС, ЛПХ, ДНП и СНТ - в зависимости от развития населенного пункта, эстетических характеристик участка (парк, река, водоем и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,88	0,95	0,92	0,93	0,91	0,90
4	ДНП и СНТ на землях сельскохозяйственного назначения в зависимости от приближенности к развитию города, эстетических характеристик участка (лес, река, водоем и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,84	0,95	0,90	0,92	0,89	0,87
5	Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, транспортного трафика, класса подъездных дорог	0,77	0,92	0,85	0,88	0,84	0,81
6	Сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, качества почв, наличия транспортной и инженерной инфраструктур, общей площади участка	0,68	0,93	0,81	0,84	0,79	0,75
7	Земельные участки сельскохозяйственного назначения с возможностью изменения категории - в зависимости от эстетических характеристик участка (лес, река, водоем и пр.), технических возможностей подведения инженерных коммуникаций и общей площади участка	0,83	0,94	0,89	0,91	0,88	0,86

Примечание:

1. Земли ИЖС - для индивидуального жилищного строительства, земли ЛПХ - для личного подсобного хозяйства с правом постройки индивидуального жилого дома, земли ДНП - для дачного строительства, земли СНТ - для садоводства.

2. При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки размер скидки (коэффициент) может быть согласованно принят в пределах:

- нижняя граница значений - менее ликвидные земельные участки, например, значительной площади, или расположенные на территориях с низкой плотностью застройки, или с низкими качественными характеристиками окружения;

- верхняя граница - участки с высокими качественными характеристиками для данного назначения и вида разрешенного использования, типичной для рынка общей площадью, расположенные на плотно застроенной территории, в престижном окружении (месте), с высоким пешеходным и/или транспортным трафиком, обеспеченные инженерной и транспортной инфраструктурой.

3. Анализ объявлений сети интернет с предложениями объектов недвижимости Российской Федерации выявил влияние местоположения на некоторые корректировки рыночной стоимости: скидка на торг, сроки ликвидности.

По степени влияния местоположения на корректировки сформированы группы населенных пунктов и прилегающих к ним земель:

- А-группа: город Москва и города-спутники: Балашиха, Дзержинский, Котельники, Реутов, Люберцы, Красногорск; Санкт-Петербург; Сочи, Ялта, а также земельные участки их прилегающих территорий;

- Б-группа: областные, республиканские и краевые города-центры с агломерациями и их города-спутники, расположенные в пределах 30-ти километровых зон от регионального центра: города Московской области, не вошедшие в А-группу; города Ленинградской области; другие города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не вошедшие в А-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий;

- В-группа: остальные города и населенные пункты Российской Федерации, не вошедшие в А-группу и Б-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.

Рисунок 17. <https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2022g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2750-skidka-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-zemelnykh-uchastkov-na-01-04-2022-goda>

Значение скидки на торг для земельных участков под дачное строительство и садоводство на землях сельскохозяйственного назначения принято в размере среднего значения по РФ – 0,9. Таким образом, величина поправочного коэффициента для объектов-аналогов равна 0,9.



Поправка на вид использования и (или) зонирование позволяет скорректировать цену сопоставимых земельных участков в зависимости от их назначения. Величина поправочного коэффициента равна 1, поскольку:

- объекты-аналоги, как и объект оценки, относятся к категории земель сельскохозяйственного назначения,
- объекты-аналоги соответствуют объекту оценки по виду разрешенного использования (имеют вид разрешенного использования: для дачного хозяйства, ведение садоводства). Согласно Правилам землепользования и застройки Белоярского городского округа оцениваемый земельный участок расположен в зоне дачного хозяйства и садоводства.

Поправка на местоположение учитывает различие в стоимостях объектов, расположенных в условиях с различной экономической средой, различной интенсивностью деловой активности, близости к основным потребителям. Объект оценки и аналоги расположены в коттеджных поселках, либо рядом с п. Растущий, в непосредственной близости к Екатеринбургу (менее 10 км). Введение поправки не требуется. Поправочный коэффициент равен 1.

Поправка на физические характеристики объекта (свойства земельных участков). Свойства земельных участков объекта оценки и аналогов схожи. Поправка по данному ценообразующему фактору не требуется. Поправочный коэффициент равен 1.

Поправка на физические характеристики объекта (на величину площади (на масштаб)) учитывает тот факт, что большие по величине объекты продаются на рынке по меньшей цене в расчете на 1 кв. м. Разница в площадях объекта оценки аналогов незначительна: объект оценки имеет площадь 1 501 кв.м., аналоги – от 694 кв.м до 1 100 кв.м. Данная разница не требует введение поправки. Поправочный коэффициент равен 1.

Корректирующие коэффициенты на фактор масштаба для земельных участков, усредненные данные по России

Таблица 32

Земельные участки. Данные, усредненные по России ⁵							
Площадь, кв.м		аналог					
		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	10000-25000	>25000
объект оценки	<1500	1,00	1,21	1,37	1,52	1,75	1,87
	1500-3000	0,83	1,00	1,13	1,26	1,45	1,54
	3000-6000	0,73	0,88	1,00	1,11	1,28	1,36
	6000-10000	0,66	0,79	0,90	1,00	1,15	1,23
	10000-25000	0,57	0,69	0,78	0,87	1,00	1,07
	>25000	0,53	0,65	0,74	0,81	0,93	1,00

Рисунок 18. Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Часть II. – Нижний Новгород: ООО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», 2020. – 312 с., стр. 96

Таблица 35

Земельные участки под ИЖС. Данные, усредненные по России						
Площадь, кв.м	аналог					
	<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	>10000	
объект оценки	<1500	1,00	1,17	1,30	1,42	1,47
	1500-3000	0,85	1,00	1,11	1,21	1,25
	3000-6000	0,77	0,90	1,00	1,09	1,13
	6000-10000	0,70	0,83	0,92	1,00	1,03
	>10000	0,68	0,80	0,88	0,97	1,00

Рисунок 19. Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Часть II. – Нижний Новгород: ООО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», 2020. – 312 с., стр. 97

Поправка на физические характеристики объекта (развитость инфраструктуры) учитывает наличие или близость инженерных сетей и условия подключения к ним. Оцениваемый земельный участок и аналоги не застроены улучшениями и схожи по такому критерию, как доступность сетей электроснабжения. Однако в коттеджных поселках объекта оценки и аналога № 1 имеется сеть газоснабжения, в отличие от остальных аналогов. Для последних требуется введение поправки.

Поправочный коэффициент принят по данным интернет-ресурса Некоммерческой организации Ассоциация развития рынка недвижимости «СтатРиэлт» (Свидетельство №1165200050510 от 24.02.2016г. Министерства юстиции Российской Федерации) на уровне среднего значения 1,16

→ statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2022g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2751-na-kommunikatsii-zemelnykh-uchastkov-popravki-korrektirovki-na-01-04-2022-goda

на Коммуникации земельных участков - поправки - корректировки на 01.04.2022 года

Категория: [Корректировки рыночной стоимости земельных участков](#) (опубликовано 08.04.2022 г.)

Исследование рынков земельных участков земель населенных пунктов показывает, что зависимость рыночной стоимости единицы площади участка от наличия/отсутствия инженерных коммуникаций для различных населенных пунктов находится в пределах незначительной вариации. Вероятно, это объясняется плановностью развития систем коммуникаций совместно с генеральными планами развития территорий.

Итоги расчета СтатРиэлт на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал

№	Земельные участки населенных пунктов, промышленности или смежные с ними, где в непосредственной близости имеются соответствующие магистрали, линейные сооружения либо соответствующая инфраструктура (незастроенные, без учета элементов благоустройства)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Не обеспеченные инженерными коммуникациями			1,00
2	при наличии только одного вида коммуникаций			
3	Обеспеченные центральной электроэнергией 380 - 400 В (трехфазное напряжение)	1,08	1,18	1,12
4	Обеспеченные центральной электроэнергией 220 - 240 В (однофазное напряжение)	1,03	1,13	1,07
5	Обеспеченные водопроводом (центральным или скважиной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,05	1,13	1,08
6	Обеспеченные канализацией (центральной или локальной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,03	1,13	1,07
7	Обеспеченные центральным газоснабжением природным газом	1,08	1,27	1,16
8	Обеспеченные центральным теплоснабжением	1,06	1,20	1,12

Рисунок 20. <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2022g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2751-na-kommunikatsii-zemelnykh-uchastkov-popravki-korrektirovki-na-01-04-2022-goda>



Поправка на экономические характеристики. Экономические характеристики у объектов оценки и аналогов схожи, поскольку они имеют схожее местоположение. Поправка по данному ценообразующему фактору не требуется. Поправочный коэффициент равен 1.

Поправка на наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью. Компоненты стоимости, не входящие в состав недвижимости у аналогов отсутствуют. Поправка по данному фактору не требуется. Поправочный коэффициент равен 1.

6.3.3. Расчет стоимости земельного участка сравнительным подходом

Стоимость 1 кв.м оцениваемого земельного участка сравнительным подходом получена как средневзвешенная по сопоставимым объектам-аналогам. Средневзвешенная величина рассчитывается по формуле:

$$WA = \sum_{i=1}^N w_i * A_i,$$

WA - средневзвешенная величина,

w_i - весовые коэффициенты (сумма всех весовых коэффициентов равна 1),

N - количество значений,

A_i - взвешиваемые значения.

Весовые коэффициенты присвоены в зависимости от достоверности и полноты информации по каждому сопоставимому объекту и близости его характеристик объекту оценки. Таким образом, наибольший вес присвоен аналогам, по которым проведено наименьшее количество корректировок. Формула для расчета удельного веса такова:

$$d_i = \frac{1}{\sum_{i=1}^n \frac{1}{q_i}}$$

где: d_i - весовой коэффициент i-того аналога;

q_i - количество внесенных поправок к цене i-того аналога;

n - количество аналогов всего.

Расчет стоимости права собственности за 1 кв.м земельного участка сравнительным подходом приводится в таблице далее.

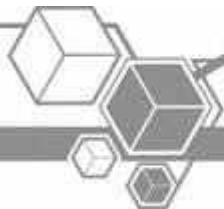
Таблица 16

Определение стоимости земельных участка сравнительным подходом на дату оценки

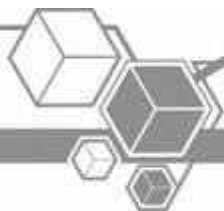
Параметры	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Источник информации		https://www.avito.ru/istok/zemelnye_uchastki/uchastok_11_sot._snt_dnp_1894131247	https://www.avito.ru/istok/zemelnye_uchastki/uchastok_7_sot._snt_dnp_2359921622	https://www.avito.ru/istok/zemelnye_uchastki/uchastok_10sot._snt_dnp_2302465130	https://www.avito.ru/aramil/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot._snt_dnp_2072003551	https://www.avito.ru/istok/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot._snt_dnp_2233468393
Наименование	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
Цена, рублей		880 000	770 000	690 000	600 000	1 200 000
Площадь по данным Росреестра, кв.м.	1 501	1 100	694	1 025	967	1 001
Цена, рублей/кв.м.		800	1 110	673	620	1 199



Параметры	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Адрес	обл. Свердловская, р- н Белоярский	Свердловская область, Белоярский г.о., пос. Растущий	Свердловская область, Белоярский г.о., коттеджный пос. Солнечная Поляна	Свердловская область, Белоярский г.о., коттеджный пос. Просвет, ул. 3-я Линия	Свердловская область, Белоярский г.о., коттеджный пос. Самолётный, 33	Свердловская область, Белоярский г.о., пос. Растущий
Кадастровый номер	66:06:4501001:96 4	66:06:4501001:3848	66:06:4501018:9362	66:06:4501018:638	66:06:4501018:4082	66:06:4501001:1063
Продавец		Денис т. 8 912 640- 95-82	Павел 8 958 490-90- 30	Этажи Екатеринбург т. 8 958 718-08-48	Евгений 8 919 360- 35-51	Максим 8 958 701- 70-11
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	Собственность без ограничений и обременений права	Собственность без ограничений и обременений права	Собственность без ограничений и обременений права	Собственность без ограничений и обременений права	Собственность без ограничений и обременений права	Собственность без ограничений и обременений права
Поправка на передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
<i>Цена с учетом поправки, рублей/кв.м.</i>		800,00	1 110,00	673,00	620,00	1 199,00
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия)	Оплата немедленно и в полном объеме	Оплата немедленно и в полном объеме	Оплата немедленно и в полном объеме	Оплата немедленно и в полном объеме	Оплата немедленно и в полном объеме	Оплата немедленно и в полном объеме
Поправка на условия финансирования		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
<i>Цена с учетом поправки, рублей/кв.м.</i>		800,00	1 110,00	673,00	620,00	1 199,00
Условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия)	Чистая продажа. Нетипичные для рынка условия отсутствуют.	Чистая продажа. Нетипичные для рынка условия отсутствуют.	Чистая продажа. Нетипичные для рынка условия отсутствуют.	Чистая продажа. Нетипичные для рынка условия отсутствуют.	Чистая продажа. Нетипичные для рынка условия отсутствуют.	Чистая продажа. Нетипичные для рынка условия отсутствуют.
Поправка на условия продажи		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
<i>Цена с учетом поправки, рублей/кв.м.</i>		800,00	1 110,00	673,00	620,00	1 199,00
Дата действия цены	15.04.2022	01.04.2022	23.03.2022	22.03.2022	12.04.2022	08.04.2022
Поправка на условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки)		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
<i>Цена с учетом поправки, рублей/кв.м.</i>		800,00	1 110,00	673,00	620,00	1 199,00
Тип цены	цена сделки	цена выставленного на продажу объекта	цена выставленного на продажу объекта	цена выставленного на продажу объекта	цена выставленного на продажу объекта	цена выставленного на продажу объекта
Поправка на условия рынка (скидки к ценам предложений)		0,900	0,900	0,900	0,900	0,900
<i>Цена с учетом поправки, рублей/кв.м.</i>		720,00	999,00	606,00	558,00	1 079,00
Вид использования и (или) зонирование	дачное строительство	для дачного строительства	ведение садоводства	для дачного хозяйства	для дачного хозяйства	для дачного строительства
Зона	Земли сельскохозяйствен ного назначения	Земли сельскохозяйствен ного назначения	Земли сельскохозяйствен ного назначения	Земли сельскохозяйствен ного назначения	Земли сельскохозяйствен ного назначения	Земли сельскохозяйствен ного назначения



Параметры	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Поправка на вид использования и (или) зонирование		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Цена с учетом поправки, рублей/кв.м.		720,00	999,00	606,00	558,00	1 079,00
Поправка на месторасположение		1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Цена с учетом поправки, рублей/кв.м.		720,00	999,00	606,00	558,00	1 079,00
Поправка на физические характеристики участка (свойства земельного участка)		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Цена с учетом поправки, кв.м./рублей		720,00	999,00	606,00	558,00	1 079,00
Поправка на физические характеристики участка (на масштаб)		1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Цена с учетом поправки, рублей/кв.м.		720,00	999,00	606,00	558,00	1 079,00
Наличие газоснабжения в поселке	Имеется	Имеется	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Поправка на физические характеристики участка (развитость инфраструктуры)		1,00	1,16	1,16	1,16	1,16
Цена с учетом поправки, рублей/кв.м.		720,00	1 159,00	703,00	647,00	1 252,00
Поправка на экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики)		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Цена с учетом поправки, рублей/кв.м.		720,00	1 159,00	703,00	647,00	1 252,00
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Поправка на наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Цена с учетом поправки, рублей/кв.м.		720,00	1 159,00	703,00	647,00	1 252,00
Коэффициент вариации для аналогов № 1- № 5*	31,86%					
Кол-во корректировок		1	2	2	2	2
Весовые коэффициенты	1,0000	0,333	0,167	0,167	0,167	0,167
Значение, рублей		240,00	193,00	117,00	108,00	209,00



<i>Параметры</i>	<i>Объект оценки</i>	<i>Аналог 1</i>	<i>Аналог 2</i>	<i>Аналог 3</i>	<i>Аналог 4</i>	<i>Аналог 5</i>
Стоимость права собственности 1 кв.м земельного участка сравнительным подходом, руб.	867					
Стоимость права собственности на земельный участок сравнительным подходом, руб.	1 301 367					
Стоимость права собственности на земельный участок сравнительным подходом, руб. (с округлением)	1 301 000					

Таким образом, стоимость земельного участка с кадастровым номером 66:06:4501001:964, расположенного по адресу: обл. Свердловская, р-н Белоярский, площадью 1501 кв.м, категории земель: земли сельскохозяйственного назначения, с видом разрешенного использования: для дачного строительства, принадлежащего на праве собственности должнику, признанному несостоятельным (банкротом), ООО «НОРДСТРОЙ-Инжиниринг», ИНН 6670361363, определенная сравнительным подходом, составляет на дату проведения оценки:

1 301 000 рублей, НДС не облагается.*

* Возможные границы интервала, в котором, по мнению оценщиков, может находиться указанная стоимость, составляют +/- 10%. Источник: Каминский А.В., Ильин М.О., Лебединский В.И. и др. Учебник «Экспертиза отчетов об оценке», 2014г. – 168 с., стр. 43, таблица 6



6.4. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ТРАНСПОРТНЫХ СРЕДСТВ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

6.4.1. Данные об объектах-аналогах

При сравнительном анализе стоимости объектов оценки с ценами аналогов оценщики использовали данные по ценам предложений и сделок по аналогичным объектам, взятые из открытых источников, опубликованных в сети Интернет.

Такой подход, по мнению оценщиков, оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке машин и оборудования, проанализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной цене предлагаемого объекта, учитывая все его достоинства и недостатки относительно объектов сравнения.

Данные об объектах-аналогах по данным объявлений о продаже, опубликованных в сети Интернет, представлены в таблице далее.

Таблица 17

Данные об объектах-аналогах для транспортных средств на дату оценки

№ п/п	Объект оценки (О.О.) / Аналог (А.)	Наименование объекта (Марка, модель)	Основные технические характеристики	Источник информации	Продавец, контакты	Цена аналогичного объекта, руб.	Дата объявления/контракта	Год выпуска	НДС *
1	О.О.	Лексус LX570	Мощность двигателя 367 л.с					2015	
	A.1.	Lexus LX570	Мощность двигателя 367 л.с.	https://ekaterinburg.drom.ru/lexus/lx570/45687175.html	Fresh auto Екатеринбург +7 (343) 364-4274	6 100 000,00	13.04.2022	2015	-
	A.2.	Lexus LX 570 III Рестайлинг	Мощность двигателя 367 л.с.	https://auto.ru/cars/used/sale/lexus/lx/1115196469-e6de3527/	+7 912 073-12-32 Ноябрьск	6 700 000,00	13.04.2022	2015	-
	A.3.	Lexus LX 570 III Рестайлинг	Мощность двигателя 367 л.с.	https://auto.ru/cars/used/sale/lexus/lx/1115296266-96211616/	Лексус – Измайлово +7 934 442-55-45 МоскваБалашиха, Горьковское шоссе, 1 км от МКАД ш. Энтузиастов, 2	5 749 000,00	13.04.2022	2015	-
	A.4.	Lexus LX 570 III Рестайлинг	Мощность двигателя 367 л.с.	https://auto.ru/cars/used/sale/lexus/lx/1105860311-36d8d0c3/	АС-МОТОРС +7 981 693-48-30 +7 905 233-27-85 +7 981 689-11-36 Старая ДеревняКомендантский проспектСанкт-Петербургул. Оптиков, д.4 корп.2 литер "А" +7 934 442-55-45 МоскваБалашиха, Горьковское шоссе, 1 км от МКАД ш. Энтузиастов, 2	5 840 000,00	13.04.2022	2015	-
2	О.О.	TOYOTA Camry	Мощность двигателя, л.с. (кВт): 249 (183). Рабочий объем двигателя, куб.см: 3456					2016	



№ п/п	Объект оценки (О.О.) / Аналог (А.)	Наименование объекта (Марка, модель)	Основные технические характеристики	Источник информации	Продавец, контакты	Цена аналогичного объекта, руб.	Дата объявления/контракта	Год выпуска	НДС*
	A.1.	Toyota Camry	Мощность двигателя 249, л.с. объем двигателя 3,5 л	https://ekaterinburg.drom.ru/toyota/camry/46250999.html	ООО "МаксХофф" +7 (932) 618-7003 Контакт: Сибирский тракт 8 километр, д.85 Адрес: Екатеринбург	1 950 000,00	14.04.2022	2016	-
	A.2.	Toyota Camry	Мощность двигателя 249, л.с. объем двигателя 3,5 л	https://perm.drom.ru/toyota/camry/46588152.html	VERRA Автомобили с пробегом +7 (342) 233-3000 Контакт: г. Пермь, ул. Героев Хасана, 81Б	2 150 000,00	14.04.2022	2016	-
	A.3.	Toyota Camry	Мощность двигателя 249, л.с. объем двигателя 3,5 л	https://www.avito.ru/perm/avtomobili/toyota_camry_2016_2357916939	Александр 8 912 781-00-98	2 150 000,00	14.04.2022	2016	-
	A.4.	Toyota Camry	Мощность двигателя 249, л.с. объем двигателя 3,5 л	https://www.avito.ru/kazan/avtomobili/toyota_camry_2016_2334826597	Андрей 8 986 900-94-63	2 300 000,00	14.04.2022	2016	-
3	O.O.	HYUNDAI SOLARIS	Мощность двигателя, л.с. (кВт): 123 (90,2). Рабочий объем двигателя, куб.см: 1591					2018	
	A.1.	Hyundai Solaris II	Мощность двигателя 123 л.с. объем двигателя 1,6 л	https://auto.ru/cars/used/sale/hyundai/solaris/1114637405-9ded8020/	Оками Маркет Запад Автосалон +7 958 607-45-02 Екатеринбург улица Металлургов, 78	1 299 300,00	14.04.2022	2018	-
	A.2.	Hyundai Solaris II	Мощность двигателя 123 л.с. объем двигателя 1,6 л	https://auto.ru/cars/used/sale/hyundai/solaris/1115140164-aa9789be/	+7 958 606-62-93 Каменск-Уральский	1 420 000,00	14.04.2022	2018	-
	A.3.	Hyundai Solaris	Мощность двигателя 123 л.с. объем двигателя 1,6 л	https://ekaterinburg.drom.ru/hyundai/solaris/46348968.html	Альфа-Гарант +7 (343) 298-1024 Адрес: ул.Малышева 143	1 299 000,00	14.04.2022	2018	-
	A.3.	Hyundai Solaris	Мощность двигателя 123 л.с. объем двигателя 1,6 л	https://www.avito.ru/cheboksary/avtomobili/hyundai_solaris_2018_2289594494	8 351 225-64-63 КЛЮЧАВТО	1 240 000,00	14.04.2022	2018	-

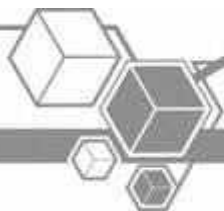
* Если в объявлении не указана информация о наличии НДС в цене, то в расчеты принимается запрашиваемая продавцом цена как цена без НДС. Как правило, при продаже подобных объектов продавец указывает на наличие НДС в цене, так как это может быть преимуществом для покупателей-юридических лиц.

6.4.2. Описание и расчет поправок в цены продаж объектов-аналогов

В результате проведенных исследований рынка транспортных средств, сравнения оцениваемых объектов с предлагаемыми, мы сочли нужным сделать ряд поправок.

При корректировке цен продажи объектов сравнения все поправки делаются от объекта сравнения к объекту оценки.

Денежная корректировка (абсолютная корректировка) – денежная сумма, в которую оценивается различие в характеристиках объекта аналога и оцениваемого объекта. Денежная



корректировка может применяться как к цене объекта аналога в целом, так и к единице сравнения.

Процентная корректировка (относительная корректировка) – корректировка, вносимая путем умножения цены продажи объекта аналога или его единицы сравнения на коэффициент, отражающий степень различия в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта.

Поправка на изменения цен за период между датами сделки и оценки. Поправка не применялась, поскольку даты цен предложений незначительно отличаются от даты оценки.

Поправка на тип цены (скидка на торг) применяется к тем сопоставимым объектам, где в расчет приняты цены предложения. По данным таблицы 2.2.1. на стр. 58 издания авторов Лейфер Л.А., Фролова Н.Н., Дюбюк Д.В., Маслов С.А., Крайникова Т.В. Справочник оценщика машин и оборудования. Корректирующие коэффициенты и характеристика рынка машин и оборудования. Издание второе. Нижний Новгород, Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2019. – 320 с., установлено, что средний размер скидки на торг для составляет:

- транспорт и спецтехника общего применения – 10%:

**Границы расширенного интервала для скидки
«на торг» в процентах
(по результатам экспертного опроса оценщиков)**
Таблица 2.2.1.3

Группа	Среднее	Расширенный интервал	
		мин.	макс.
Транспорт и спецтехника общего применения	10	5,4	13,7
Спецтехника узкого применения	12	7,4	16,4
Железнодорожный и водный транспорт	12	7,5	17,2
Серийное оборудование широкого профиля	12	7,3	15,8
Узкоспециализированное оборудование	14	8,9	19,5
Средства хранения и транспортировки жидких и газообразных веществ	13	7,9	17,1
Электронное оборудование	14	8,1	19,5
Инструменты, инвентарь, приборы	13	7,8	18,6

Рисунок 21. Лейфер Л.А., Фролова Н.Н., Дюбюк Д.В., Маслов С.А., Крайникова Т.В.
Справочник оценщика машин и оборудования. стр. 58

Таким образом, поправочный коэффициент для аналогов составляет 0,9.

Поправочный коэффициент на производственные параметры (технические характеристики) применяется для сглаживания различий в стоимости между оцениваемым объектом и объектом-аналогом в зависимости от их технических характеристик. Технические характеристики объектов оценки и аналогов идентичны. Ведение поправки не требуется.

Поправочный коэффициент на физический износ рассчитывается исходя из соотношения степени физического износа объекта оценки и принятых объектов-аналогов. Объекты оценки и аналоги имеют одинаковые года выпуска, их физическое состояние схоже. Ведение поправки не требуется. Поправочный коэффициент равен 1.



6.4.3. Расчет стоимости объектов оценки в рамках сравнительного подхода

Стоимость каждого объекта оценки сравнительным подходом получена как среднее значение скорректированных цен аналогов. Расчет стоимости оцениваемых объектов сравнительным подходом на дату оценки приведен в таблице далее.

Таблица 18

Расчет стоимости объектов оценки (транспортных средств) в рамках сравнительного подхода на дату оценки

№ п/п	Объект оценки (О.О.) / Аналог (А.)	Наименование объекта	Цена аналогичного объекта, руб. без НДС	Поправочный коэффициент на торг	Цена аналога с учетом поправки на уторгование, рублей	Поправочный коэффициент на отличия в параметрах	Год выпуска	Поправочный коэффициент на физ. износ	Цена единицы аналога с учетом поправки на физ. износ, рублей	Стоимость сравнительным подходом, рублей	Стоимость сравнительным подходом (с округлением), рублей
1	О.О.	Лексус LX570					2015			5 487 525	5 488 000
	A.1.	Lexus LX570	6 100 000,00	0,900	5 490 000	1,00	2015	1,00	5 490 000		
	A.2.	Lexus LX 570 III Рестайлинг	6 700 000,00	0,900	6 030 000	1,00	2015	1,00	6 030 000		
	A.3.	Lexus LX 570 III Рестайлинг	5 749 000,00	0,900	5 174 100	1,00	2015	1,00	5 174 100		
	A.4.	Lexus LX 570 III Рестайлинг	5 840 000,00	0,900	5 256 000	1,00	2015	1,00	5 256 000		
2	О.О.	TOYOTA Camry					2016			1 923 750	1 924 000
	A.1.	Toyota Camry	1 950 000,00	0,900	1 755 000	1,00	2016	1,00	1 755 000		
	A.2.	Toyota Camry	2 150 000,00	0,900	1 935 000	1,00	2016	1,00	1 935 000		
	A.3.	Toyota Camry	2 150 000,00	0,900	1 935 000	1,00	2016	1,00	1 935 000		
	A.4.	Toyota Camry	2 300 000,00	0,900	2 070 000	1,00	2016	1,00	2 070 000		
3	О.О.	HYUNDAI SOLARIS					2018			1 183 118	1 183 000
	A.1.	Hyundai Solaris II	1 299 300,00	0,900	1 169 370	1,00	2018	1,00	1 169 370		
	A.2.	Hyundai Solaris II	1 420 000,00	0,900	1 278 000	1,00	2018	1,00	1 278 000		
	A.3.	Hyundai Solaris	1 299 000,00	0,900	1 169 100	1,00	2018	1,00	1 169 100		
	A.3.	Hyundai Solaris	1 240 000,00	0,900	1 116 000	1,00	2018	1,00	1 116 000		
		ИТОГО									8 595 000

Таким образом, общая стоимость оцениваемых транспортных средств, рассчитанная сравнительным подходом, составляет на дату проведения оценки:

8 595 000 рублей,

в том числе каждого из объектов оценки:

Таблица 19

№	Наименование объекта оценки	Стоимость сравнительным подходом, руб.
1	Идентификационный номер (VIN): JTJHY00W504174569. Марка, модель: Лексус LX570. Тип ТС: легк. авто универсал. Год выпуска ТС: 2015. Цвет: белый. Паспорт ТС: серия 78УУ № 742106. Регистрационный знак: В782ТЕ196.	5 488 000



№	Наименование объекта оценки	Стоимость сравнительным подходом, руб.
2	Идентификационный номер (VIN): XW7BKYFK20S107199. Марка, модель ТС: TOYOTA Camry. Наименование (тип ТС): Легковой. Год изготовления ТС: 2016. Цвет кузова (кабины, прицепа): Белый перламутр. Мощность двигателя, л.с. (кВт): 249 (183). Рабочий объем двигателя, куб.см: 3456. Тип двигателя: Бензиновый. Регистрационный знак: E108HE196.	1 924 000
3	Идентификационный номер (VIN): Z94K241CBJR069650. Марка, модель ТС: HYUNDAI SOLARIS. Наименование (тип ТС): легковой. Год изготовления ТС: 2018. Цвет кузова (кабины, прицепа): серебристый. Мощность двигателя, л.с. (кВт): 123 (90,2). Рабочий объем двигателя, куб.см: 1591. Тип двигателя: бензиновый. Регистрационный знак: K784BK196.	1 183 000

6.5. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

Для определения рыночной стоимости земельного участка был применен один подход – сравнительный.

Таким образом, рыночная стоимость земельного участка с кадастровым номером 66:06:4501001:964, расположенного по адресу: обл. Свердловская, р-н Белоярский, площадью 1501 кв.м, категории земель: земли сельскохозяйственного назначения, с видом разрешенного использования: для дачного строительства, принадлежащего на праве собственности должнику, признанному несостоятельным (банкротом), ООО «НОРДСТРОЙ-Инжиниринг», ИНН 6670361363, приравнивается к стоимости, определенной в рамках сравнительного подхода, и составляет на дату проведения оценки:

1 301 000 (Один миллион триста одна тысяча) рублей (НДС не облагается)*.

* Возможные границы интервала, в котором, по мнению оценщиков, может находиться указанная стоимость, составляют +/-10%. Источник: Каминский А.В., Ильин М.О., Лебединский В.И. и др. Учебник «Экспертиза отчетов об оценке», 2014г. – 168 с., стр. 43, таблица 6.

Рыночная стоимость, определенная в настоящем отчете, не является объектом обложения налогом на добавленную стоимость, т.к. согласно подпункта 6) пункта 2. статьи 146 НК РФ не признаются объектом налогообложения налогом на добавленную стоимость операции по реализации земельных участков (долей в них).

Кроме того, в соответствии с подпунктом 15 пункта 2 статьи 146 Налогового кодекса Российской Федерации (часть вторая), вступившим в силу с 1 января 2015 года, операции по реализации имущества и (или) имущественных прав должников, признанных несостоятельными (банкротами), не признаются объектом налогообложения НДС.

Для определения рыночной стоимости транспортных средств был применен один подход – сравнительный.

Таким образом, рыночная стоимость каждого из оцениваемых транспортных средств, принадлежащих на праве собственности должнику, признанному несостоятельным (банкротом), ООО «НОРДСТРОЙ-Инжиниринг», ИНН 6670361363, приравнивается к стоимости, определенной в рамках сравнительного подхода, и составляет на дату проведения оценки:

Таблица 20

№ п/п	Наименование объекта оценки	Стоимость сравнительным подходом, руб.	Рыночная стоимость, руб. *
1	Идентификационный номер (VIN): JTJHY00W504174569. Марка, модель: Лексус LX570. Тип ТС: легк. авто универсал. Год выпуска ТС: 2015. Цвет: белый. Паспорт ТС: серия 78УУ № 742106. Регистрационный знак: B782TE196.	5 488 000	5 488 000



<i>№ п/п</i>	<i>Наименование объекта оценки</i>	<i>Стоимость сравнительным подходом, руб.</i>	<i>Рыночная стоимость, руб. *</i>
2	Идентификационный номер (VIN): XW7BKYFK20S107199. Марка, модель ТС: TOYOTA Camry. Наименование (тип ТС): Легковой. Год изготовления ТС: 2016. Цвет кузова (кабины, прицепа): Белый перламутр. Мощность двигателя, л.с. (кВт): 249 (183). Рабочий объем двигателя, куб.см: 3456. Тип двигателя: Бензиновый. Регистрационный знак: E108HE196.	1 924 000	1 924 000
3	Идентификационный номер (VIN): Z94K241CBJR069650. Марка, модель ТС: HYUNDAI SOLARIS. Наименование (тип ТС): легковой. Год изготовления ТС: 2018. Цвет кузова (кабины, прицепа): серебристый. Мощность двигателя, л.с. (кВт): 123 (90,2). Рабочий объем двигателя, куб.см: 1591. Тип двигателя: бензиновый. Регистрационный знак: K784BK196.	1 183 000	1 183 000

* в соответствии с подпунктом 15 пункта 2 статьи 146 Налогового кодекса Российской Федерации (часть вторая), вступившим в силу с 1 января 2015 года, операции по реализации имущества и (или) имущественных прав должников, признанных несостоятельными (банкротами), не признаются объектом налогообложения НДС.



7. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ И ПОДПИСЬ ОТЧЁТА ОБ ОЦЕНКЕ

Основываясь на фактах, принятых допущениях и примененных в настоящем отчете методиках оценки, оценщики пришли к заключению, что по состоянию на дату проведения оценки 15 апреля 2022 года, рыночная стоимость объектов оценки, принадлежащих на праве собственности должнику, признанному несостоятельным (банкротом), ООО «НОРДСТРОЙ-Инжиниринг», ИНН 6670361363, составляет:

Таблица 21

Объект оценки	Рыночная стоимость, руб.*
Земельный участок. Кадастровый номер: 66:06:4501001:964. Дата присвоения кадастрового номера: 24.12.2010. Адрес: обл. Свердловская, р-н Белоярский. Площадь: 1501 кв.м. Категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения. Вид разрешенного использования: Для дачного строительства. <i>Источник указанных сведений об объекте оценки:</i> Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online (https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online).	1 301 000 **
Идентификационный номер (VIN): JTJHY00W504174569. Марка, модель: Лексус LX570. Тип ТС: легк. авто универсал. Год выпуска ТС: 2015. Цвет: белый. Паспорт ТС: серия 78УУ № 742106. Регистрационный знак: В782ТЕ196. <i>Источник указанных сведений об объекте оценки:</i> Свидетельство о регистрации ТС 66 29 № 086341.	5 488 000
Идентификационный номер (VIN): XW7BKYFK20S107199. Марка, модель ТС: TOYOTA Camry. Наименование (тип ТС): Легковой. Год изготовления ТС: 2016. Цвет кузова (кабины, прицепа): Белый перламутр. Мощность двигателя, л.с. (кВт): 249 (183). Рабочий объем двигателя, куб.см: 3456. Тип двигателя: Бензиновый. Регистрационный знак: Е108НЕ196. <i>Источник указанных сведений об объекте оценки:</i> Паспорт транспортного средства 78 ОН 972451.	1 924 000
Идентификационный номер (VIN): Z94K241CBJR069650. Марка, модель ТС: HYUNDAI SOLARIS. Наименование (тип ТС): легковой. Год изготовления ТС: 2018. Цвет кузова (кабины, прицепа): серебристый. Мощность двигателя, л.с. (кВт): 123 (90,2). Рабочий объем двигателя, куб.см: 1591. Тип двигателя: бензиновый. Регистрационный знак: К784ВК196. <i>Источник указанных сведений об объекте оценки:</i> Паспорт транспортного средства 78 ОТ 796930.	1 183 000

Оценщик I категории

Е.В. Мотовилова

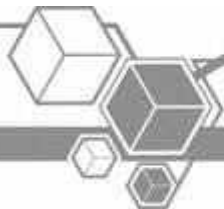
Оценщик I категории,
Директор ООО «Инвест-Актив-Оценка»

А.Г. Мосгольд

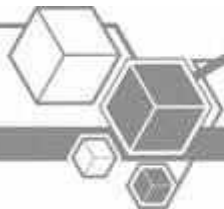
* В соответствии с подпунктом 15 пункта 2 статьи 146 Налогового кодекса Российской Федерации (часть вторая), вступившим в силу с 1 января 2015 года, операции по реализации имущества и (или) имущественных прав должников, признанных несостоятельными (банкротами), не признаются объектом налогообложения НДС.

** Возможные границы интервала, в котором, по мнению оценщиков, может находиться указанная стоимость, составляют +/-10%. Источник: Каминский А.В., Ильин М.О., Лебединский В.И. и др. Учебник «Экспертиза отчетов об оценке», 2014г. – 168 с., стр. 43, таблица 6.

Стоимость, определенная в настоящем отчете, не является объектом обложения налогом на добавленную стоимость, т.к. согласно подпункта б) пункта 2. статьи 146 НК РФ не признаются объектом налогообложения налогом на добавленную стоимость операции по реализации земельных участков (долей в них).



ПРИЛОЖЕНИЯ



Информация по предложениям земельных участков

Участок 11 сот. (СНТ, ДНП) на су. Ж

avito.ru/istok/zemelnye_uchastki/uchastok_11_sot_snt_dn...

Участок 11 сот. (СНТ, ДНП) **880 000 Р**
80 000 Р за сотку

Добавить в избранное Добавить закладку 1 апреля в 16:18



8 912 640-95-82

Денис
Частное лицо
Имя Авито с февраля 2018

24 объявлений по продаже

Подписаться на продавца

№ 1984131247, 1812 (+7)

Об участке
Площадь: 11 сот. Расстояние до центра города: 4 км

Расположение
Свердловская область, Боярский г.о., пос. Растущий [Скрыть карту](#)

Сообщения

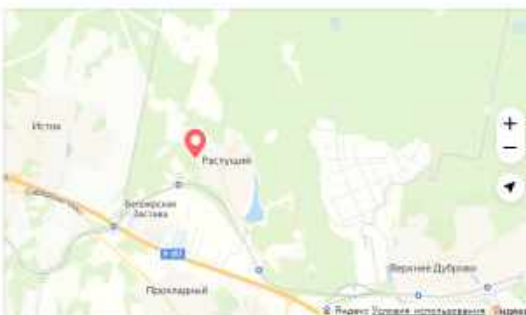
Участок 11 сот. (СНТ, ДНП) на су. Ж

avito.ru/istok/zemelnye_uchastki/uchastok_11_sot_snt_dn...

Участок 11 сот. (СНТ, ДНП) Денис 8 912 640-95-82

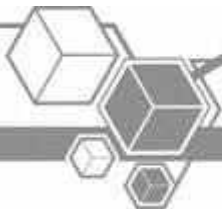
Об участке
Площадь: 11 сот. Расстояние до центра города: 4 км

Расположение
Свердловская область, Боярский г.о., пос. Растущий [Скрыть карту](#)



Описание
Выгодные участки в хвойном лесу расположены перед самым въездом в п. Растущий.
Собственность, электричество 15квт
Газ в 100 метрах.
Без управляющей компании и ежемесячных платежей.
Участок подойдет для тех, кто ценит уединение.
В шаговой доступности магазин Монетка и инфраструктура посёлка Растущий.
Разрешенное использование: для дачного строительства.

Сообщения



Участок 7 сот. (СНТ, ДНП)

770 000 ₽
110 000 ₽ за сотку

Добавить в избранное

Добавить заметку

23 марта в 16:15

8 958 490-90-30

Написать сообщение

Павел
Частное лицо
На Авито с июля 2020

4 объявления пользователя

Подписаться на продавца

№ 2359921622 +7 144 (+7)

Об участке

Площадь: 7 сот.

Расстояние до центра города: 5 км

Расположение

Свердловская область, Белоярский г.о., коттеджный пос.
Солнечная Поляна

Скрыть карту

Сообщения

Участок 7 сот. (СНТ, ДНП)

Павел

8 958 490-90-30

Написать сообщение

Расположение

Свердловская область, Белоярский г.о., коттеджный пос.
Солнечная Поляна

Скрыть карту

Описание

Продаются участки в коттеджном посёлке «Солнечная поляна» от собственника. От коттеджного посёлка до границы города Екатеринбург 3 км. Коттеджный посёлок закрытого типа с автоматическими шлагбаумами и воротами. Участки граничат с берёзовой рощей. Документы все подготовлены.

Участки от 8 до 16 соток.

Предлагаю рассмотреть для покупки участок под кадастровым номером 66:06:4501018:9382 (7 соток). С одной стороны установлен забор, через дорогу растёт берёзовая роща.

Участки, которые находятся внутри зоны (обведённой синей линией), готовы к продаже.

Все подробности по участкам и кадастровым номерам предоставляю по запросу.

Покупка земельного участка - это инвестиции Ваших денежных средств!

Сообщения



Участок 10 сот. (СНТ, ДНП) на рп: avito.ru/istok/zemelnye_uchastki/uchastok_10sot_snt_dnp... 690 000 Р (89 000 Р за соту)

Добавить в избранное Добавить закладку 22 марта в 06:11

8 958 718-08-48

Написать сообщение

Этажи Екатеринбург Агентство На Авито с марта 2013 Родители продавцы

Подписаться на продавца

Почтовый ящик Кирилл

на 2320466130, ср. 570 (+3)



etagi

Об участке

Площадь: 10 сот. Расстояние до центра города: 4 км

Расположение

Свердловская область, Белоярский го., коттеджный пос. Просвет, ул. 3-я Пиния

Скрыть карту

Участок 10 сот. (СНТ, ДНП) на рп: avito.ru/istok/zemelnye_uchastki/uchastok_10sot_snt_dnp... Кирилл 8 958 718-08-48 Написать сообщение

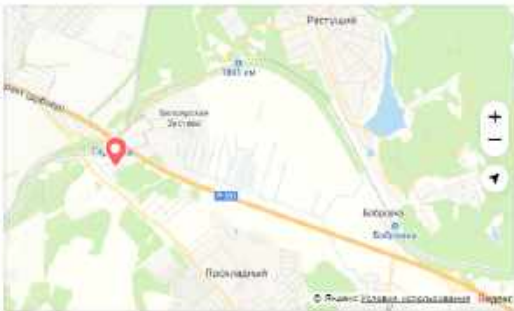
Об участке

Площадь: 10 сот. Расстояние до центра города: 4 км

Расположение

Свердловская область, Белоярский го., коттеджный пос. Просвет, ул. 3-я Пиния

Скрыть карту



Описание

Продам земельный участок!!!
Коттеджный поселок "Просвет" 10 соток (собственность).
Категория земли - сельхозназначения, вид использования - дачное хозяйство.
Участок расположен в непосредственной близости от Екатеринбурга. Удобный выезд на Тюменский и Кольцовский тракты (20 минут до центра города). Удобная транспортная доступность (рядом остановка автобуса и станция электропоезда до ЖД вокзала).
Территория поселка - закрытая, оснащена автоматическими воротами для въезда. Гарантирую безопасность покупки недвижимости.
Условия купити.
МЫ ГАРАНТИРУЕМ ФИНАНСОВУЮ БЕЗОПАСНОСТЬ ДЛЯ НАШИХ КЛИЕНТОВ.
Компания Этажи предоставляет сертификаты на бесплатную услугу по рефинансированию ипотечного кредита.
Ново в базе: 7315903. Район: Исток.

Сообщения



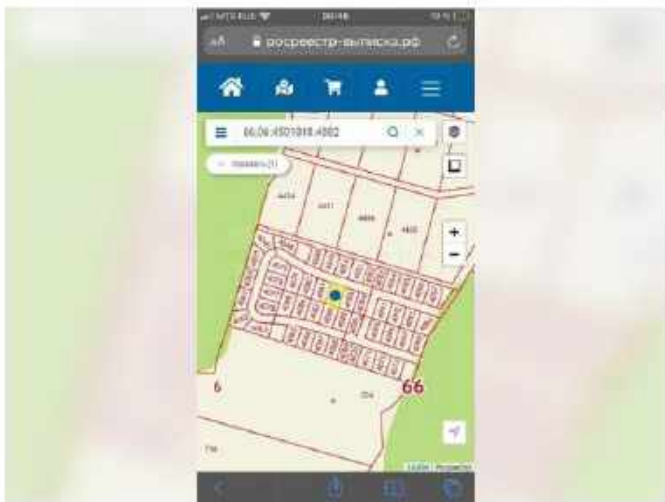
Участок 10 сот. (СНТ, ДНП) на пр. x +

avito.ru/aramil/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot_snt_dnp... | avito.ru/aramil/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot_snt_dnp...

Участок 10 сот. (СНТ, ДНП)

600 000 ₽
60 000 ₽ за сотку

Добавить в избранное | Добавить заметку | 12 апреля в 11:33



8 919 360-35-51

Написать сообщение
Отвечает в течение дня

Евгений
Частное лицо
На Авито с декабря 2020
Документы проверены

4 объявления пользователя

Подписаться на продавца

№ 2072003551, 38 (+1)

Об участке

Площадь: 10 сот | Расстояние до центра города: 6 км

Расположение

Свердловская область, Белоярский го., коттеджный пос. Самолётный

Скрыть карту



Сообщения



Участок 10 сот. (СНТ, ДНП) на пр

avito.ru/aramil/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot_snt_d...

Участок 10 сот (СНТ, ДНП)Евгений8 919 360-35-51Написать сообщение

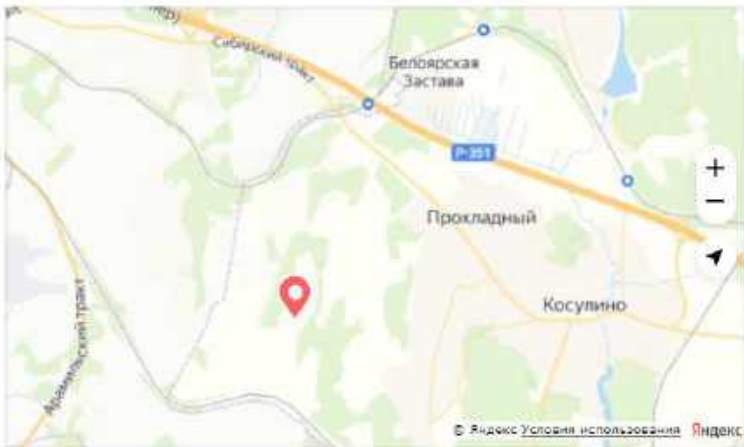
Об участке

Площадь: 10 сот.Расстояние до центра города: 6 км

Расположение

Свердловская область, Белоярский г.о., коттеджный пос. Самолётный

Скрыть карту



Описание

Продается участок 9,57 сотки в Коттеджном поселке Самолётный, всего на 47 участков, граничит с Октябрьским районом Екатеринбурга, территория п. Прохладный. Заезды с Арамильского и Тюменского трактов и с поселка Прохладного. Заведено электричество, установлены ворота в посёлок, ведутся работы по благоустройству дороги внутри посёлка, видеонаблюдение. Обособленное и Уединённое тихое местечко, вокруг лес и вид на горы, заходят косули. 6км до аэропорта Кольцово и г. Арамиль

86:06:4501018:4082

Сообщения



Участок 10 сот. (СНТ, ДНП) на пр. X

avito.ru/istok/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot_snt_dn...

Исток - Земельные участки - Иркутск - Сельхозназначения (СНТ, ДНП)

Участок 10 сот. (СНТ, ДНП)

1 200 000 ₽
120 000 ₽ за сотку

Добавить в избранное Добавить записку 8 апреля в 16:33



8 958 701-70-11

Написать сообщение

Максим
Агентство
На Авито с сентября 2015
Завершено 26 объявлений
Документы проверены

11 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

№ 2233468393, 178 (+7)

Об участке

Площадь: 10 сот. Расстояние до центра города: 5 км

Расположение

Сообщения

Участок 10 сот. (СНТ, ДНП) на пр. X

avito.ru/istok/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot_snt_dn...

Участок 10 сот. (СНТ, ДНП) Максим 8 958 701-70-11 Написать сообщение

Завершено 26 объявлений
Документы проверены

11 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

№ 2233468393, 178 (+7)



Об участке

Площадь: 10 сот. Расстояние до центра города: 5 км

Расположение

Свердловская область, Белоярский го., пос. Растущий [Показать карту](#)

Описание

Участок в лесном массиве нового поселка в окрестностях пос. Растущий.
Расположен между поселками Полянка и Подкова.
Компактный поселок всего на 30 участков.
Подъезд, электричество 380 В; перспектива газификации.
Есть свободные участки рядом.

Сообщения



Купить Lexus LX 570 2015 года

ekaterinburg.drom.ru/lexus/lx570/45687175.html

дром Свердловская область Автомобили Спецтехника Запчасти Отзывы Каталог Еще Продать

Дром > Продажа авто в Екатеринбурге > Lexus > LX570 > Объявление 45687175

★ Продажа Lexus LX570, 2015 год в Екатеринбурге



6 100 000 ☐

нормальная цена

В кредит от 80 806 в месяц

Двигатель	бензин, 5.7 л
Мощность	367 л.с., налог
Коробка передач	АКПП
Привод	4WD
Цвет	серый
Пробег, км	78 223
Руль	левый
Поколение	3 поколение

Отчет по VIN-коду

JTJ*****

Характеристики совпадают с ПТС

Лexus LX 570

оценка модели 9.5

Лexus LX 570 отзывы владельцев

Тест-драйвы Lexus LX 570

Технические характеристики Lexus LX 570

Запчасти на Lexus LX 570 в Екатеринбурге

Займы под авто от 3% Жми! Одобрение 30 минут 80% от стоимости авто до 5 млн. руб

Отзывы владельцев Lexus LX570

Купить Lexus LX 570 2015 года

ekaterinburg.drom.ru/lexus/lx570/45687175.html

Mail G Y I P Ae Ay io Справка ПНК Обзор Archive Веб-Адрес

публичная

✓ Более 250 000 подписчиков в Instagram и TikTok

✓ 81% наших клиентов рекомендуют Fresh Auto своим друзьям

Город: Екатеринбург

Карточка продавца: Fresh auto Екатеринбург

+7 (343) 364-4274

Написать сообщение

Будьте бдительны, не оставляйте задатков! Как безопасно купить авто



Купить б/у Lexus LX III Рестайлинг

6 700 000 ₽

29 марта 232 (8 сегодня) № 1115196469

В избранное

от 136 920 ₽ / мес.

Пользователь
Низбрьск

Начать сделку

Написать

+7 912 073-12-32
Картапозвонки

ДТП не найдены
По данным ГИБДД

4,8/5
Рейтинг модели на Авто.ру

Год выпуска	2015
Пробег	91 000 км
Кузов	Внедорожник 5 дв.
Цвет	Белый
Двигатель	5.7 л / 367 л.с. / Бензин
Налог	36 700 ₽ / год
Коробка	Автоматическая
Привод	Полный
Руль	Левый
Состояние	Не требует ремонта



18:57
13.04.2022



Купить б/у Lexus LX III Рестайлинг

auto.ru/cars/used/sale/lexus/lx/1115296266-96211616/

Lexus LX 570 III Рестайлинг

12 апреля 142 (68 сегодня) № 1115296266

5 749 000 ₽

Смотреть статистику цен

от 117 485 ₽ / мес.

В избранное

Обмен на мой авто

Лексус - Измайлово
Москва, Близлежащие районы - 39 автомобилей

Обратный звонок

+7 934 442-55-45

Дилер всегда на связи
Даже в чате

4,8/5
Рейтинг модели на Авто.ру

Еще 1 преимущество

Год выпуска	2015
Пробег	109 588 км
Кузов	Внедорожник 5 дв.
Цвет	Черный
Двигатель	5.7 л / 367 л.с. / Бензин
Комплектация	46 опций
Налог	55 050 ₽ / год
Коробка	Автоматическая
Привод	Полный
Руль	Левый
Состояние	Не требует ремонта
Владельцы	2 владельца
ПТС	Оригинал

360°

Еще 9 фото

EN

19:00
13.04.2022



Купить б/у Lexus LX III Рестайлинг

auto.ru/cars/used/sale/lexus/lx/1105860311-36d800c3/

Lexus LX 570 III Рестайлинг

5 840 000 Р

8 апреля 398 (30 сегодня) № 1105860311

В избранное | Обмен на мой авто | от 119 345 Р / мес.

АС-МОТОРС
Старая Деревня, Комен... - 29 автомобилей

+7 981 693-48-30
с 10:00 до 20:00
Еще 7 телефонов

Дилер всегда на связи
Даже в кате

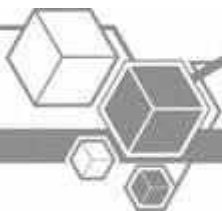
4.8/5
Рейтинг модели на Авто.ру

Год выпуска	2015
Пробег	114 900 км
Кузов	Внедорожник 5 дв.
Цвет	Чёрный
Двигатель	5.7 л / 367 л.с. / Бензин
Комплектация	Sport Design 2
Налог	55 050 Р / год
Коробка	Автоматическая
Привод	Полный
Руль	Левый
Состояние	Не требует ремонта
Владелец	1 владелец
ПТС	Оригинал
Томокон	Растоможен
Обмен	Рассмотрю варианты

Еще 11 фото

EN Y CC

19:01
13.04.2022



← → ↻ ekaterinburg.drom.ru/toyota/camry/46250999.html

★ Продажа Toyota Camry, 2016 год в Екатеринбурге



1 950 000 ☐

использована цена

В кредит от 25 832 руб в месяц

Двигатель	бензин, 3.5 л
Мощность	249 л.с., налог
Коробка передач	АКПП
Привод	передний
Тип кузова	седан
Цвет	черный
Пробег, км	140 500
Руль	левый
Полный	6-местный, рестайлинг
Комплектация	3.5 AT Плюс

Отчет по VIN-коду

ХИТ

- Характеристики совпадают с ПТС
- 2 записи о регистрации
- Не числится в розыске
- Ограничений не обнаружено
- 3 записи в истории пробега
- Поиск ДТП и расчетов ремонтов
- Проверка наличия залогов
- Еще 14 проверок в полном отчете

Получить полный отчет

Детали по авто от 14.04.2022
Собраем 20 минут 80% от стоимости авто до 5 млн руб

Toyota Camry **8.8**

Toyota Camry отзывы владельцев

Тест-драйв Toyota Camry

Технические характеристики Toyota Camry

Запчасти на Toyota Camry в Екатеринбурге

Отзывы владельцев Toyota Camry

Саму 2016

Детали по авто от 14.04.2022
Собраем 20 минут 80% от стоимости авто до 5 млн руб

Развернуть все фото

★ Добавить в избранное

🔍 Прокатывались на это объявление

📄 Продать объявление

👤 216 млн объявлений

RU

13:49
14.04.2022

← → ↻ ekaterinburg.drom.ru/toyota/camry/46250999.html

Объявление 46250999 от 13.04.2022 (39-50)

дром **ИДРО**

Сравните цены во всех популярных страховых за 3 минуты и сэкономьте до 3000 руб на стоимости ОСАГО

[Рассчитать без номера](#)

Возможно, вас также заинтересует



Toyota Camry, 2015
1 800 000 ☐



Toyota Camry, 2016
1 890 000 ☐



Toyota Camry, 2017
1 900 000 ☐



Mazda Mazda6, 2017
1 800 000 ☐



Renault Duster, 2022
1 910 000 ☐



Toyota Prius, 2016
1 800 000 ☐

[Показать еще объявлений](#)

Запчасти на Toyota Camry ASV51



Контрактный двигатель из Японии



Контрактная АКПП из Японии (Toyota, Mazda)



Контрактная АКПП из Японии (Toyota, Mazda)

Объявление: на Боровую, на разовую, на Боровую, на разовую

Город: Екатеринбург

Картина продавца: ООО "МаксХорфф"

+7 (932) 618-7003

Дополнительно: Дополнительно возможно приобрести ТЕХНИЧЕСКУЮ ГАРАНТИЮ НА АВТОМОБИЛЬ НА 1 ГОД ОТ KARSO.

Комплектация:

- ABS, BAS, EBD, ESP TCS, AFS
- система мониторинга слепых зон
- 8 подушек безопасности
- электроусилитель руля
- все эл. стеклоподъемники
- эл. зеркала с подогревом
- эл. привод складывания зеркала
- эл. привод передних и задних сидений
- память расположения водительского сиденья
- эл. регулировка руля
- центральный замок с д/д
- раздельный климат-контроль
- CD/MP3/AUX/Hand free магнитола
- управление аудиосистемой на рулевом колесе
- управление аудиосистемой с заднего сиденья
- система навигация
- бортовой компьютер
- подогрев передних сидений
- подогрев задних сидений
- круиз-контроль
- кнопка START/STOP
- омыватель фар
- передние и задние датчики парковки
- датчик света, датчик дождя
- крепление ISOFIX
- камера заднего обзора
- солнцезащитные шторки на стеклах задних дверей
- шторки заднего стекла

Развернуть



Продан Toyota Camry 2016 года | Hyundai Solaris, 2018 купить в Че... | +

← → ↻ perm.drom.ru/toyota/camry/46588152.html

★ Продажа Toyota Camry, 2016 год в Перми



2 150 000 □

В кредит от 28 481 □ в месяц

Двигатель	бензин, 3.5 л
Мощность	249 л.с., налог
Коробка передач	автомат
Привод	передний
Тип кузова	седан
Цвет	белый
Пробег, км	127 098

Отчет по VIN-коду □

XVI *****

- ✓ Характеристики соответствуют ГТС
- ✓ 3 записи в регистрации
- ✓ Не числится в розыске
- ✓ Ограничений на обнаружение
- 1 предыдущее объявление
- 1 запись в истории пробега
- Поиск ДТП и расчеты ремонтных
- Проверка наличия залогов
- Еще 13 проверок в полном отчете

Получить полный отчет

Дополнительно: Модели: Camry

Комплектация: CAMRY 3, 5

Тойота Камри

Тойота Камри отзывы владельцев

Тест-драйвы Тойота Камри

Технические характеристики Тойота Камри

Запчасти на Тойота Камри в Перми

Займы под авто от 3% в день!

Собрать 30 минут 0.0% от стоимости авто до 5 млн. руб.

Отзывы владельцев Toyota Camry



Camry 2016

Развернуть все фото

★ Добавить в избранное

🔔 Показать на эту объявление

🔗 Продать объявление

👤 Это мое объявление

🔗 Поделиться объявлением

Объявлено 46588152 от 13.04.2022

Продан Toyota Camry 2016 года | Hyundai Solaris, 2018 купить в Че... | +

← → ↻ perm.drom.ru/toyota/camry/46588152.html

до 1000 □ не стоимости ОСАГО

Рассчитать

Возможно, вас также заинтересует



Toyota Camry 2016

2 100 000 □



Toyota Camry 2016

2 200 000 □



Toyota Camry 2016

2 150 000 □



Toyota Camry 2016

2 100 000 □



Toyota Camry 2016

2 200 000 □



Toyota Camry 2016

2 150 000 □

Показать все объявления

Запчасти на Toyota Camry



Toyota Camry 2016

1 500 □



Toyota Camry 2016

1 500 □



Toyota Camry 2016

1 500 □

Развернуть

Пермь

Настройка: YERRA Автомобильный сервис

+7 (342) 233-3000

Настройка: Пермь, ул. Героев Хасана, 815



Toyota Camry, 2016 купить в Перми

avito.ru/perm/avtomobili/toyota_camry_2016_2357...

Toyota Camry, 2016

2 150 000 ₽

В кредит от 51 700 руб. в мес.
Рассчитать условия

8 912 781-00-98

Написать сообщение

Александр
Частное лицо
на Авито с февраля 2016

Подписаться на продавца

№ 2357910838, 871 (+7)

Рыночная цена
Похожие авто продаются за столько же

Характеристики

Год выпуска: 2016	Объем двигателя: 3.5 л
Покупание: XV50 рестайлинг (2014—2017)	Тип двигателя: Бензин
Пробег: 124500 км	Коробка передач: Автомат
	Привод: Передний

Toyota Camry, 2016

Александр 8 912 781-00-98

Характеристики

Год выпуска: 2016	Объем двигателя: 3.5 л
Покупание: XV50 рестайлинг (2014—2017)	Тип двигателя: Бензин
Пробег: 124500 км	Коробка передач: Автомат
История владения: 1 владелец	Привод: Передний
Штатный в салоне: Алкоголь	Контрольный: Нет
Владельцы по ПТС: 3	Тип кузова: Седан
Состояние: Не битый	Цвет: Белый
Модификация: 3.5 V6 AT (248 л.с.)	Роль: Личная
	VIN или номер кузова: XV78*****

Все характеристики

2 150 000 — рыночная цена

Похожие авто продаются за столько же

Что влияет на рыночную цену этого авто

Результаты анализа Авито — 66 миллионов рублей за доллар

2 преимущества

- Пробег меньше, чем у 01% аналогичных машин
- ДТП не обнаружено

1 недостаток

- 3 собственника — это больше, чем у 50% похожих авто

С учетом всех особенностей этого автомобиля рыночный диапазон оценок: 2 015 000 — 2 272 299 ₽

Отправить на оценку иб оценю авто

Проверка по VIN

Сторит Автошкола от 11 апреля 2022 года

Автотека
проект Рунета



Toyota Camry, 2016 купить в Казань

avito.ru/kazan/avtomobili/toyota_camry_2016_2334...

Toyota Camry, 2016

Добавить в избранное

Сравнить

Добавить заметку

11 апреля в 23:12

2 300 000 ₽

В кредит от 55 300 руб/мес.
[Расчитать условия](#)

8 986 900-94-63

Написать сообщение

Андрей
Частное лицо
На Авито с июля 2014

2 объявления пользователя

Подписаться на продавца

№ 2334826507, 134 (+0)

Продажа от собственника
Документы проверены

Характеристики

Год выпуска: 2016	Объем двигателя: 3.5 л.
Поколение: XV50 рестайлинг (2014—2017)	Тип двигателя: Бензин
Пробег: 129000 км	Коробка передач: Автомат
История пробега: 21 запись в отчете Автотеги	Привод: Передний
Владельцев по ПТС: 2	Комплектация: Люкс
Состояние: Не битый	Тип кузова: Седан
	Цвет: Черный

RU

13:58
14.04.2022



Toyota Camry, 2016 купить в Казань x Toyota, Camry, XV50 Рестайлинг x +

avito.ru/kazan/avtomobil/toyota_camry_2016_2334826597

Характеристики

Год выпуска: 2016	Объем двигателя: 3.5 л.	2 300 000 ₽ В кредит от 55 300 ₽/мес. Расчитать условия
Покупка: XV50 рестайлинг (2014—2017)	Тип двигателя: Бензин	
Пробег: 129000 км	Коробка передач: Автомат	
История пробега: 21 запись в отчёте Автоюки	Привод: Передний	
Владельцев по ПТС: 2	Комплектация: Люкс	
Состояние: Не битый	Тип кузова: Седан	
Модификация: 3.5 V6 AT (249 л.с.)	Цвет: Чёрный	

Руль: Левый
VIN или номер кузова: XW76*****

[Все характеристики](#)

8 986 900-94-63

[Написать сообщение](#)

Андрей
Частное лицо
На Авито с июля 2014

Купить б/у Hyundai Solaris II 1.6 x +

auto.ru/cars/used/sale/hyundai/solaris/1114637405-9ded8020/

Hyundai Solaris II

7 апреля • 63 (3 сегодня) № 1114637405

1299 300 ₽ v
от 1260 300 ₽ со скидкой

5 избранное | Обмен на мой авто | от 26 552 ₽ / мес.

Окаси Маркет Запад
Екатеринбург, ул. ... • 88 автомобилей

Обратный звонок: +7 958 607-45-02 (8:00-20:00)

Дилер всегда на связи
Без посредников

ДТП не найдены
По данным ГИБДД

Еще 2 преимущества

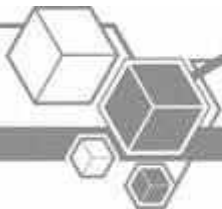
Год выпуска	2018
Пробег	43 440 км
Кузов	Седан
Цвет	Белый
Двигатель	1.6 л / 123 л.с. / Бензин
Комплектация	Elegance + Safety
Налог	1156 ₽ / год
Коробка	Автоматическая
Привод	Передний
Руль	Левый
Состояние	Не требует ремонта
Владельцы	1 владелец
ПТС	Оригинал

360°

360° 1 360°

Еще 8 фото

RU 13:16 14.04.2022



Купить б/у Hyundai Solaris II 1.6

auto.ru/cars/used/sale/hyundai/solaris/1115140164-aa9789be/

Hyundai Solaris II

22 марта • 64 (1 человек) № 1115140164

1 420 000 Р

Смотреть статистику цен

от 29 019 Р / мес.

46941860
Кавказ-Уральский

Начать сделку

Написать

+7 958 606-62-93
Копировать

ДТП не найдены
По данным ГИБДД

4.6/5
Рейтинг модели на Авто.ru

Еще 1 преимущество

Год выпуска	2018
Пробег	48 000 км
Кузов	Седан
Цвет	Серый
Двигатель	1.6 л / 123 л.с. / Бензин
Налог	1156 Р / год
Коробка	Автоматическая
Привод	Передний
Руль	Левый
Состояние	Не требует ремонта
Владельцы	2 владельца
ПТС	Оригинал
Таможен	Растаможен

Еще 13 фото

RU 13:19 14.04.2022



Продажа Hyundai Solaris 2018 год. x

ekaterinburg.drom.ru/hyundai/solaris/46348968.html

★ Продажа Hyundai Solaris, 2018 год в Екатеринбурге



1 299 000 ☐

В кредит от 17 208 в месяц

Двигатель	бензин, 1.6 л
Мощность	123 л.с., налог
Коробка передач	АКПП
Привод	передний
Тип кузова	седан
Цвет	коричневый
Пробег км	42 000
Руль	правый
Поколение	2 поколение

Отчет по VIN-коду

Z94*****

- ✓ Характеристики совпадают с ПТС
- ✓ 1 запись о регистрации
- ✓ Не числится в розыске
- ✓ Ограничений не обнаружено
- ⚠ Поиск ДТП и расчетов ремонтов
- ⚠ Проверка наличия залогов
- ⚠ Еще 15 проверок в полном отчете

[Получить полный отчет](#)

Дополнительно: РАСПРОДАЖА !!! Цены действительны до 18.04.2022 !!! Успевайте

Хендай Соларис **8.8**

Хендай Соларис отзывы владельцев

Тест-драйвы Хендай Соларис

Технические характеристики Хендай Соларис

Залогности на Хендай Соларис в Екатеринбурге

Займы под авто от 3% годовых. Одобрение 30 минут! 80% от стоимости авто до 5 млн руб.

Отзывы владельцев Hyundai Solaris



Solaris 2018 40

Прохожу автомобиль 15 дней в 23 городах и по уже избранной 1-й модели, комплектации комфорт...

Продажа Hyundai Solaris 2018 год. x

ekaterinburg.drom.ru/hyundai/solaris/46348968.html

Видео об авто: <http://youtu.be/y8KQ8xBSEr4>

Город: Екатеринбург

Карточка продавца: Альфа-Гарант

+7 (343) 298-1024

Адрес: ул. Малышева 143

[Написать сообщение](#)

Будьте бдительны, не оставляйте задатков! Как безопасно купить авто



Купить Hyundai Solaris с пробегом

Hyundai Solaris, 2018 купить в Челябинске

avito.ru/chelyabinsk/avtomobili/hyundai_solaris_2018_2289594494

Hyundai Solaris, 2018

1 240 000 ₽

Добавить в избранное Создать заметку Добавить заметку 12 апреля в 18:17

8 351 225-64-63

Ключавто | Автомобили с пробегом
Авторизованный партнер
На Авито с мая 2020
Проверенный партнер

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Менеджер

№ 2289594494 541 (+3)

Каско
Гарантия
ПТС

Ключавто
АВТОМОБИЛИ С ПРОБЕГОМ

Рыночная цена

Похожие авто продаются за столько же

Характеристики

Год выпуска: 2018
Поколение: II (2017—2020)

Тип двигателя: бензин
Коробка передач: Автомат

1 240 000 — рыночная цена

Похожие авто продаются за столько же

Низкая стоимость Рыночная Выше рыночной

Что влияет на рыночную цену этого авто

Независимая оценка Авито — вы сможете купить за деньги

3 преимущества

- Пробег меньше, чем у 62% аналогичных машин
- 1 собственник — у других таких же авто их больше
- ДТП не обнаружено

С учетом всех особенностей этого автомобиля рыночный диапазон равен 1 237 300 – 1 395 199 ₽

1 240 000 ₽

8 351 225-64-63

Ключавто | Автомобили с пробегом
Авторизованный партнер
На Авито с мая 2020
Проверенный партнер

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Менеджер

№ 2289594494 541 (+3)

Ключавто | Автомобили с пробегом
Ключавто | Автомобили с пробегом — это всегда выгодно и надежно

Hyundai Solaris, 2020
2 355 000 ₽

BMW 5 серия, 2020
5 890 000 ₽

Chevrolet Lacetti, 2012
838 000 ₽

3000 объявлений экспертов

**Арбитражный суд Свердловской области****Именем Российской Федерации****РЕШЕНИЕ**

г. Екатеринбург
03 ноября 2021 года

Дело №А60-66336/2020

Резолютивная часть решения объявлена 02 ноября 2021 года
Полный текст решения изготовлен 03 ноября 2021 года.

Арбитражный суд Свердловской области в составе судьи М.В. Ковалевой, при ведении протокола судебного заседания помощником судьи Т.В. Кадочниковой, рассмотрел в судебном заседании дело

по заявлению общества с ограниченной ответственностью "ТД "Электротехмонтаж" (ИНН 7804526950, ОГРН 1147847063638) о признании общества с ограниченной ответственностью "НОРДСТРОЙ-Иижиниринг" (ИНН 6670361363, ОГРН 1116670030685) несостоятельным (банкротом),

Судебное заседание проведено в соответствии со статьей 32 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», статьей 156 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, в отсутствие лиц, участвующих в деле о банкротстве, извещенных о времени и месте рассмотрения заявления надлежащим образом.

Отводов составу суда не заявлено.

30.12.2020 в Арбитражный суд Свердловской области поступило заявление общества с ограниченной ответственностью "ТД "Электротехмонтаж" (ИНН 7804526950, ОГРН 1147847063638) о признании общества с ограниченной ответственностью "НОРДСТРОЙ-Иижиниринг" (ИНН 6670361363, ОГРН 1116670030685) несостоятельным (банкротом),

Определением от 27.01.2021 заявление общества с ограниченной ответственностью "ТД "Электротехмонтаж" о признании общества с ограниченной ответственностью "НОРДСТРОЙ-Иижиниринг" несостоятельным (банкротом) принято, возбуждено производство по делу.



16020004387021

Определением от 21.07.2021 (резолютивная часть определения объявлена 09.07.2021) производство по заявлению общества с ограниченной ответственностью "ТД "Электротехмонтаж" о признании общества с ограниченной ответственностью "НОРДСТРОЙ-Инжиниринг" несостоятельным (банкротом) прекращено.

09.03.2021 г. в Арбитражный суд Свердловской области поступило заявление общества с ограниченной ответственностью «Центр Международной Торговли Екатеринбург» о вступлении в дело о признании общества с ограниченной ответственностью «НОРДСТРОЙ-ИНЖИНИРИНГ» (ИНН 6670361363; ОГРН 1116670030685) несостоятельным (банкротом),

Определением Арбитражного суда Свердловской области от 21.07.2021 (резолютивная часть объявлена 17.07.2021) требования общества с ограниченной ответственностью «Центр Международной Торговли Екатеринбург» (ОГРН: 1116672008925, ИНН: 6672337888) о признании общества с ограниченной ответственностью «НОРДСТРОЙ-ИНЖИНИРИНГ» (ИНН 6670361363, ОГРН 1116670030685) несостоятельным (банкротом) признаны обоснованными.

В отношении общества с ограниченной ответственностью «НОРДСТРОЙ-ИНЖИНИРИНГ» (ИНН 6670361363, ОГРН 1116670030685) введена процедура банкротства – наблюдение до 15.11.2021.

Временным управляющим должника утвержден Кудашев Сергей Михайлович, член Ассоциации «Региональная саморегулируемая организация профессиональных арбитражных управляющих».

Публикация произведена в газете «Коммерсантъ» № 134 от 31.07.2021, сообщение № 77033725309, на ЕФРСБ – 7039710 от 23.07.2021.

К судебному заседанию временным управляющим представлен отчет, протокол собрания кредиторов.

Рассмотрев материалы дела, арбитражный суд

УСТАНОВИЛ:

Согласно части 1 статьи 223 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации и статье 32 Закона о банкротстве дела о несостоятельности (банкротстве) рассматриваются арбитражным судом по правилам, предусмотренным Кодексом, с особенностями, установленными федеральными законами, регулирующими вопросы о несостоятельности (банкротстве).

В соответствии со статьей 2 Закона о банкротстве под несостоятельностью понимается признанная арбитражным судом неспособность должника в полном объеме удовлетворить требования



кредиторов по денежным обязательствам и (или) исполнить обязанность по уплате обязательных платежей.

Согласно пункту 3 статьи 3 Закона о банкротстве юридическое лицо считается неспособным удовлетворить требования кредиторов по денежным обязательствам и (или) исполнить обязанность по уплате обязательных платежей, если соответствующие обязательства и (или) обязанность не исполнены им в течение трех месяцев с даты, когда они должны были быть исполнены.

В силу пункта 1 статьи 53 Закона о банкротстве решение о признании должника банкротом и об открытии конкурсного производства принимается арбитражным судом в случаях установления признаков банкротства, предусмотренных статьей 3 Закона, при отсутствии оснований для оставления заявления о признании должника банкротом без рассмотрения, введения финансового оздоровления, внешнего управления, утверждения мирового соглашения или прекращения производства по делу о банкротстве.

В соответствии со статьей 73 Закона о банкротстве к компетенции первого собрания кредиторов относятся: принятие решения о введении финансового оздоровления и об обращении в арбитражный суд с соответствующим ходатайством; принятие решения о введении внешнего управления и об обращении в арбитражный суд с соответствующим ходатайством; принятие решения об обращении в арбитражный суд с ходатайством о признании должника банкротом и об открытии конкурсного производства; решение иных вопросов, предусмотренных настоящим Федеральным законом.

Согласно пункту 1 статьи 75 Закона о банкротстве арбитражный суд на основании решения первого собрания кредиторов выносит определение о введении финансового оздоровления или внешнего управления, либо принимает решение о признании должника банкротом и об открытии конкурсного производства, либо утверждает мировое соглашение и прекращает производство по делу о банкротстве, если иное не установлено настоящей статьей.

Согласно ст. 67 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» временный управляющий обязан:

- принимать меры по обеспечению сохранности имущества должника;
- проводить анализ финансового состояния должника;
- выявлять кредиторов должника;
- вести реестр требований кредиторов;
- уведомлять кредиторов о введении наблюдения;
- созывать и проводить первое собрание кредиторов.

Временный управляющий по окончании наблюдения обязан представить в арбитражный суд отчет о своей деятельности, сведения о финансовом



состоянии должника и предложения о возможности или невозможности восстановления платежеспособности должника, протокол первого собрания кредиторов с приложением соответствующих документов.

По окончании процедуры наблюдения временным управляющим должника представлены в арбитражный суд отчет временного управляющего о своей деятельности.

Временным управляющим на 26.10.2021г. созвано первое собрание кредиторов в форме очного голосования. На собрании кредиторов приняты следующие решения:

1. Против принятия к сведению отчета временного управляющего,
2. Конкурсное производство сроком на 6 месяцев (дальнейшая процедура банкротства),
3. Ассоциация «РСОПАУ»,
4. Не образовывать комитет кредиторов,
5. Возложить обязанности по ведению реестра кредиторов на арбитражного управляющего,
6. Выбрать место проведения дальнейших собраний кредиторов – по месту нахождения управляющего.

Документы для проведения анализа финансового состояния не переданы, в арбитражный суд направлено заявление об истребовании документов и сведений.

Временным управляющим проведен анализ финансового состояния и сделаны выводы:

- достаточно средств должника для покрытия судебных расходов и расходов на выплату вознаграждения арбитражному управляющему за счет взыскания дебиторской задолженности, реализации объектов движимого (транспортные средства) и недвижимого имущества (земельный участок, нежилое помещение),
- невозможно восстановить платежеспособность должника,
- целесообразно ходатайствовать перед арбитражным судом о введении процедуры банкротства – конкурсное производство
- при использовании в качестве источника покрытия судебных расходов – имущество должника.

Проведение проверки наличия (отсутствия) признаков преднамеренного банкротства ООО «Вертикаль-96» сделан вывод о невозможности проведения проверки в связи с отсутствием документов; от отсутствия признаков фиктивного банкротства.

В соответствии с пунктом 1 статьи 53 Закона о банкротстве решение арбитражного суда о признании должника банкротом и об открытии конкурсного производства принимается в случаях установления признаков банкротства должника, предусмотренных статьей 3 настоящего Федерального



закона, при отсутствии оснований для оставления заявления о признании должника банкротом без рассмотрения, введения финансового оздоровления, внешнего управления, утверждения мирового соглашения или прекращения производства по делу о банкротстве.

Основания для оставления заявления о признании должника банкротом без рассмотрения, введения финансового оздоровления, внешнего управления, утверждения мирового соглашения или прекращения производства по настоящему делу о банкротстве в материалах дела отсутствуют и судом не установлено.

В силу пункта 2 статьи 3 Закона о банкротстве юридическое лицо считается неспособным удовлетворить требования кредиторов по денежным обязательствам и (или) исполнить обязанность по уплате обязательных платежей, если соответствующие обязательства и (или) обязанность не исполнены им в течение трех месяцев с даты, когда они должны были быть исполнены.

В соответствии с п. 1 ст. 75 Закона о банкротстве в случае, если иное не установлено настоящей статьей, арбитражный суд на основании отчета временного управляющего принимает решение о признании должника банкротом и об открытии конкурсного производства.

В реестр требований кредиторов включены требования:

- общества с ограниченной ответственностью «Центр Международной Торговли Екатеринбург» в размере 3 079 132,83 руб. долга,
- Акционерного общества «ВЭБ-ЛИЗИНГ» в размере 864084,80 руб., в том числе: 768 555,37 руб. долга, 59 859,03 руб. пени, 9904,40 руб. проценты, 25766 руб. госпошлина,
- общества с ограниченной ответственностью «Центр Международной Торговли Екатеринбург» в размере 409 030,30 руб., в том числе: 316 210,68 руб. долга, 92 819,62 руб. неустойка,
- Общества с ограниченной ответственностью «КорпусГрупп Центр» в размере 419 161,93 руб. долг,
- Инспекции Федеральной налоговой службы по Кировскому району г. Екатеринбурга в размере 1 326 399,61 руб. в составе второй очереди,
- Инспекции Федеральной налоговой службы по Кировскому району г. Екатеринбурга в размере 5 154 375,08 руб., в том числе: 4 897 422,49 руб. долг, 251 952,59 руб. пени, 5000 руб. штраф,
- Инспекции Федеральной налоговой службы по Кировскому району г. Екатеринбурга в размере 1644566,78 руб., в том числе: 1 352 858 руб. долг, 291 708,78 руб. пени.

Материалами дела подтверждается, что требования кредиторов не удовлетворены, объективные обстоятельства, подтвержденные документально, свидетельствующие о наличии у должника реальной возможности для



восстановления платежеспособности или наличия оснований для введения финансового оздоровления или внешнего управления, отсутствуют. Просроченная свыше трех месяцев кредиторская задолженность должника, свидетельствует о наличии у должника признаков банкротства, предусмотренных ст. 3 Закона о банкротстве.

Ходатайств учредителей (участников) должника, иных лиц о введении процедуры финансового оздоровления в отношении должника в порядке пункта 3 статьи 75 Закона о банкротстве заявлено не было.

Доказательства принятия каких-либо мер к погашению задолженности, а также реальной возможности восстановления платежеспособности должника в материалах дела также отсутствуют.

Материалами дела подтверждено, что ООО «Нордстрой-Инжиниринг» отвечает признакам банкротства. На собрании кредиторов принято решение о введении процедуры банкротства конкурсное производство.

Оценив конкретные обстоятельства дела, исходя из минимизации расходов на финансирование процедур банкротства должника при установлении невозможности осуществления в отношении должника процедуры финансового оздоровления, либо мероприятий по восстановлению платежеспособности должника, принимая во внимание баланс интересов конкурсных кредиторов, должника, участников должника, суд полагает, что заявление о введении процедуры конкурсного производства является обоснованным.

В силу п.2 ст.3 Закона о банкротстве юридическое лицо считается неспособным удовлетворить требования кредиторов по денежным обязательствам и (или) исполнить обязанность по уплате обязательных платежей, если соответствующие обязательства и (или) обязанность не исполнены им в течение трех месяцев с даты, когда они должны были быть исполнены.

Таким образом, усматривается наличие всех признаков несостоятельности (банкротства), а также условий для признания его несостоятельным (банкротом) и введении процедуры конкурсного производства в порядке ст.124 Закона о банкротстве.

Принимая во внимание вышеизложенное, исходя из представленных документов, в отношении ООО «Нордстрой-Инжиниринг» подлежит введению процедура конкурсного производства сроком на 6 месяцев в порядке статьи 124 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».

При этом суд обращает внимание участников данного дела о банкротстве относительно того, что в силу п. 1 ст. 146 Закона о банкротстве в случае, если в отношении должника не вводились финансовое оздоровление и (или) внешнее управление, а в ходе конкурсного производства у конкурсного управляющего появились достаточные основания, в том числе основания, подтвержденные



данными финансового анализа, полагать, что платежеспособность должника может быть восстановлена, конкурсный управляющий обязан созвать собрание кредиторов в течение месяца с момента выявления указанных обстоятельств в целях рассмотрения вопроса об обращении в арбитражный суд с ходатайством о прекращении конкурсного производства и переходе к внешнему управлению.

Таким образом, процедура конкурсного производства может быть преобразована в реабилитирующую процедуру, также предусмотрена возможность заключения мирового соглашения (гл. VIII Закона о банкротстве).

С даты принятия арбитражным судом решения о признании должника банкротом и об открытии конкурсного производства наступают последствия, установленные ст. 126 Закона о банкротстве.

В соответствии с п. 1 ст. 127 Закона о банкротстве при принятии решения о признании должника банкротом и об открытии конкурсного производства арбитражный суд утверждает конкурсного управляющего в порядке, предусмотренном ст. 45 настоящего Закона, и размер вознаграждения конкурсного управляющего.

Согласно абзацу 3 пункта 3 статьи 75 Закона о банкротстве в случае, если административный, внешний или конкурсный управляющий не был утвержден одновременно с введением соответствующей процедуры, а также в необходимых случаях арбитражный суд возлагает исполнение обязанностей соответствующего арбитражного управляющего на временного управляющего и обязывает временного управляющего провести собрание кредиторов для рассмотрения вопроса о выборе саморегулируемой организации, из числа членов которой должен быть утвержден административный, внешний или конкурсный управляющий, и о требованиях к кандидатуре такого управляющего.

В соответствии с абз. 6 п. 2 ст. 12 Закона о банкротстве принятие решения о выборе арбитражного управляющего или саморегулируемой организации, из членов которой арбитражным судом утверждается арбитражный управляющий относится к исключительной компетенции собрания кредиторов и принимается собранием кредиторов большинством голосов от общего числа голосов конкурсных кредиторов и уполномоченных органов, требования которых включены в реестр требований кредиторов (абз. 9 п. 2 ст. 15 Закона о банкротстве).

На собрании кредиторов принято решение о выборе саморегулируемой организации – Ассоциация «РСОПАУ».

Ассоциацией «Региональная саморегулируемая организация профессиональных арбитражных управляющих» представлена информация о соответствии кандидатуры арбитражного управляющего Кудашева Сергея Михайловича требованиям, предъявляемым к арбитражным управляющим Законом о банкротстве.



Таким образом, на должность конкурсного управляющего должника подлежит утверждению арбитражный управляющий Кудашев Сергей Михайлович.

Вознаграждение конкурсного управляющего устанавливается судом с учетом положений статей 20.6, 127 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» в размере 30000 рублей.

С даты принятия арбитражным судом решения о признании должника банкротом и об открытии конкурсного производства наступают последствия, установленные ст.126 Закона о банкротстве.

Руководствуясь статьями 110, 167 - 170, 176, 223 - 225 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, статьями 20.2, 45, 124, 126, 127 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)»,

РЕШИЛ:

Признать общество с ограниченной ответственностью "НОРДСТРОЙ-Иижиниринг" (ИНН 6670361363, ОГРН 1116670030685) несостоятельным (банкротом), открыть в отношении должника конкурсное производство сроком на 6 месяцев до 17.05.2022.

Утвердить конкурсным управляющим должника Кудашева Сергея Михайловича, члена Ассоциации «Региональная саморегулируемая организация профессиональных арбитражных управляющих».

Установить вознаграждение конкурсного управляющего в размере 30000 руб. в месяц. Вознаграждение выплачивать за счет денежных средств и имущества должника.

Обязать конкурсного управляющего общества с ограниченной ответственностью «НОРДСТРОЙ-Иижиниринг» не позднее десяти дней с даты утверждения произвести опубликование сведений о признании должника несостоятельным (банкротом) и открытии конкурсного производства, доказательства публикации незамедлительно представить арбитражному суду.

С даты вынесения настоящего решения наступают последствия, предусмотренные статьей 126 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)», в том числе:

- прекращается исполнение по исполнительным документам;
- исполнительные документы, исполнение по которым прекратилось в соответствии с Федеральным законом «О несостоятельности (банкротстве)», подлежат передаче судебными приставами-исполнителями конкурсному управляющему в порядке, установленном федеральным законом;
- снимаются ранее наложенные аресты на имущество должника и иные ограничения распоряжения имуществом должника.

Назначить судебное заседание по рассмотрению отчета конкурсного управляющего **на 11 мая 2022 года в 09 час. 20 мин.** в помещении



Арбитражного суда Свердловской области, г. Екатеринбург, ул. Шарташская, 4 зал 401.

Разногласия, заявления, ходатайства и жалобы рассматриваются арбитражным судом в деле о банкротстве до внесения записи о ликвидации должника в Единый государственный реестр юридических лиц.

Решение подлежит немедленному исполнению и может быть обжаловано в порядке апелляционного производства в Семнадцатый арбитражный апелляционный суд в течение месяца со дня принятия решения (изготовления его в полном объеме).

Судья

М.В. Ковалева

Электронная подпись действительна.

Данные ЭП: Удостоверяющий центр ФГБУ ИАЦ Судебного
департамента
Дата 15.02.2021 8:54:15
Кому выдана Ковалева Марина Владимировна



ООО «Тордстрой-Инжиниринг», ИНН 666308067, 620078, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Вишневая, стр. 35, помещение 303,
(организация)

форма по ОКУД	код	0317001
по ОКПО		
	номер	2
	дата	08.11.2021
		08.11.2021
		02.02.2022
	Вид деятельности	
	на инвентаризации	
	на инвентаризации	
	Вид операции	

(структурное подразделение)

Приказ

Основание для проведения инвентаризации:

НЕНУЖНО ЗАЧЕКИВАТЬ!

Номер документа	Дата составления
1	02.02.2022

ИНВЕНТАРИЗАЦИОННАЯ ОПИСЬ
ОСНОВНЫХ СРЕДСТВ

Основные средства **Держимое имущество**

находящиеся в собственности

на ответственности организации, на ответственном хранении, в т.ч. арендованные)

Местонахождение 620078, Свердловская область, г. Екатеринбург,

Арендодатель:

РАСПИСКА

К началу проведения инвентаризации все расходные и приходные документы на основные средства сданы в бухгалтерию, и все основные средства, поступившие на мою (нашу) ответственность, оприходованы, а выбывшие списаны в расход.

Пункт(а) ответственн(ые) за сохранность основных средств:

(доп.жност)

(92M16C4)

(расшифровка)

... 240000000 руб. по договору аренды

Номер по порядку	Наименование, назначение и краткая характеристика объекта	Документ, подтверждающий принятие объекта на ответственное хранение (аренду)			Год выпуска (постройки, приобретения)	Номер			Фактическое наличие		По данным бухгалтерского учета	
		наименование	дата	номер		инвентарный	заводской	паспорта (документа о ретис-трации)	количество, шт.	стоимость, руб. коп.	количество, шт.	стоимость, руб. коп.
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
1	1 ЛЕКСУС LX570, 2015 г.в., VIN: JTJHUY00W504174569, гос. номер B782TE196				2015		JTJHUY00W504174569		1		1	
2	2 ТОЙОТА КАМРИ, 2016 г.в., VIN: XW7BKUFK20S107199, гос. номер E108HE196				2017		XW7BKUFK20S107199		1		1	
3	3 ХЕНДЭ СОЛЯРИС, 2018 г.в. VIN: Z94K241CBJR069650, гос. номер K784BK196				2018		Z94K241CBJR069650		1		1	
Итого									3		3	

Итого по странице:

а) количество порядковых номеров

Три

(прописью)

б) общее количество единиц фактически

Три

(прописью)

в) на сумму фактически

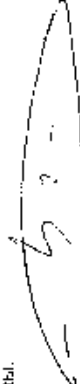
0 рублей 00 копеек

(прописью)

Итого по описи:

а) количество порядковых номеров	Три	(пропись-о)
б) общее количество единиц фактически	Три	(пропись-о)
в) на сумму фактически	0 рублей 00 копеек	(пропись-о)

Все подсчеты итогов по строкам, страницам и в целом по инвентаризационной описи основных средств проверены.

Председатель комиссии	Конкурсный управляющий (должность)	 (подпись)	Кудашев С. М. (расшифровка)
Члены комиссии	(должность)	 (подпись)	Кучигин М.Ю. (расшифровка)
	(должность)	 (подпись)	Липин В.В. (расшифровка)

Все основные средства, поименованные в настоящей инвентаризационной описи с № 1 по № 3, комиссией проверены в натуре в моем (нашем) присутствии и внесены в опись, в связи с чем претензий к инвентаризационной комиссии не имею (не имеем). Основные средства, перечисленные в описи, находясь на моем (нашем) ответственном хранении.

02 февраля 2022 г.

Унифицированная форма № ИНВ-1
утверждена постановлением Госкомстата России
от 18.08.1998 № 88

форма по ОКУД	КСД
по ОКПО	0317001

ООО «Нордстрой-Инжиниринг», ИНН 668308067, 620078, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Вишневая, стр. 3Б, помещение 303,
(организация)

Основание для проведения инвентаризации:	Приказ	(структурное подразделение)	Вид деятельности
		(ненужное зачеркнуть)	
			номер 2
			дата 08.11.2021
			Дата начала инвентаризации 08.11.2021
			Дата окончания инвентаризации 02.02.2022
			Вид операции

Номер документа	Дата составления
2	02.02.2022

ИНВЕНТАРИЗАЦИОННАЯ ОПИСЬ ОСНОВНЫХ СРЕДСТВ

Основные средства недвижимое имущество
находящиеся в собственности
Местонахождение 620078, Свердловская область, г. Екатеринбург.
(е собственности организации, на ответственном хранении, в т.ч. арендованные)
Арендодатель *

РАСПИСКА

К началу проведения инвентаризации все расходные и приходные документы на основные средства сданы в бухгалтерию, и все основные средства, поступившие на мою (нашу) ответственность, оприходованы, а выбывшие списаны в расход.

Лицо(а), ответственное(ые) за сохранность основных средств: _____ (подпись)
* Заполняется по основным средствам, полученным по договору аренды (расшифровка)

Номер по порядку	Наименование, назначение и краткая характеристика объекта	Документ, подтверждающий принятие объекта на ответственное хранение (аренду)			Год выпуска (постройки, приобретения)	Номер			фактическое наличие		По данным бухгалтерского учета	
		наименование	дата	номер		инвентарный	заводской	паспорта (документа о регистрации)	количество, шт.	стоимость, руб. коп.	количество, шт.	стоимость, руб. коп.
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
7	Земельный участок с кадастровым номером 66:06:4501001:964, площадь 1501 +/- 339 кв.м.				2018		66:06:4501001:964		1		1	
Итого по странице:									1		1	

Итого по странице:

а) количество порядковых номеров

Один

б) общее количество единиц фактически

Один

в) на сумму фактически

0 рублей 00 копеек

(подпись)

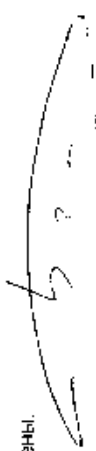
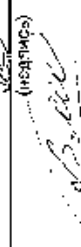
(подпись)

(подпись)

Итого по описи:

а) количество порядковых номеров	Один	(прописью)
б) общее количество единиц фактически	Один	(прописью)
в) на сумму фактически	0 рублей 00 копеек	(прописью)

Все подсчеты итогов по строкам, страницам и в целом по инвентаризационной описи основных средств проверены.

Председатель комиссии	Конкурсный управляющий (должность)	 (подпись)	Кудашев С. М. (расшифровка)
Члены комиссии	(должность)	 (подпись)	Кичигин М. Ю. (расшифровка)
	(должность)	 (подпись)	Литвин В. В. (расшифровка)

Все основные средства, поименованные в настоящей инвентаризационной описи с № 1 по № 1, комиссией проверены в натуре в моем (нашем) присутствии и внесены в опись, в связи с чем претензий к инвентаризационной комиссии не имею (не имеем). Основные средства, перечисленные в описи, находятся на мсви (нашем) ответственном хранении.

02 февраля 2022г.

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ	
СВИДЕТЕЛЬСТВО О РЕГИСТРАЦИИ ТС	
CERTIFICAT D'IMMATRICULATION	
Регистрационный знак	B782TE196
Идентификационный номер (VIN)	
ЛЛНУ00W504174569	
Марка, модель	LEXUS LX570
Тип ТС	ЛЕГКОВОЕ УНИВЕРСАЛ
Категория ТС (ABCD, прицепп)	B
Год выпуска ТС	2015
Шасси №	ЛЛНУ00W504174569
Кузов №	ОТСУТСТВУЕТ
Цвет	БЕЛЫЙ
Мощность двигателя, кВт/л.с.	269/367
Экологический класс	ЧЕТВЕРТЫЙ
Паспорт ТС серия	78УУ №742106
Разрешенная шах масса, кг	3350
Масса без нагрузки, кг	2660
66 29 № 086341	



ПАСПОРТ ТРАНСПОРТНОГО СРЕДСТВА



Р16-11942

78 OH 972451



Общие отметки

Наименование (ф. и. о.) собственника	Подпись настоящего собственника	М. п.	№
Адрес	Подпись настоящего собственника	М. п.	№
Дата продажи (передачи)	Подпись настоящего собственника	М. п.	№
Документ на право собственности	Подпись настоящего собственника	М. п.	№
Свидетельство о регистрации ТС	Подпись настоящего собственника	М. п.	№
Государственный регистрационный знак	Подпись настоящего собственника	М. п.	№
Дата регистрации	Подпись настоящего собственника	М. п.	№
Выдано ГИБДД	Подпись настоящего собственника	М. п.	№
Отметка о снятии с учета	Подпись настоящего собственника	М. п.	№
Дата снятия с учета	Подпись настоящего собственника	М. п.	№

78 OH 972451

Общие отметки

1. Идентификационный номер (VIN)	ХМ7ВКУГК20S107199
2. Марка, модель ТС	TOYOTA Camry
3. Наименование (тип ТС)	Легковой
4. Категория ТС (А, В, С, D, прицеп)	В
5. Год изготовления ТС	2016
6. Модель, № двигателя	2GR K224100
7. Шасси (рама) №	Отсутствует
8. Кузов (кабина, прицеп) №	ХМ7ВКУГК20S107199
9. Цвет кузова (кабина, прицепа)	Белый перламутр
10. Мощность двигателя, л. с. (кВт)	249 (183)
11. Рабочий объем двигателя, куб. см	3456
12. Тип двигателя	Бензиновый
13. Экологический класс	Пятый
14. Разрешенная максимальная масса, кг	2100
15. Масса без нагрузки, кг	1615
16. Изготовитель ТС (страна)	ООО "Тойота Мотор" (Россия)
17. Одобрение типа ТС № RU E-RU M102.00035P2 от	15.02.16
18. Страна экспорта ТС	Россия
19. Серия, № ТД, ТПО	Отсутствует
20. Таможенные ограничения	Не установлены

21. Наименование (ф. и. о.) собственника ТС	ООО "Тойота Мотор"
22. Адрес	141031, Московская обл., Мытищинский р-н, д. 84-й км, ТПС "Алтуфьево", вл. 5, стр. 1
23. Наименование организации, выдавшей паспорт	ООО "Тойота Мотор"
24. Адрес	196620, Санкт-Петербург г., Обводный канал, д. 115
25. Дата выдачи паспорта	15.06.16



Подпись

Наименование (ф. и. о.) собственника
ООО "Омега Урал"

Адрес 620144, Свердловская область, город Екатеринбург,
улица Фабрика, дом 104, офис 23

Дата продажи (передачи) 06.07.2016

Документ на право собственности
№ 014-15/ЕГР от 01.04.2016

Подпись прежнего
собственника

М. п.

Подпись настоящего
собственника

М. п.

Свидетельство о регистрации ТС
серия
№

Государственный регистрационный знак

Дата регистрации

Выдано ГИБДД

М. п.

Подпись

Отметка о снятии с учета

Дата снятия с учета

М. п.

Подпись

Особые отметки

Наименование (ф. и. о.) собственника ОАО "ВЭБ-ЛЕНА"

Адрес 115089, г. Москва

Дата продажи (передачи) 06.07.2016

Документ на право собственности Договор от 24.06.2016

Подпись прежнего
собственника

М. п.

Подпись настоящего
собственника

М. п.

Свидетельство о регистрации ТС
серия
№

Государственный регистрационный знак

Дата регистрации

Выдано ГИБДД

М. п.

Подпись

Отметка о снятии с учета

Дата снятия с учета

М. п.

Подпись

Наименование (ф. и. о.) собственника
ООО "Омега Урал"

Адрес 620144, Свердловская область, город Екатеринбург,
улица Фабрика, дом 104, офис 23

Дата продажи (передачи) 06.07.2016

Документ на право собственности
№ 014-15/ЕГР от 01.04.2016

Подпись прежнего
собственника

М. п.

Подпись настоящего
собственника

М. п.

Свидетельство о регистрации ТС
серия
№

Государственный регистрационный знак

Дата регистрации

Выдано ГИБДД

М. п.

Подпись

Отметка о снятии с учета

Дата снятия с учета

М. п.

Подпись

Особые отметки

Наименование (ф. и. о.) собственника

Адрес

Дата продажи (передачи)

Документ на право собственности

Подпись прежнего
собственника

М. п.

Подпись настоящего
собственника

М. п.

Свидетельство о регистрации ТС
серия
№

Государственный регистрационный знак

Дата регистрации

Выдано ГИБДД

М. п.

Подпись

Отметка о снятии с учета

Дата снятия с учета

М. п.

Подпись

Особые отметки

Наименование (ф. и. о.) собственника
ООО "Хендэ Мотор СНГ"
Адрес Россия, г. Москва 123112
ул.Тестовская, д.10
Дата продажи (передачи)
11.01.2018
Документ на право собственности
от 06.12.2010

Особые отметки

Подпись прежнего
собственника
М. П.
Свидетельство
в регистрации ТС
серия 1111
Государственный регистрационный знак
Дата регистрации
Выдано ГИБДД
М. П.
Подпись

Отметка о снятии с учета
Дата снятия с учета
М. П.
Подпись

78 ОТ 796930

Наименование (ф. и. о.) собственника
ЗАО "Синтез-Мотор"
Адрес ул. Свободы 82Б-1
Дата продажи (передачи)
15.01.2018
Документ на право собственности
Подпись прежнего
собственника
М. П.
Свидетельство в регистрации ТС
серия
Государственный регистрационный знак
Дата регистрации
Выдано ГИБДД
М. П.
Подпись

Отметка о снятии с учета
Дата снятия с учета
М. П.
Подпись



ПАСПОРТ ТРАНСПОРТНОГО СРЕДСТВА

Р48-00463

78 ОТ 796930

БКА

- Идентификационный номер (VIN)
294K241CBJR069630
- Марка, модель ТС
HYUNDAI SOLARIS
- Наименование (тип ТС)
ЛЕГКОВОЙ
- Категория ТС (А, В, С, D, прицепп)
В
- Год изготовления ТС
2018
- Модель, № двигателя
G4FG HW607287
- Шасси (рама) №
ОТСУТСТВУЕТ
- Кузов (кабина, прицеп) №
294K241CBJR069630
- Цвет кузова (кабина, прицепа)
СЕРЕБРИСТЫЙ
- Мощность двигателя, л. с. (кВт)
123 л.с. 90.2 кВт
- Рабочий объем двигателя, куб. см
1591
- Тип двигателя
БЕНЗИНОВЫЙ
- Экологический класс
ПЯТЫЙ
- Разрешенная максимальная масса, кг
1610
- Масса без нагрузки, кг
1230
- Изготовитель ТС (страна)
ООО "ХММР" (РОССИЯ)
- Одобрение типа ТС №
САП-ФОНД
ТС RU E-KD MTR2.00590.P1 от 24.10.2017
- Страна вывоза ТС
РОССИЯ
- Серия, № ТД, ТПО
ОТСУТСТВУЕТ
- Таможенные ограничения
НЕ УСТАНОВЛЕНО
- Наименование (ф. и. о.) собственника ТС
ООО "ХММР"
- Адрес Р.Ф., г. Санкт-Петербург 197701
г. Сестрорецк, Левашовское шоссе, д.20, литер А
- Наименование организации, выдавшей паспорт
г. Сестрорецк, Левашовское шоссе, д.20, литер А
- Адрес Р.Ф., г. Санкт-Петербург 197701
г. Сестрорецк, Левашовское шоссе, д.20, литер А
- Дата выдачи паспорта
11 января 2018
- М. П.
Подпись

Особые отметки

Утилизационный сбор
ИНН:
7801463902

УВЭОС №
897017700001828273



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 18.03.2022 г., поступившего на рассмотрение 18.03.2022 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ____	Раздела 1	Всего листов раздела 1 : ____	Всего разделов: ____
18.03.2022 № 99/2022/455879304			
Кадастровый номер:		66:06:4501001:964	
Номер кадастрового квартала:		66:06:4501001	
Дата присвоения кадастрового номера:		24.12.2010	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		данные отсутствуют	
Адрес:		обл. Свердловская, р-н Белоярский	
Площадь:		1501 +/- 339 кв. м	
Кадастровая стоимость, руб.:		747918.28	
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:		данные отсутствуют	
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:		66:06:4501001:503, 66:06:4501001:504	
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:		данные отсутствуют	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:			
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	
		инициалы, фамилия	

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Земельный участок		
(вид объекта недвижимости)		
Лист № <u>1</u> Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : <u> </u>	Всего разделов: <u> </u> Всего листов выписки: <u> </u>
18.03.2022 № 99/2022/455879304		
Кадастровый номер:		66:06:4501001:964

Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения
Виды разрешенного использования:	дачное строительство
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок полностью или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игорной зоны:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничеств, лесопарков:	данные отсутствуют
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:	данные отсутствуют

Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист №	Раздела 1	Всего листов раздела 1:	Всего листов выписки:
18.03.2022 № 99/2022/455879304		66:06:4501001:964	
Кадастровый номер:			

Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	Сведения о видах разрешенного использования имеют статус «Актуальные незавидетельствованные». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с видами разрешенного использования отсутствует. Сведения необходимые для заполнения раздела 3.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4.2 отсутствуют.
Получатель выписки:	Кудашев Сергей Михайлович

Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись инициалы, фамилия

М.П.

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

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист №	Раздела 2	Всего листов раздела 2: _____	Всего листов выписки: _____
18.03.2022 № 99/2022/455879304			
Кадастровый номер:		66:06:4501001:964	
1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1. Общество с ограниченной ответственностью "Нордстрой-Инжиниринг", ИНН: 6670361363	
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Собственность, № 66:06:4501001:964-66/028/2018-2 от 25.07.2018	
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
вид:		Запрещение регистрации	
дата государственной регистрации:		02.08.2019	
номер государственной регистрации:		66:06:4501001:964-66/028/2019-9	
3.1.1. срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		с 02.08.2019	
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
основание государственной регистрации:			
3.	вид:	Запрещение регистрации	
дата государственной регистрации:		07.11.2019	
номер государственной регистрации:		66:06:4501001:964-66/028/2019-10	
3.1.2. срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		с 07.11.2019	
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
основание государственной регистрации:			

Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись инициалы, фамилия

М.П.

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № <u>2</u>	Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : <u> </u>	Всего листов выписки: <u> </u>
18.03.2022 № 99/2022/455879304			
Кадастровый номер:		66:06:4501001:964	
3.1.3.	вид:	Запрещение регистрации	
	дата государственной регистрации:	10.02.2022	
	номер государственной регистрации:	66:06:4501001:964-66/105/2022-90	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Не определено	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	'Постановление о запрете на совершение действий по регистрации (pdf)' №934080397/6663 от 09.02.2022, Екатеринбургское СО по ВАШ	
3.1.4.	основание государственной регистрации:	Запрещение регистрации	
	вид:	29.03.2021	
	дата государственной регистрации:	66:06:4501001:964-66/289/2021-36	
	номер государственной регистрации:	Не определено	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	'Постановление о запрете на совершение действий по регистрации (pdf)' №79368945/6662 от 26.03.2021, МО по ИОИП	
3.1.5.	основание государственной регистрации:	Запрещение регистрации	
	вид:	10.02.2022	
	дата государственной регистрации:	66:06:4501001:964-66/288/2022-91	
	номер государственной регистрации:	Не определено	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	'Постановление о запрете на совершение действий по регистрации (pdf)' №934080386/6663 от 09.02.2022, Екатеринбургское СО по ВАШ	
4.	основание государственной регистрации:	не зарегистрировано	
	Договоры участия в долевом строительстве:	данные отсутствуют	
	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
	Сведения о возмещении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
5.	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		
6.	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
7.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	

11.	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:
-----	--

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист №	Раздела 3	Всего листов раздела 3: _____	Всего листов выписки: _____
18.03.2022 № 99/2022/455879304			
Кадастровый номер:		66:06:4501001:964	

План (чертеж, схема) земельного участка	
Масштаб 1 : данные отсутствуют	Условные обозначения:

Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись
инициалы, фамилия	

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист №	Раздела 3.2	Всего листов раздела 3.2 : ____	Всего листов выписки: ____
18.03.2022 № 99/2022/455879304			
Кадастровый номер:		66:06:4501001:964	

Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат: МСК 88 14:27 Чычымах				
Зона №				
Номер точки	Координаты		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	383586.52	1557294.91	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	383589.7	1557269.02	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	383640.01	1557288.43	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	383599.19	1557323.97	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись инициалы, фамилия

М.П.



Некоммерческое партнерство
развития оценочной деятельности «Экспертный союз»

СВИДЕТЕЛЬСТВО

12.02.2015 г.

№ 0063

ООО «Инвест-Актив-Оценка»

ОГРН 1026605766285

ИНН 6664078887

Включено в реестр членов Некоммерческого партнерства развития оценочной деятельности «Экспертный союз» от 12.02.2015 г. за № 0063

Основание: решение Правления Некоммерческого партнерства развития оценочной деятельности «Экспертный союз» от 11.02.2015 г.

Исполнительный директор



М.О. Ильин

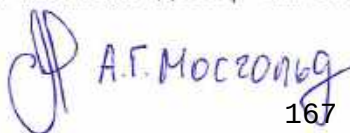
ДОГОВОР
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 433-744-023610/21

«01» апреля 2021г.

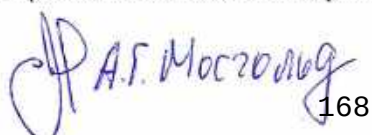
г. Екатеринбург

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:** 1.1. Общество с ограниченной ответственностью «Инвест-Актив-Оценка»
620075, г. Екатеринбург, ул. Мамина-Сибиряка, д. 101, оф. 4.28
ИНН 6664078887
- 2. СТРАХОВЩИК:** 2.1. Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах»
Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2
Филиал СПАО «Ингосстрах» в Свердловской области
620142, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. 8 Марта, д. 51, корп. А
Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г.
ИНН 7705042179
- 3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):** 3.1. С «01» мая 2021 г. по «30» апреля 2024 г., обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
3.2. Настоящий Договор покрывает требования, заявленные Страхователем Страховщику по наступившим страховым случаям в течение срока действия настоящего Договора, как в течение Периода страхования, так и в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации для договоров страхования ответственности.
- 4. СТРАХОВАЯ СУММА (ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ, ФРАНШИЗА):** 4.1. Страховая сумма (лимит ответственности) по настоящему Договору по каждому страховому случаю (в соответствии с п.8.1. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000 000,00 (сто миллионов) рублей.
4.2. Страховая сумма (Лимит ответственности) по настоящему Договору по возмещению расходов на защиту (в соответствии с п.8.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000 (Сто тысяч) рублей.
4.3. Франшиза по настоящему Договору не устанавливается.
- 5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:** 5.1. Страховая премия устанавливается в размере 78 000,00 (семьдесят восемь тысяч) рублей за период страхования. Сумма премии подлежит уплате согласно выставленным счетам на оплату по следующему графику:
За период с «01» мая 2021г. по «30» апреля 2022г. сумма премии составляет 26 000,00 (Двадцать шесть тысяч) рублей и подлежит уплате не позднее «01» мая 2021 года;
За период с «01» мая 2022г. по «30» апреля 2023г. сумма премии составляет 26 000,00 (Двадцать шесть тысяч) рублей и подлежит уплате не позднее «01» мая 2022 года;
За период с «01» мая 2023г. по «30» апреля 2024г. сумма премии составляет 26 000,00 (Двадцать шесть тысяч) рублей и подлежит уплате не позднее «01» мая 2023 года.
5.2. При неуплате премии (первого взноса) в срок, установленный в договоре страхования как дата уплаты премии (первого взноса), договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.
Неуплата очередного страхового взноса в срок, установленный договором для его уплаты, признается отказом Страхователя от договора страхования. Моментом прекращения договора при этом является дата окончания оплаченного страхового периода. Страховщик освобождается от обязанности осуществлять страховую выплату в отношении случаев, произошедших с указанного момента прекращения договора страхования.
Оплаченным страховым периодом является часть предусмотренного договором срока страхования, пропорциональная отношению оплаченной премии ко всей премии, причитающейся по договору страхования.
- 6. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:** 6.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на требования (имущественные претензии), ставшие следствием непреднамеренных ошибок и упущений, допущенных Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) после «01» мая 2012 г.
- 7. УСЛОВИЯ** 7.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования


167



- СТРАХОВАНИЯ:** ответственности оценщиков от 06.05.2019 г. (далее – Правила страхования). Перечисленные в настоящем пункте Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что он Правила страхования получил, полностью проинформирован об условиях страхования, все условия врученных Правил ему разъяснены и понятны.
- 8. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:**
- 8.1. Объектом страхования являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям (Третьим лицам), включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности;
- 8.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности.
- 9. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:**
- 9.1. Страховым случаем является возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Третьих лиц включая вред, причиненный имуществу Третьих лиц, в результате непреднамеренных ошибок, упущений, допущенных Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) и которые в том числе привели к нарушению договора на проведение оценки, при осуществлении оценочной деятельности.
- 9.2. Страховой случай считается наступившим при соблюдении всех условий, указанных в п.4.3. Правил страхования и в настоящем Договоре.
- 9.3. Моментом наступления страхового случая по настоящему Договору признается момент предъявления к Страхователю имущественной претензии о возмещении убытков, причиненных имущественным интересам Третьих лиц. При этом под предъявлением имущественной претензии понимается как предъявление Третьим лицом Страхователю письменной претензии, требования о возмещении убытков или искового заявления, так и уведомление Страхователя о том, что непреднамеренные ошибки, упущения его (оценщиков, заключивших со Страхователем трудовой договор) привели к причинению убытков имущественным интересам Третьих лиц.
- 9.4. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.
- 10. ТРЕТЬИ ЛИЦА**
- 10.1. Третьими лицами по настоящему Договору являются:
- 10.1.1. Заказчик, заключивший договор на проведение оценки со Страхователем;
- 10.1.2. Иные третьи лица, которым могут быть причинены убытки при осуществлении Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) оценочной деятельности.
- 11. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:**
- 11.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования.
- 11.2. Расходы, указанные в п.10.4.4. Правил страхования компенсируются только при условии, что они были произведены Страхователем во исполнение письменных указаний Страховщика или с его письменного согласия, и даже в случае, если обязанность Страхователя возместить причиненные убытки в соответствии с заявленной имущественной претензией впоследствии не наступила
- 11.3. Предельный размер страховой выплаты по настоящему договору не может превышать размер страховой суммы по каждому страховому случаю, установленный по настоящему Договору.
- 12. ИСКЛЮЧЕНИЯ:**
- 12.1. В соответствии с Разделом 5 Правил страхования.
- 12.2. Также по настоящему Договору не признается страховым случаем возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные Третьим лицам вследствие осуществления Страхователем оценочной деятельности, направленной на установление в отношении объектов оценки кадастровой стоимости.
- 13. ИЗМЕНЕНИЕ УСЛОВИЙ ДОГОВОРА:**
- 13.1. Все изменения в условия настоящего Договора в период его действия могут вноситься по соглашению сторон на основании письменного заявления Страхователя путем оформления дополнений к Договору, которые после их подписания становятся неотъемлемой частью Договора.
- 14. УВЕДОМЛЕНИЯ:**
- 14.1. Все письма и уведомления, направляемые в соответствии с настоящим Договором, считаются направленными надлежащим образом при соблюдении следующих условий:

 168



14.1.1. уведомление направлено почтовым отправлением по адресам, указанным в п.1.1. и п.2.1. настоящего Договора;

14.1.2. уведомление направлено в виде сообщения электронной почты. Стороны осуществляют отправки по следующим адресам электронной почты: со стороны Страхователя – mail@investaktiv.ru, ocenka@investaktiv.ru, со стороны Страховщика – evgeniya.petchinina@ingos.ru;

14.1.3. телефонная связь осуществляется по следующим телефонам: со стороны Страхователя – +7 (343) 310-39-89, 310-39-86, со стороны Страховщика – +7 (343) 205-80-10, д. 449.

15. ПОДПИСИ СТОРОН

СТРАХОВАТЕЛЬ:
ООО «Инвест-Актив-Оценка»

От Страхователя: _____

Мосгольд А.Г.

Директор, действует на основании Устава



СТРАХОВЩИК:
СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика: _____

Вагина Н.В.

Директор филиала СПАО «Ингосстрах» в Свердловской области, доверенность №7854955-51/20 от 11.12.2020 г.



СЕРТИФИКАТ (ПОЛИС)

к договору № 433-744-023610/21

ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Настоящий Сертификат подтверждает факт того, что ответственность Страхователя застрахована по Договору страхования № 433-744-023610/21 от 01.04.2021 года (далее – Договор страхования), заключенного между Страховщиком и Страхователем на условиях, содержащихся в Договоре страхования. Данный Сертификат не является Сертификатом в понимании статьи 940 Гражданского Кодекса РФ.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	Общество с ограниченной ответственностью «Инвест-Актив-Оценка» 620075, г. Екатеринбург, ул. Мамина-Сибиряка, д. 101, оф. 4.28 ИНН 6664078887
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	Объектом страхования являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям (Третьим лицам), включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	Страховым случаем является возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Третьих лиц, включая вред, причиненный имуществу Третьих лиц, в результате непреднамеренных ошибок, упущений, допущенных Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) и которые в том числе привели к нарушению договора на проведение оценки, при осуществлении оценочной деятельности. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.
ТРЕТЬИ ЛИЦА:	Третьими лицами по Договору страхования являются: - Заказчик, заключивший договор на проведение оценки со Страхователем; - Иные третьи лица, которым могут быть причинены убытки при осуществлении Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) оценочной деятельности.
ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:	С «01» мая 2021 г. по «30» апреля 2024 г., обе даты включительно.
СТРАХОВАЯ СУММА:	Страховая сумма по Договору страхования устанавливается в размере 100 000 000,00 (сто миллионов) рублей.
ФРАНШИЗА:	По Договору страхования франшиза не установлена
ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ:	В соответствии с условиями Договора страхования № 433-744-023610/21 от 01.04.2021
СТРАХОВЩИК:	Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах» Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2 Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г. ИНН 7705042179

Директор филиала СПАО «Ингосстрах» в Свердловской области,
доверенность № 253-4955-51/26 от 11.12.2020 г.



Вагина Н.В.

Место выдачи:

г. Екатеринбург

Дата выдачи: 01 апреля 2021 года

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 024437-1

« 08 » июля 20 21 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной
деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан

Мосгольду Артуру Гельмутовичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 08 » июля 20 21 г. № 207

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 08 » июля 20 24 г.

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 024438-2

« 08 » июля 20 21 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка движимого имущества»

выдан

Мосгольду Артуру Гельмутовичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 08 » июля 20 21 г. № 207

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 08 » июля 20 24 г.

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 020262-3

« 31 » мая 20 21 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка бизнеса»

выдан

Мосгольду Артуру Гельмутовичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 31 » мая 20 21 г. № 201

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 31 » мая 20 24 г.



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

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ЧЛЕНСТВЕ В САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

Оценщик:

Мосгольд Артур Гельмутович

(фамилия, имя и отчество)

ИНН 665910030427

(ИНН)

включен в реестр членов ROO:

25 сентября 2007 года, регистрационный № 001008

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

Выдано 22 июля 2020 года.

Президент



Ю.В. Козырь

0000409 *



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ БЮДЖЕТНОЕ
ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ
"РОССИЙСКИЙ ЭКОНОМИЧЕСКИЙ УНИВЕРСИТЕТ
ИМЕНИ Г.В. ПЛЕХАНОВА"

Г. МОСКВА

ДИПЛОМ МАГИСТРА

С ОТЛИЧИЕМ

107718 0473212

ДОКУМЕНТ ОБ ОБРАЗОВАНИИ И О КВАЛИФИКАЦИИ

Регистрационный номер

86

Дата выдачи

04 февраля 2016 года

Настоящий диплом свидетельствует о том, что

**МОСГОЛЬД
АРТУР ГЕЛЬМУТОВИЧ**

освоил(а) программу магистратуры по направлению подготовки

38.04.01 ЭКОНОМИКА

и успешно прошел(ла) государственную итоговую аттестацию

Решением Государственной экзаменационной комиссии
присвоена квалификация

МАГИСТР

Протокол № 2

от 22 декабря

2015 г.

Председатель
Государственной

экзаменационной комиссии

/Руководитель правления,

осуществляющей образовательную

деятельность



Эдомский С.Р.

Брагин Л.А.

МП

РОССИЙСКАЯ
ФЕДЕРАЦИЯ



ФЕДЕРАЛЬНОЕ
ГОСУДАРСТВЕННОЕ
БЮДЖЕТНОЕ
ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ
УЧРЕЖДЕНИЕ ВЫСШЕГО
ОБРАЗОВАНИЯ
"РОССИЙСКИЙ
ЭКОНОМИЧЕСКИЙ
УНИВЕРСИТЕТ ИМЕНИ
Г.В. ПЛЕХАНОВА"
Г. МОСКВА

ПРИЛОЖЕНИЕ
к ДИПЛОМУ
магистра с отличием

107718 0475510

Регистрационный
номер

86

Дата выдачи

04 февраля 2016 года

1. СВЕДЕНИЯ О ЛИЧНОСТИ ОБЛАДАТЕЛЯ ДИПЛОМА

Фамилия
МОСГОЛЬД

Имя
АРТУР

Отчество
ГЕЛЬМУТОВИЧ

Дата рождения

10 ноября 1975 года

Предыдущий документ об образовании или
об образовании и о квалификации

Диплом о высшем образовании, 1997 год

2. СВЕДЕНИЯ О КВАЛИФИКАЦИИ

Решением Государственной экзаменационной
комиссии присвоена квалификация

МАГИСТР
38.04.01 ЭКОНОМИКА

Срок освоения программы магистратуры в очной форме
обучения

2 года

БЕЗ ДИПЛОМА НЕДЕЙСТВИТЕЛЬНО

3. СВЕДЕНИЯ О СОДЕРЖАНИИ И РЕЗУЛЬТАТАХ ОСВОЕНИЯ ПРОГРАММЫ МАГИСТРАТУРЫ

Наименование дисциплин (модулей) программы, вид практики	Количество зачетных единиц/ академических часов	Оценка
Личность в бизнес-сообществе:		
Искусство публичных выступлений	2 з.е.	Зачтено
Деловое общение на иностранном языке	3 з.е.	Хорошо
Управление конфликтами	2 з.е.	Зачтено
Статистические финансы	2 з.е.	Зачтено
Методология и методы исследований в экономике	3 з.е.	Отлично
Финансы и кредит (продвинутый уровень)	2 з.е.	Зачтено
Налоговый менеджмент (продвинутый уровень)	2 з.е.	Зачтено
Акционерное дело и корпоративный контроль (продвинутый уровень)	2 з.е.	Зачтено
Экономическая теория (продвинутый уровень):		
Макроэкономика (продвинутый уровень)	5 з.е.	Отлично
Микроэкономика (продвинутый уровень)	5 з.е.	Хорошо
Эконометрика (продвинутый уровень)	3 з.е.	Зачтено
Оценка объектов недвижимости (продвинутый уровень)	2 з.е.	Зачтено
Экспертиза отчетов об оценке объектов недвижимости	4 з.е.	Отлично
Экспертиза отчетов об оценке машин, оборудования, автотранспортных средств	3 з.е.	Отлично
Экспертиза отчетов об оценке инвестиционных проектов	3 з.е.	Отлично
Оценка стоимости компаний (продвинутый уровень)	4 з.е.	Хорошо
Экспертиза отчетов об оценке пакетов акций	3 з.е.	Отлично
Экспертиза отчетов об оценке нематериальных активов	3 з.е.	Зачтено
Экспертиза отчетов по определению кадастровой стоимости	3 з.е.	Отлично
Финансовый риск-менеджмент	3 з.е.	Зачтено
Финансовая стратегия компаний	2 з.е.	Зачтено
Практики в том числе:	53 з.е.	х
Учебная практика:		
Научно-исследовательская работа в семестре	14 з.е.	Отлично
Профессиональный семинар	3 з.е.	Зачтено
Производственная практика:		
Научно-исследовательская	15 з.е.	Зачтено
Педагогическая	3 з.е.	Зачтено
Преддипломная	18 з.е.	Отлично
Государственная итоговая аттестация в том числе:	6 з.е.	х
Магистерская диссертация на тему: «Экспертиза отчетов об оценке прав (требований) кредитора по обязательствам, обеспеченным залогом имущества должника»	х	Отлично
Объем образовательной программы в том числе объем работы обучающихся во взаимодействии с преподавателем:	120 з.е. 696 час.	х х
Факультативы в том числе:		
Использование компьютерных технологий для подготовки презентации	2 з.е.	Зачтено

Наименование дисциплин (модулей) программы, вид практики	Количество зачетных единиц/ академических часов	Оценка

4. КУРСОВЫЕ РАБОТЫ (ПРОЕКТЫ)	ОЦЕНКА
Оценка объектов недвижимости (продвинутый уровень) Оценка стоимости компании (продвинутый уровень) Экспертиза отчетов об оценке недвижимости Экспертиза отчетов по определению кадастровой стоимости	Отлично Хорошо Отлично Отлично

5. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ СВЕДЕНИЯ

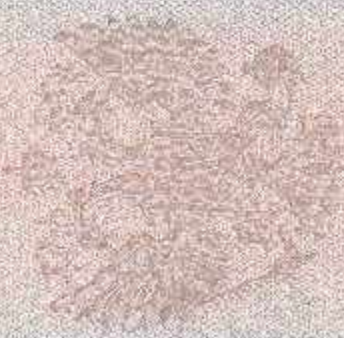
Организация, осуществляющая образовательную деятельность, переименована в 2015 году.
Старое полное официальное наименование организации, осуществляющей образовательную деятельность, - федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего профессионального образования "Российский экономический университет имени Г.В. Плеханова".
Форма обучения: очно-заочная.
Направленность (профиль) образовательной программы: Экспертиза отчетов об оценке.

/Руководитель организации,
осуществляющей образовательную
деятельность

Брагин Л.А.




Диплом является государственным документом
о профессиональной переподготовке



Диплом дает право на ведение нового вида
профессиональной деятельности

Регистрационный номер 0168/2000



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП № 322180

Настоящий диплом выдан

Масляков

Артмену Тельмутовичу

в том, что он(а) с "17 февраля 2000" по "17 октября 2000" г.

прошел(а) профессиональную переподготовку в (на)

Искусстве

профессиональное обучение

по *предмету* *Искусство*

степени *предпринимателя*

(бизнеса)

Государственная аттестационная комиссия решением от "17 февраля 2000"

удостоверит право (соответствие квалификации) *Маслякова*

Артмена Тельмутовича

на ведение профессиональной деятельности в сфере *Искусств*

степени предпринимателя (бизнеса)



Председатель государственной
аттестационной комиссии

Валов

Регистратор (директор)

А.В. Сидоров

Город *Москва* 2000

ДОГОВОР (СТРАХОВОЙ ПОЛИС)
№ 433-121121/21 / 0325R/776/0000001/21 - 001008 от «10» декабря 2021 г.
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА

г. Москва

Настоящий Договор (Страховой Полис) выдан в подтверждение того, что указанные ниже Состраховщики и Страхователь заключили Договор страхования №433-121121/21 / 0325R/776/0000001/21 - 001008 от «10» декабря 2021 г. в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 06.05.2019г. СПАО «Ингосстрах» (далее – Правила страхования).

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:**
1.1. Москаль Артур Гельмутович
Паспортные данные: Сер. 6500 №660820 выдан Отделом милиции Железнодорожного РУВД г. Екатеринбурга (код подразделения - 663-005) 14.02.2001
Адрес регистрации: 620050, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Техническая, д. 24, кв./оф. 90
- 2. СОСТРАХОВЩИКИ:**
2.1. СПАО «Ингосстрах» (далее – Состраховщик 1), в доле (от суммы страхового возмещения и суммы страховой премии) 60%, Адрес местонахождения: Россия, 115035, г. Москва, ул. Пятницкая, д. 12, стр. 2, Лицензия ЦБ РФ СИ № 0928 от 23.09.2015 г., эл. адрес: prof-msk@ingos.ru, тел. (495) 956-77-77
2.2. АО «АльфаСтрахование» (далее – Состраховщик 2), в доле (от суммы страхового возмещения и суммы страховой премии) 40%. Адрес местонахождения: Россия, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б, Лицензия ЦБ РФ СИ № 2239 от 13.11.2017 г., тел. (495) 788-09-99, факс: (495) 785-08-88
- 3. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:**
3.1. Объектом страхования по настоящему Договору страхования являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.
3.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Состраховщиком 1 расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему требований (имущественных претензий), связанных с осуществлением оценочной деятельности.
- 4. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:**
4.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Состраховщика 1 факт причинения ущерба действиями (бездействия) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности Саморегулируемой организацией (Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков»), членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба.
4.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления требований (имущественных претензий) третьим лицам.
5.1. С «01» января 2022 года по «30» июня 2023 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
5.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователем в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации.
- 6. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:**
6.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.
- 7. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:**
7.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Состраховщиками при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования.
- 8. СТРАХОВАЯ СУММА (ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СОСТРАХОВЩИКОВ):**
8.1. Страховая сумма (Лимит ответственности) по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.3.1. настоящего Договора) устанавливается в размере 300 000 (Триста тысяч) рублей.
8.2. Лимит ответственности в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.3.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000 (Сто тысяч) рублей.
- 9. ФРАНШИЗА:**
9.1. По настоящему Договору франшиза не установлена.
- 10. ПОРЯДОК ОПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:**
10.1. Страховая премия подлежит оплате по поручению Страхователя третьим лицом (Ассоциация «Русское общество оценщиков», Адрес местонахождения: 107066, г. Москва, 1-й Басманный пер., д. 2а, стр. 1, ИНН 7708022445). При осуществлении оплаты страховой премии третьим лицом в согласованной сумме и в установленный срок, Страхователь считается надлежащим исполнителем своей обязанности по оплате страховой премии согласно настоящему Договору. Комиссия по переводу уплачивается за счет плательщика, комиссия банка-корреспондента – за счет получателя.
10.2. При неуплате страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.

СТРАХОВАТЕЛЬ:

Москаль Артур Гельмутович

СОСТРАХОВЩИКИ:

От Состраховщиков

(Архангельский С.Ю., Начальник отдела страхования финансовых и профессиональных рисков, действующий на основании Доверенности №68244432-4/21 от 25.03.2021 от СПАО «Ингосстрах» и на основании Доверенности №12432021/Н от 10.12.2021 г. АО «АльфаСтрахование»)



**ДОГОВОР №Д-56608020-5.0-2-000003-22
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА**

г. Екатеринбург

«20» января 2022 г.

ПАО СК «Росгосстрах», именуемое в дальнейшем «Страховщик», в лице Заместителя начальника Управления продаж корпоративных продаж Дирекции Филиала ПАО СК «Росгосстрах» в Свердловской области **Спиридонова Дмитрия Леонидовича**, действующего на основании Доверенности №412-ДФ от «01» декабря 2020 г., с одной стороны, и **Мосгольд Артур Гельмутович**, именуемый в дальнейшем «Страхователь», с другой стороны, заключили настоящий договор страхования далее по тексту «Договор страхования») на основании Заявления Страхователя от 19.01.2022 г. (далее по тексту – Заявление») и Правил страхования ответственности оценщиков и юридических лиц, заключающих договоры на проведение оценки (типовых (единых)) №134 в редакции, действующей на дату заключения договора, (далее по тексту – «Правила»). Правила и Заявление прилагаются к Договору страхования и являются его неотъемлемой частью.

Условия, не оговоренные в Договоре страхования, регламентируются Правилами и законодательством РФ. Если положения, указанные в Договоре страхования, противоречат условиям Правил, то условия, указанные в Договоре страхования, имеют преимущественную силу.

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА:

Предметом Договора страхования является обязательство Страховщика за обусловленную настоящим Договором страхования плату (страховую премию) при наступлении предусмотренного в разделе «Страховой случай» настоящего Договора страхования события (страхового случая) выплатить страховое возмещение.

2. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:

2.1. 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.

2.2. Настоящий Договор страхования заключен в отношении заключаемых Страхователем договоров на проведение оценки рыночной или иной стоимости (кроме кадастровой).

3. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:

Страховым случаем является:

3.1. 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.

3.2. 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.

3.3. В целях настоящего договора страхования, достоверность величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, установленной в отчете об оценке, устанавливается вступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда).

4. СТРАХОВАЯ СУММА

4.1. для возмещения ущерба, причиненного действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков – по всем страховым случаям:	30 000 000,00 руб.
4.2. Для ущерба, причиненного вследствие непреднамеренной утраты и (или) повреждения имущества (документов, материалов и т.п.), во время выполнения работ по оценке объекта оценки:	возмещению не подлежит
4.3. Для судебных расходов и издержек в связи с возмещением ущерба по страховым случаям, указанным в п. 3.1, 3.2 Договора страхования:	возмещению не подлежит
4.4. Страховая сумма по договору страхования в целом:	30 000 000,00 руб.
4.5. Страховая сумма (лимит возмещения) для возмещения ущерба, причиненного действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков – по одному страховому случаю:	30 000 000,00 руб.

5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ: 10 500,00 (Десять тысяч пятьсот) рублей.

6. ФРАНШИЗА (безусловная, по каждому страховому случаю):
не установлена.

7. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:

7.1. Срок действия настоящего Договора страхования с 0.00 часов «18» февраля 2022 г. по 24.00 часа «17» февраля 2023 г.

7.2. Период страхования начинается в 0.00 часов дня, указанного в п. 7.1. настоящего Договора как начало срока действия

настоящего Договора, но не ранее 0.00 дня, следующего за днем уплаты страховой премии (первого ее взноса), и действует до 24.00 часов дня, указанного в п. 7.1. настоящего Договора как окончание срока действия настоящего Договора.

7.3. Страхование по настоящему Договору страхования распространяется на страховые случаи, наступившие в течение предусмотренного в нем Периода страхования, при условии, что Договор страхования вступил в силу в предусмотренном в нем порядке.

8. ПОРЯДОК ОПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:

8.1. Страховая премия по Договору страхования, указанная в разделе 5 настоящего Договора (Полиса) за период страхования, указанный в разделе 7 настоящего Договора (Полиса) подлежит оплате единовременным платежом до 17.02.2022 г.

Днем уплаты страховой премии (страхового взноса) считается: при оплате в безналичном порядке - день поступления денежных средств на расчетный счет Страховщика.

9. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ:

9.1. Права и обязанности сторон установлены в соответствии с Правилами.

9.2. Порядок определения размера убытков и осуществления страховой выплаты, основания отказа в страховой выплате установлен в соответствии с Правилами.

9.3. При неоплате страховой премии в оговоренные настоящим договором сроки, страхование прекращает действие до оплаты страховой премии.

Страхование возобновляется с наиболее поздней из дат:

- с 00 часов 00 минут дня, следующего за днем уплаты страховой премии, если страховая премия оплачена за срок страхования, в течение которого страхование не действовало;
- в сроки, предусмотренные договором страхования, если оплата произведена в отношении срока страхования, который не начался на момент оплаты страховой премии.

10. ПРИЛОЖЕНИЯ:

10.1. Заявление на страхование ответственности оценщика с приложениями от «19» января 2022 г. (Приложение 1).

10.2. Правила страхования ответственности оценщиков и юридических лиц, заключающих договоры на проведение оценки (типовые (единые)) №134 в редакции, действующей на дату заключения договора.

11. ПРИЗНАК ДОГОВОРА

- о Возобновление договора №Д-56608020-5.0-2-000134-21 от 03.02.2021 г.

С условиями страхования ознакомлен и согласен. Вышеуказанные Правила получил.

Настоящим Страхователь подтверждает свое согласие на обработку Страховщиком в порядке, установленном Правилами страхования, перечисленных в настоящем Договоре и в п.8.7. Правил страхования персональных данных Страхователя для осуществления страхования по Договору страхования, в том числе в целях проверки качества оказания страховых услуг и урегулирования убытков по Договору, администрирования Договора, а также в целях информирования Страхователя о других продуктах и услугах Страховщика.

Подпись Страхователя

АДРЕСА И БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Страховщик:

ПАО СК «Росгосстрах»

140002, Московская обл., г. Люберцы, ул. Парковая, д.3

Филиал ПАО СК «Росгосстрах» в Свердловской

области, Универсальный офис

"Орджоникидзевский"

620017, г. Екатеринбург, ул. Бабушкина, 45.

ИНН/КПП 7707067683/997950001

р/с 40701810900000000187 в ПАО «РГС Банк» г.

Москва, к/с 3010181094520000174, БИК 044525174

Страхователь:

Мосгольд Артур Гельмутович

Паспортные данные: Паспорт серия 65 00 №660820,

выдан Отделом Милиции Железнодорожного РУВД г.

Екатеринбурга, дата выдачи: 14.02.2001 г., код

подразделения 663-005

ИНН: 665910030427

Спиридонов Д.Л./
Заместитель начальника Управления корпоративных
продаж. Доверенность № 412-ДФ от 01.12.2020г.
М.П.

/Мосгольд А.Г./

КОНТАКТНЫЕ ДАННЫЕ СТРАХОВЩИКА:

Адрес ПАО СК «Росгосстрах» для корреспонденции: 119991, г. Москва-59, ГСП-1, ул. Киевская, д. 7.

Адрес Филиала ПАО СК «Росгосстрах» в Свердловской области для корреспонденции: 620014, г. Екатеринбург, ул. Бориса Ельцина, 1а

Телефон: 8-800-200-0-900 (бесплатный по РФ) / +7-495-783-24-24, факс: +7-495-783-24-34

Телефон для уведомлений по убыткам: 8-800-200-99-77 (бесплатный по РФ)

Адреса Центров урегулирования убытков (для личного обращения и собственноручной передачи документов по убыткам) Вы можете уточнить по телефону 8-800-200-99-77 (бесплатный по РФ) или на сайте www.RGS.ru.

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 019360-2

« 17 » мая 20²¹ г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка движимого имущества»

выдан

Мотовиловой Елене Владимировне

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 17 » мая 20²¹ г. № 199

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 17 » мая 20²⁴ г.

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 019359-1

« 17 » мая 20 21 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан

Мотовиловой Елене Владимировне

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 17 » мая 20 21 г. № 199

Директор

А.С. Бункин

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



Некоммерческое партнерство
«Саморегулируемая организация оценщиков
«Экспертный совет»

Включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков «28» октября 2010 г. за №0011

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

03.10.2016 г.

№ 2128

Мотовилова
Елена Владимировна

Паспорт 65 09 647601, выдан Отделением УФМС России по Свердловской области в Верхнепышминском районе. Дата выдачи 18.08.2009 г. Код подразделения 660-038

Включена в реестр членов Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» от 03.10.2016 г. за № 2128

Основание: решение Совета Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» от 22.09.2016 г.

Первый вице-президент



В. И. Лебединский

002128

Срок действия настоящего свидетельства – до прекращения членства в НП «СРОО «ЭС»

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

240018154



Диплом является документом установленного образца

Регистрационный номер 335

Город
Екатеринбург

« 27 » марта 20 15 г.

Настоящий диплом выдан

**Мотовиловой
Елене Владимировне**

в том, что он(а) окончил(а)
программу
«Оценка стоимости
предприятия (бизнеса)»
с «23» сентября 2014 г. по «17» марта 2015 г.
прошел(а) профессиональную переподготовку в (на)

ФГБОУ ВПО

**«Уральский государственный экономический университет»
Институте дополнительного профессионального образования**

Решением от
«17» марта 2015 года
протокол № 19 Итоговой Аттестационной комиссии
удостоверяет право (соответствие квалификации)

**Мотовиловой
Елены Владимировны**

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



Председатель комиссии

[Signature]

Директор (директор)

Секретарь

[Signature]



Настоящий диплом свидетельствует о том, что

**Мотовилова
Елена Владимировна**

с 20 марта 2017 года по 25 октября 2017 года

прошел(а) профессиональную переподготовку в (на)

федеральном государственном бюджетном образовательном
учреждении высшего образования

«Российский экономический университет имени Г.В. Плеханова»
по программе «Государственная кадастровая оценка»
в объеме 450 часов

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

771800136088

Документ о квалификации

Регистрационный номер

97/101-17

Города

Москва

Дата выдачи

02 ноября 2017 года

Решением аттестационной комиссии от

24 октября 2017 года

диплом предоставляет право

на ведение профессиональной деятельности в сфере

определения кадастровой стоимости



ПРИЛОЖЕНИЕ К ДИПЛОМУ

№ 771800136088

Фамилия, имя, отчество Мотовилова Елена Владимировна

имеет документ об образовании диплом о высшем образовании ИВС № 0365486
(высшем, среднем профессиональном)

с 20 марта 2017 г. по 25 октября 2017 г.

прошел(а) профессиональную переподготовку в федеральном государственном
бюджетном образовательном учреждении высшего образования

«Российский экономический университет имени Г.В. Плеханова»

(наименование образовательной организации)

по программе «Государственная кадастровая оценка»

(наименование дополнительной

профессиональной программы)

прошел(а) стажировку в (на) не предусмотрена

(наименование предприятия,

организации, учреждения)

защитил(а) аттестационную работу на тему не предусмотрена

(наименование темы)

За время обучения сдал(а) зачеты и экзамены по следующим дисциплинам

№№ п/п	Наименование	Количество часов	Оценка
1.	Законодательное регулирование государственной кадастровой оценки	24	зачтено
2.	Организационное и информационное обеспечение кадастровой оценки	18	зачтено
3.	Математическое обеспечение массовой оценки	31	хорошо
4.	Обработка информации об объектах оценки	24	зачтено
5.	Анализ рынка для целей кадастровой оценки	21	зачтено
6.	Кадастровая оценка земельных участков населенных пунктов	33	хорошо
7.	Кадастровая оценка земельных участков промышленного назначения	18	зачтено
8.	Кадастровая оценка земельных участков садоводческих, огороднических и дачных объединений	15	зачтено
9.	Кадастровая оценка земельных участков особо охраняемых территорий и объектов	15	зачтено
10.	Кадастровая оценка земельных участков сельскохозяйственного назначения	18	зачтено
11.	Кадастровая оценка земельных участков лесного и водного фонда	12	зачтено
12.	Кадастровая оценка объектов капитального строительства	54	хорошо
13.	Специальное программное обеспечение кадастровой оценки	66	зачтено
14.	Подготовка отчета об определении кадастровой стоимости	15	зачтено
15.	Контроль качества результатов кадастровой оценки	18	хорошо
16.	Итоговый междисциплинарный экзамен	68	хорошо

Всего: 450 часов

Руководитель
образовательной организации



Секретарь



Регистрационный номер 97/101-17

Дата выдачи

02 ноября 2017 года





Уральский фонд содействия развитию оценочной деятельности

СЕРТИФИКАТ

.....

Настоящий сертификат подтверждает, что в соответствии с Положением Уральского Фонда содействия развитию оценочной деятельности о добровольной сертификации оценщиков

МОТОВИЛОВОЙ ЕЛЕНЕ ВЛАДИМИРОВНЕ

присвоено квалификационное звание

Сертифицированный оценщик по направлению:
коммерческая недвижимость

Основание: Решение Единой комиссии по сертификации
от «07» апреля 2015 года

Председатель Единой комиссии по сертификации:

Регистрационный номер № 0039 от «07» апреля 2015 года



Лебедев А.В.



**ДОГОВОР (ПОЛИС) №Д-56608020-5.0-2-000149-21
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА**

г. Екатеринбург

«02» сентября 2021 г.

ПАО СК «Росгосстрах», именуемое в дальнейшем «**Страховщик**», в лице Заместителя директора по корпоративному страхованию Филиала ПАО СК "Росгосстрах" в Свердловской области Гузия Николая Игоревича, действующего на основании Доверенности №9626-Д от 15.11.2019 г., с одной стороны, и

Мотовилова Елена Владимировна, именуемая в дальнейшем «**Страхователь**», с другой стороны, заключили настоящий договор страхования далее по тексту «Договор страхования») на основании Заявления Страхователя от 02.09.2021 г. (далее по тексту – Заявление») и Правил страхования ответственности оценщиков и юридических лиц, заключающих договоры на проведение оценки (типовых (единых)) № 134 в редакции, действующей на дату заключения договора, (далее по тексту – «Правила»). Правила и Заявление прилагаются к Договору страхования и являются его неотъемлемой частью.

Условия, не оговоренные в Договоре страхования, регламентируются Правилами и законодательством РФ. Если положения, указанные в Договоре страхования, противоречат условиям Правил, то условия, указанные в Договоре страхования, имеют преимущественную силу.

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА:

Предметом Договора страхования является обязательство Страховщика за обусловленную настоящим Договором страхования плату (страховую премию) при наступлении предусмотренного в разделе «Страховые случаи» настоящего Договора страхования события (страхового случая) выплатить страховое возмещение.

2. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:

2.1. 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.

2.2. Настоящий Договор страхования заключен в отношении заключаемых Страхователем договоров на проведение оценки рыночной или иной стоимости (кроме кадастровой).

3. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:

Страховым случаем является:

3.1. 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.

3.2. 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 трёх лет.

3.3. В целях настоящего договора страхования, достоверность величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, установленной в отчете об оценке, устанавливается вступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда).

4. СТРАХОВАЯ СУММА

4.1. для возмещения ущерба, причиненного действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков – по всем страховым случаям:	30 000 000,00 руб.
4.2. Для ущерба, причиненного вследствие непреднамеренной утраты и (или) повреждения имущества (документов, материалов и т.п.), во время выполнения работ по оценке объекта оценки:	возмещению не подлежит
4.3. Для судебных расходов и издержек в связи с возмещением ущерба по страховым случаям, указанным в п. 3.1, 3.2 Договора страхования:	возмещению не подлежит
4.4. Страховая сумма по договору страхования в целом:	30 000 000,00 руб.
4.5. Страховая сумма (лимит возмещения) для возмещения ущерба, причиненного действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков – по одному страховому случаю:	30 000 000,00 руб.

5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ: 10 500,00 (Десять тысяч пятьсот) рублей

6. ФРАНШИЗА (безусловная, по каждому страховому случаю): не установлена

7. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:

7.1. Срок действия настоящего Договора страхования с 0.00 «23» сентября 2021 г. по 24.00 часа «22» сентября 2022 г.

7.2. Страхование по настоящему Договору страхования распространяется на страховые случаи, наступившие в течение предусмотренного в нем Периода страхования, при условии, что Договор страхования вступил в силу в предусмотренном в нём порядке.

7.3. В случае досрочного прекращения действия договора страхования Период страхования по нему прекращается вместе с действием договора страхования.

8. ПОРЯДОК ОПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:

8.1. Страховая премия по Договору страхования, указанная в разделе 5 настоящего Договора (Полиса) за период страхования, указанный в разделе 7 настоящего Договора (Полиса) подлежит оплате единовременным платежом до 23.09.2021 г.

Днем уплаты страховой премии (страхового взноса) считается: при оплате в безналичном порядке - день поступления денежных средств на расчетный счет Страховщика.

9. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ:

9.1. Права и обязанности сторон установлены в соответствии с Правилами.

9.2. Порядок определения размера убытков и осуществления страховой выплаты, основания отказа в страховой выплате установлен в соответствии с Правилами.

9.3. При неоплате страховой премии в оговоренные настоящим договором сроки, страхование прекращает действие до оплаты страховой премии.

Страхование возобновляется с наиболее поздней из дат:

- с 00 часов 00 минут дня, следующего за днем уплаты страховой премии, если страховая премия оплачена за срок страхования, в течение которого страхование не действовало;

- в сроки, предусмотренные договором страхования, если оплата произведена в отношении срока страхования, который не начался на момент оплаты страховой премии.

10. ПРИЛОЖЕНИЯ:

10.1. Заявление на страхование ответственности оценщика с приложениями от «02» сентября 2021 г. (Приложение 1).

10.2. Правила страхования ответственности оценщиков и юридических лиц, заключающих договоры на проведение оценки (типовые (единые)) №134 в редакции, действующей на дату заключения договора.

11. ПРИЗНАК ДОГОВОРА

- Возобновление договора №Д-56608020-50-2-000076-20 от 03.09.2021 г.

С условиями страхования ознакомлен и согласен. Вышеуказанные Правила получил.

Настоящим Страхователь подтверждает свое согласие на обработку Страховщиком в порядке, установленном Правилами страхования, перечисленных в настоящем Договоре и в п.8.7. Правил страхования персональных данных Страхователя для осуществления страхования по Договору страхования, в том числе в целях проверки качества оказания страховых услуг и урегулирования убытков по Договору, администрирования Договора, а также в целях информирования Страхователя о других продуктах и услугах Страховщика.

Подпись Страхователя

АДРЕСА И БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

СТРАХОВЩИК

ПАО СК «Росгосстрах»

Адрес местонахождения: 140002, Московская обл.,

г. Люберцы, ул. Парковая, д. 3.

Филиал ПАО СК «Росгосстрах» в Свердловской области, Универсальный офис

"Орджоникидзевский"

620017, г. Екатеринбург, ул. Бабушкина, 45.

Лицензия Банка России СИ № 0001 от 06 июня 2018 г.

Банковские реквизиты:

ИНН: 7707067683, КПП: 997950001,

ОГРН: 1027739049689

Расч. счет: 40701 810 9 0000 0000 187 в ПАО «РГС

Банк» г. Москва

Корр. счет: 30101 810 9 4525 0000 174, БИК: 044525174

СТРАХОВАТЕЛЬ

Мотовилова Елена Владимировна

Паспортные данные: 6509 №647601 выдан Отделением

УФМС России по Свердловской области в

Верхнепышминском районе 18.08.2009 г.

/Мотовилова Е.В./

Заместителя директора по корпоративному страхованию, Доверенность №9626-Д от 15.11.2019 г.
М.П.



КОНТАКТНЫЕ ДАННЫЕ СТРАХОВЩИКА:

Адрес ПАО СК «Росгосстрах» для корреспонденции: 119991, г. Москва-59, ГСП-1, ул. Киевская, д. 7.

Адрес Филиала ПАО СК «Росгосстрах» в Свердловской области для корреспонденции: 620014, г. Екатеринбург, ул.

Бориса Ельцина, 1а

Телефон: 8-800-200-0-900 (бесплатный по РФ) / +7-495-783-24-24, факс: +7-495-783-24-34

Телефон для уведомлений по убыткам: 8-800-200-99-77 (бесплатный по РФ)

Адреса Центров урегулирования убытков (для личного обращения и собственноручной передачи документов по убыткам)

Вы можете уточнить по телефону 8-800-200-99-77 (бесплатный по РФ) или на сайте www.RGS.ru.

**ПОЛИС (ДОГОВОР) №2000SB4001949
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

НАСТОЯЩИЙ СТРАХОВОЙ ПОЛИС УДОСТОВЕРЯЕТ ФАКТ ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ (ДАЛЕЕ ТАКЖЕ – ДОГОВОР СТРАХОВАНИЯ) В ФОРМЕ СТРАХОВОГО ПОЛИСА НА УСЛОВИЯХ, ИЗЛОЖЕННЫХ В НАСТОЯЩЕМ СТРАХОВОМ ПОЛИСЕ И СОДЕРЖАЩИХСЯ В ПРАВИЛАХ №114/2 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР САО «ВСК» ОТ 15.05.2019 Г (ДАЛЕЕ ТАКЖЕ – ПРАВИЛА СТРАХОВАНИЯ).

Страхователь	Мотовилова Елена Владимировна	
Объект страхования:	имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба (имущественного вреда) заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности.	
Страховой случай:	(с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования) установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба (имущественного вреда) действиями (бездействием) оценщика (Страхователя) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба (имущественного вреда).	
Застрахованная деятельность):	оценочная деятельность, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».	
Страховая сумма:	300 000,00 (Триста тысяч) рублей	
Страховая премия и порядок ее уплаты:	600,00 (Шестьсот) рублей (по следующему графику платежей):	
	Период страхования	Страховая премия за период страхования
Первый взнос	с «01» июня 2020 года по «31» мая 2021 года	200 (Двести) рублей - оплачивается до «31» мая 2020 г. (включительно)
Второй взнос	с «01» июня 2021 года по «31» мая 2022 года	200 (Двести) рублей - оплачивается до «31» мая 2021 г. (включительно)
Третий взнос	с «01» июня 2022 года по «31» мая 2023 года	200 (Двести) рублей - оплачивается до «31» мая 2022 г. (включительно)
Срок действия Полиса:	с «01» июня 2020 г. по «31» мая 2023 г.	

Настоящий Полис вступает в силу с 00 часов «01» июня 2020 года при условии поступления первого взноса страховой премии на расчетный счет Страховщика в размере и сроки, определенные в настоящем Полисе. В случае неуплаты первого взноса страховой премии в размере и сроки, определенные в настоящем Полисе, он считается не вступившим в силу, и никакие выплаты по нему не производятся.

При нарушении графика платежей (неоплата следующего (очередного) взноса страховой премии в установленный срок) действие настоящего Договора страхования и обязательства Страховщика в части выплат страхового возмещения по страховым случаям, произошедшим в неоплаченный период страхования, прекращаются с 00 часов 00 минут дня, следующего за днем окончания оплаченного периода страхования.

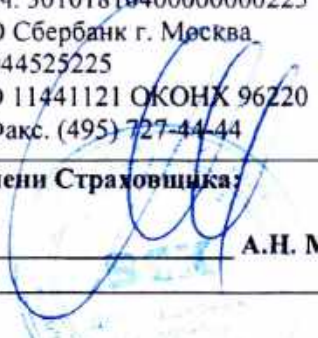
Приложения: Правила №114/2 страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности и страхования ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, в редакции от «15» мая 2019 г. САО «ВСК».

Особые условия страхования:

1. Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, поименованным в п.п. 10.5.2. – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 30 000,00 (Тридцать тысяч) рублей.

2. Условия страхования, изложенные в Правилах страхования и не оговоренные в настоящем Договоре страхования, заключенном в форме настоящего Страхового полиса, применяются. Положения настоящего Договора страхования, заключенного в форме настоящего Страхового полиса, имеют преимущественную силу (приоритет) над положениями Правил страхования (на основании п. 3 ст. 943 Гражданского кодекса Российской Федерации).

СТРАХОВАТЕЛЬ С ПРАВИЛАМИ №114/2 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР, ОТ «15» МАЯ 2019 ГОДА САО «ВСК» ОЗНАКОМЛЕН, ОДИН ЭКЗЕМПЛЯР УКАЗАННЫХ ПРАВИЛ СТРАХОВАНИЯ ПОЛУЧИЛ.

СТРАХОВЩИК:	СТРАХОВАТЕЛЬ:
Страховое акционерное общество «ВСК» Место нахождения: Российская Федерация, 121552, г. Москва, ул. Островная, д. 4. ИНН 7710026574 КПП 997950001 Р./сч. 40701810600020001241 Кор./сч. 301018104000000000225 в ПАО Сбербанк г. Москва БИК 044525225 ОКПО 11441121 ОКОНХ 96220 Тел./Факс. (495) 727-44-44	Мотовилова Елена Владимировна Дата рождения: 25.09.1980 Место рождения: г. Верхняя Пышма Свердловской области Паспорт: 6509 647601 выдан Отделением УФМС России по Свердловской области в Верхнепышминском районе. 18.08.2009 код подразделения: 660-038 Адрес регистрации: 624090, Свердловская область, г. Верхняя Пышма, ул. Уральских рабочих, д.50, кв. 117
От имени Страховщика:  _____ А.Н. Мочалова М. П.	 _____ Е.В. Мотовилова

Место выдачи: г. Москва

Дата выдачи 31.05.2020 г.

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 019360-2

« 17 » мая 20²¹ г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка движимого имущества»

выдан

Мотовиловой Елене Владимировне

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 17 » мая 20²¹ г. № 199

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 17 » мая 20²⁴ г.

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 019359-1

« 17 » мая 20 21 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан

Мотовиловой Елене Владимировне

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 17 » мая 20 21 г. № 199

Директор

А.С. Бункин

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



Некоммерческое партнерство
«Саморегулируемая организация оценщиков
«Экспертный совет»

Включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков «28» октября 2010 г. за №0011

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

03.10.2016 г.

№ 2128

Мотовилова
Елена Владимировна

Паспорт 65 09 647601, выдан Отделением УФМС России по Свердловской области в Верхнепышминском районе. Дата выдачи 18.08.2009 г. Код подразделения 660-038

Включена в реестр членов Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» от 03.10.2016 г. за № 2128

Основание: решение Совета Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» от 22.09.2016 г.

Первый вице-президент



В. И. Лебединский

002128

Срок действия настоящего свидетельства – до прекращения членства в НП «СРОО «ЭС»

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

240018154



Диплом является документом установленного образца

Регистрационный номер 335

Город
Екатеринбург

« 27 » марта 20 15 г.

Настоящий диплом выдан

**Мотовиловой
Елене Владимировне**

в том, что он(а) окончил(а)
программу
«Оценка стоимости
предприятия (бизнеса)»
с «23» сентября 2014 г. по «17» марта 2015 г.
прошел(а) профессиональную переподготовку в (на)

ФГБОУ ВПО

**«Уральский государственный экономический университет»
Институте дополнительного профессионального образования**

Решением от
«17» марта 2015 года
протокол № 19 Итоговой Аттестационной комиссии
удостоверяет право (соответствие квалификации)

**Мотовиловой
Елены Владимировны**

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



Председатель комиссии

[Signature]

Директор (директор)

Секретарь

[Signature]



Настоящий диплом свидетельствует о том, что

**Мотовилова
Елена Владимировна**

с 20 марта 2017 года по 25 октября 2017 года

прошел(а) профессиональную переподготовку в (на)

федеральном государственном бюджетном образовательном
учреждении высшего образования

«Российский экономический университет имени Г.В. Плеханова»
по программе «Государственная кадастровая оценка»
в объеме 450 часов

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

771800136088

Документ о квалификации

Регистрационный номер

97/101-17

Города

Москва

Дата выдачи

02 ноября 2017 года

Решением аттестационной комиссии от

24 октября 2017 года

диплом предоставляет право

на ведение профессиональной деятельности в сфере

определения кадастровой стоимости





Уральский фонд содействия развитию оценочной деятельности

СЕРТИФИКАТ

.....

Настоящий сертификат подтверждает, что в соответствии с Положением Уральского Фонда содействия развитию оценочной деятельности о добровольной сертификации оценщиков

МОТОВИЛОВОЙ ЕЛЕНЕ ВЛАДИМИРОВНЕ

присвоено квалификационное звание

Сертифицированный оценщик по направлению:
коммерческая недвижимость

Основание: Решение Единой комиссии по сертификации
от «07» апреля 2015 года

Председатель Единой комиссии по сертификации:

Регистрационный номер № 0039 от «07» апреля 2015 года



Лебедев А.В.



**ДОГОВОР (ПОЛИС) №Д-56608020-5.0-2-000149-21
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА**

г. Екатеринбург

«02» сентября 2021 г.

ПАО СК «Росгосстрах», именуемое в дальнейшем «Страховщик», в лице Заместителя директора по корпоративному страхованию Филиала ПАО СК "Росгосстрах" в Свердловской области Гузия Николая Игоревича, действующего на основании Доверенности №9626-Д от 15.11.2019 г., с одной стороны, и

Мотовилова Елена Владимировна, именуемая в дальнейшем «Страхователь», с другой стороны, заключили настоящий договор страхования далее по тексту «Договор страхования») на основании Заявления Страхователя от 02.09.2021 г. (далее по тексту – Заявление») и Правил страхования ответственности оценщиков и юридических лиц, заключающих договоры на проведение оценки (типовых (единых)) № 134 в редакции, действующей на дату заключения договора, (далее по тексту – «Правила»). Правила и Заявление прилагаются к Договору страхования и являются его неотъемлемой частью.

Условия, не оговоренные в Договоре страхования, регламентируются Правилами и законодательством РФ. Если положения, указанные в Договоре страхования, противоречат условиям Правил, то условия, указанные в Договоре страхования, имеют преимущественную силу.

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА:

Предметом Договора страхования является обязательство Страховщика за обусловленную настоящим Договором страхования плату (страховую премию) при наступлении предусмотренного в разделе «Страховые случаи» настоящего Договора страхования события (страхового случая) выплатить страховое возмещение.

2. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:

2.1. 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.

2.2. Настоящий Договор страхования заключен в отношении заключаемых Страхователем договоров на проведение оценки рыночной или иной стоимости (кроме кадастровой).

3. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:

Страховым случаем является:

3.1. 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.

3.2. 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 трёх лет.

3.3. В целях настоящего договора страхования, достоверность величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, установленной в отчете об оценке, устанавливается вступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда).

4. СТРАХОВАЯ СУММА

4.1. для возмещения ущерба, причиненного действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков – по всем страховым случаям:	30 000 000,00 руб.
4.2. Для ущерба, причиненного вследствие непреднамеренной утраты и (или) повреждения имущества (документов, материалов и т.п.), во время выполнения работ по оценке объекта оценки:	возмещению не подлежит
4.3. Для судебных расходов и издержек в связи с возмещением ущерба по страховым случаям, указанным в п. 3.1, 3.2 Договора страхования:	возмещению не подлежит
4.4. Страховая сумма по договору страхования в целом:	30 000 000,00 руб.
4.5. Страховая сумма (лимит возмещения) для возмещения ущерба, причиненного действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков – по одному страховому случаю:	30 000 000,00 руб.

5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ: 10 500,00 (Десять тысяч пятьсот) рублей

6. ФРАНШИЗА (безусловная, по каждому страховому случаю): не установлена

7. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:

7.1. Срок действия настоящего Договора страхования с 0.00 «23» сентября 2021 г. по 24.00 часа «22» сентября 2022 г.

7.2. Страхование по настоящему Договору страхования распространяется на страховые случаи, наступившие в течение предусмотренного в нем Периода страхования, при условии, что Договор страхования вступил в силу в предусмотренном в нём порядке.

7.3. В случае досрочного прекращения действия договора страхования Период страхования по нему прекращается вместе с действием договора страхования.

8. ПОРЯДОК ОПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:

8.1. Страховая премия по Договору страхования, указанная в разделе 5 настоящего Договора (Полиса) за период страхования, указанный в разделе 7 настоящего Договора (Полиса) подлежит оплате единовременным платежом до 23.09.2021 г.

Днем уплаты страховой премии (страхового взноса) считается: при оплате в безналичном порядке - день поступления денежных средств на расчетный счет Страховщика.

9. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ:

9.1. Права и обязанности сторон установлены в соответствии с Правилами.

9.2. Порядок определения размера убытков и осуществления страховой выплаты, основания отказа в страховой выплате установлен в соответствии с Правилами.

9.3. При неоплате страховой премии в оговоренные настоящим договором сроки, страхование прекращает действие до оплаты страховой премии.

Страхование возобновляется с наиболее поздней из дат:

- с 00 часов 00 минут дня, следующего за днем уплаты страховой премии, если страховая премия оплачена за срок страхования, в течение которого страхование не действовало;

- в сроки, предусмотренные договором страхования, если оплата произведена в отношении срока страхования, который не начался на момент оплаты страховой премии.

10. ПРИЛОЖЕНИЯ:

10.1. Заявление на страхование ответственности оценщика с приложениями от «02» сентября 2021 г. (Приложение 1).

10.2. Правила страхования ответственности оценщиков и юридических лиц, заключающих договоры на проведение оценки (типовые (единые)) №134 в редакции, действующей на дату заключения договора.

11. ПРИЗНАК ДОГОВОРА

- Возобновление договора №Д-56608020-50-2-000076-20 от 03.09.2021 г.

С условиями страхования ознакомлен и согласен. Вышеуказанные Правила получил.

Настоящим Страхователь подтверждает свое согласие на обработку Страховщиком в порядке, установленном Правилами страхования, перечисленных в настоящем Договоре и в п.8.7. Правил страхования персональных данных Страхователя для осуществления страхования по Договору страхования, в том числе в целях проверки качества оказания страховых услуг и урегулирования убытков по Договору, администрирования Договора, а также в целях информирования Страхователя о других продуктах и услугах Страховщика.

Подпись Страхователя

АДРЕСА И БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

СТРАХОВЩИК

ПАО СК «Росгосстрах»

Адрес местонахождения: 140002, Московская обл.,

г. Люберцы, ул. Парковая, д. 3.

Филиал ПАО СК «Росгосстрах» в Свердловской области, Универсальный офис

"Орджоникидзевский"

620017, г. Екатеринбург, ул. Бабушкина, 45.

Лицензия Банка России СИ № 0001 от 06 июня 2018 г.

Банковские реквизиты:

ИНН: 7707067683, КПП: 997950001,

ОГРН: 1027739049689

Расч. счет: 40701 810 9 0000 0000 187 в ПАО «РГС

Банк» г. Москва

Корр. счет: 30101 810 9 4525 0000 174, БИК: 044525174

СТРАХОВАТЕЛЬ

Мотовилова Елена Владимировна

Паспортные данные: 6509 №647601 выдан Отделением

УФМС России по Свердловской области в

Верхнепышминском районе 18.08.2009 г.

/Мотовилова Е.В./

Заместителя директора по корпоративному страхованию, Доверенность №9626-Д от 15.11.2019 г.
М.П.



КОНТАКТНЫЕ ДАННЫЕ СТРАХОВЩИКА:

Адрес ПАО СК «Росгосстрах» для корреспонденции: 119991, г. Москва-59, ГСП-1, ул. Киевская, д. 7.

Адрес Филиала ПАО СК «Росгосстрах» в Свердловской области для корреспонденции: 620014, г. Екатеринбург, ул.

Бориса Ельцина, 1а

Телефон: 8-800-200-0-900 (бесплатный по РФ) / +7-495-783-24-24, факс: +7-495-783-24-34

Телефон для уведомлений по убыткам: 8-800-200-99-77 (бесплатный по РФ)

Адреса Центров урегулирования убытков (для личного обращения и собственноручной передачи документов по убыткам)

Вы можете уточнить по телефону 8-800-200-99-77 (бесплатный по РФ) или на сайте www.RGS.ru.

**ПОЛИС (ДОГОВОР) №2000SB4001949
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

НАСТОЯЩИЙ СТРАХОВОЙ ПОЛИС УДОСТОВЕРЯЕТ ФАКТ ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ (ДАЛЕЕ ТАКЖЕ – ДОГОВОР СТРАХОВАНИЯ) В ФОРМЕ СТРАХОВОГО ПОЛИСА НА УСЛОВИЯХ, ИЗЛОЖЕННЫХ В НАСТОЯЩЕМ СТРАХОВОМ ПОЛИСЕ И СОДЕРЖАЩИХСЯ В ПРАВИЛАХ №114/2 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР САО «ВСК» ОТ 15.05.2019 Г (ДАЛЕЕ ТАКЖЕ – ПРАВИЛА СТРАХОВАНИЯ).

Страхователь	Мотовилова Елена Владимировна	
Объект страхования:	имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба (имущественного вреда) заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности.	
Страховой случай:	(с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования) установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба (имущественного вреда) действиями (бездействием) оценщика (Страхователя) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба (имущественного вреда).	
Застрахованная деятельность):	оценочная деятельность, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».	
Страховая сумма:	300 000,00 (Триста тысяч) рублей	
Страховая премия и порядок ее уплаты:	600,00 (Шестьсот) рублей (по следующему графику платежей):	
	Период страхования	Страховая премия за период страхования
Первый взнос	с «01» июня 2020 года по «31» мая 2021 года	200 (Двести) рублей - оплачивается до «31» мая 2020 г. (включительно)
Второй взнос	с «01» июня 2021 года по «31» мая 2022 года	200 (Двести) рублей - оплачивается до «31» мая 2021 г. (включительно)
Третий взнос	с «01» июня 2022 года по «31» мая 2023 года	200 (Двести) рублей - оплачивается до «31» мая 2022 г. (включительно)
Срок действия Полиса:	с «01» июня 2020 г. по «31» мая 2023 г.	

Настоящий Полис вступает в силу с 00 часов «01» июня 2020 года при условии поступления первого взноса страховой премии на расчетный счет Страховщика в размере и сроки, определенные в настоящем Полисе. В случае неуплаты первого взноса страховой премии в размере и сроки, определенные в настоящем Полисе, он считается не вступившим в силу, и никакие выплаты по нему не производятся.

При нарушении графика платежей (неоплата следующего (очередного) взноса страховой премии в установленный срок) действие настоящего Договора страхования и обязательства Страховщика в части выплат страхового возмещения по страховым случаям, произошедшим в неоплаченный период страхования, прекращаются с 00 часов 00 минут дня, следующего за днем окончания оплаченного периода страхования.

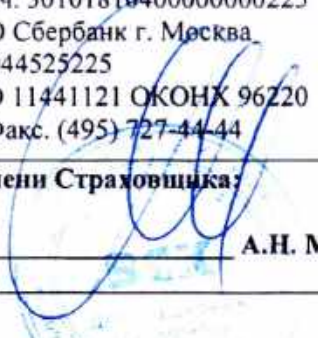
Приложения: Правила №114/2 страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности и страхования ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, в редакции от «15» мая 2019 г. САО «ВСК».

Особые условия страхования:

1. Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, поименованным в п.п. 10.5.2. – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 30 000,00 (Тридцать тысяч) рублей.

2. Условия страхования, изложенные в Правилах страхования и не оговоренные в настоящем Договоре страхования, заключенном в форме настоящего Страхового полиса, применяются. Положения настоящего Договора страхования, заключенного в форме настоящего Страхового полиса, имеют преимущественную силу (приоритет) над положениями Правил страхования (на основании п. 3 ст. 943 Гражданского кодекса Российской Федерации).

СТРАХОВАТЕЛЬ С ПРАВИЛАМИ №114/2 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР, ОТ «15» МАЯ 2019 ГОДА САО «ВСК» ОЗНАКОМЛЕН, ОДИН ЭКЗЕМПЛЯР УКАЗАННЫХ ПРАВИЛ СТРАХОВАНИЯ ПОЛУЧИЛ.

СТРАХОВЩИК:	СТРАХОВАТЕЛЬ:
Страховое акционерное общество «ВСК» Место нахождения: Российская Федерация, 121552, г. Москва, ул. Островная, д. 4. ИНН 7710026574 КПП 997950001 Р./сч. 40701810600020001241 Кор./сч. 301018104000000000225 в ПАО Сбербанк г. Москва БИК 044525225 ОКПО 11441121 ОКОНХ 96220 Тел./Факс. (495) 727-44-44	Мотовилова Елена Владимировна Дата рождения: 25.09.1980 Место рождения: г. Верхняя Пышма Свердловской области Паспорт: 6509 647601 выдан Отделением УФМС России по Свердловской области в Верхнепышминском районе. 18.08.2009 код подразделения: 660-038 Адрес регистрации: 624090, Свердловская область, г. Верхняя Пышма, ул. Уральских рабочих, д.50, кв. 117
От имени Страховщика:  А.Н. Мочалова М. П.	 Е.В. Мотовилова

Место выдачи: г. Москва

Дата выдачи 31.05.2020 г.