

Отчет № 02-06/19

ОБ ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

1) ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК, ПЛОЩАДЬ: 2015 КВ.М,

**2) ЗДАНИЕ, НАЗНАЧЕНИЕ НЕЖИЛОЕ, 2–ЭТАЖНЫЙ, ОБЩАЯ
ПЛОЩАДЬ 141,7 КВ.М,**

РАСПОЛОЖЕННЫХ ПО АДРЕСУ:

**ПЕРМСКИЙ КРАЙ, ОРДИНСКИЙ Р-Н, С.КРАСНЫЙ ЯСЫЛ,
УЛ. НОВАЯ, Д.30**

ПО СОСТОЯНИЮ НА 18.06.2019

ЗАКАЗЧИК:

**АО «УК «ЕВРОФИНАНСЫ» Д.У. ЗПИФ НЕДВИЖИМОСТИ
«ИНЖЕНЕР»**

г. МОСКВА, 2019 г.

СОДЕРЖАНИЕ

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	4
1.1. Объект оценки	4
1.2. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	4
1.3. Итоговая величина стоимости Объекта оценки	4
1.4. Задание на оценку	5
1.5. Сведения о Заказчике и Оценщике	8
2.1. Используемые стандарты оценки	9
2.2. Принятые допущения, ограничения и пределы применения полученного результата	9
2.3. Последовательность проведения оценки	9
2. ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	11
2.1. Перечень документов, использованных при проведении оценки	11
2.2. Краткая характеристика объекта оценки	11
2.3. Имущественные права на объект оценки	11
2.4. Обременения, связанные с объектом оценки	12
2.5. Количественные и качественные характеристики объекта оценки и его элементов	12
2.6. Износ и устаревания объекта оценки	13
2.6.1. Общие положения	13
2.6.2. Износ и устаревания земельного участка	14
2.6.3. Износ и устаревания улучшений (здания мастерской)	14
2.7. Балансовая стоимость объекта оценки	16
2.8. Описание местоположения объекта оценки	16
2.8.1. Общие положения	16
2.8.2. Описание области – Пермский край	17
2.8.3. Описание района – Ординский район	19
2.9. Описание рынка коммерческой недвижимости Пермского края	20
2.9.1. Общие положения. Объем анализа	20
2.9.2. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта и основные показатели рынка коммерческой недвижимости Пермского края	21
2.9.3. Определение сегмента рынка, к которому принадлежат объекты оценки. ...	21
2.9.4. Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость недвижимости	22
2.9.5. Рынок земельных участков	32
2.9.6. Рынок комплексных объектов	33
2.1.1. Рынок аренды	33
2.1.2. Источники информации	33
2.1.3. Выводы	33
3. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	35
3.1. Анализ наиболее эффективного использования земельного участка как свободного	35
3.2. Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки	35
4. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ С ПРИВЕДЕНИЕМ РАСЧЕТОВ ИЛИ ОБОСНОВАНИЕ ОТКАЗА ОТ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	36
4.1. Общие положения	36
4.2. Затратный подход	36
4.3. Доходный подход	37
4.4. Сравнительный подход	38
4.5. Выводы	39

5. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ С ПРИВЕДЕНИЕМ РАСЧЕТОВ.....	40
5.1. <i>Определение рыночной стоимости земельного участка как незастроенного с применением сравнительного подхода к оценке</i>	<i>40</i>
5.1.1. <i>Общая методология сравнительного подхода к оценке земельных участков. ..</i>	<i>40</i>
5.1.2. <i>Отбор аналогов</i>	<i>42</i>
5.1.3. <i>Обоснование внесенных корректировок и расчет удельной рыночной стоимости прав на землю</i>	<i>43</i>
5.1.4. <i>Расчет рыночной стоимости объекта оценки с применением сравнительного подхода.</i>	<i>46</i>
5.2. <i>Определение рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода к оценке</i>	<i>46</i>
5.2.1. <i>Методология</i>	<i>46</i>
5.2.2. <i>Выбор аналогов</i>	<i>46</i>
5.2.3. <i>Обоснование внесенных корректировок и расчет корректировок. Определение удельной рыночной стоимости объекта оценки</i>	<i>47</i>
5.2.5. <i>Определение расчетного предварительного значения рыночной стоимости улучшений.</i>	<i>50</i>
6. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ	51
7. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ.....	53
8. СЕРТИФИКАТ ОЦЕНКИ (ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ)	54
ПРИЛОЖЕНИЯ	55
П1. <i>Перечень документов, методических материалов, использованных источников.</i>	<i>55</i>
П2. <i>Фотографии объекта оценки</i>	<i>56</i>
П3. <i>Копии источников рыночной информации.....</i>	<i>58</i>
П4. <i>Копии страниц справочных изданий</i>	<i>67</i>
П5. <i>Копии документов, предоставленных заказчиком</i>	<i>68</i>
П6. <i>Копии документов, подтверждающих правомочность оценки (страхового полиса, сертификатов и свидетельств оценщика).....</i>	<i>90</i>

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

1.1. Объект оценки

Объекты недвижимости:

1. Здание, назначение: нежилое здание. 2–этажный (подземных этажей – 0), общая площадь 141,70 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Пермский край, Ординский район, с. Красный Ясыл, ул. Новая, д. 30. Кадастровый (или условный) номер 59:28:0190101:529;

2. Земельный участок, категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта. Связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности. Земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, разрешенное использование: для размещения промышленных объектов, площадь 2 015 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Пермский край, Ординский район, с. Красный Ясыл, ул. Новая, д. 30. . Кадастровый (или условный) номер 59:28:0770101:294. (далее – объекты оценки).

Основание для оценки	Договор № ПИФ-150311-3 от 15.03.2011 г. Дополнительное соглашение №130 от 13.06.2019 года к вышеуказанному Договору. Задание на оценку – Приложение №1 к Дополнительному соглашению № 130 от 13 июня 2019 г.
Сроки проведения оценки	Период проведения оценки: с 13.06.2019 года по 18.06.2019 года Дата оценки: 18.06.2019 года. Дата составления Отчета: 18.06.2019 года.

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

Таблица 1. Результаты оценки, полученные с применением различных подходов к оценке

Объект оценки	Рыночная стоимость по сравнительному подходу, руб.	Рыночная стоимость по затратному подходу, руб.	Рыночная стоимость по доходному подходу, руб.	Итоговое значение рыночной стоимости, руб.
Здание площадью 141,7 кв.м	1 690 000	не применялся	не применялся	1 690 000
Земельный участок, площадь: 2015 кв.м.	180 000	не применялся	не применялся	180 000
Всего				1 870 000

Источник: суждения и расчеты оценщика

1.3. Итоговая величина стоимости Объекта оценки

В результате проведенного анализа и расчетов, мы пришли к выводу, что итоговое значение рыночной стоимости объектов оценки – на дату проведения оценки 18.06.2019 года составляет округленно (до десятков тысяч рублей):

1 870 000,00

(Один миллион восемьсот семьдесят тысяч) рублей,

Рыночная стоимость без учета НДС (справочно) составляет:

1 588 333 (Один миллион пятьсот восемьдесят восемь тысяч триста тридцать три) рубля 33 копейки

1.4. Задание на оценку

Приложение №1
к Дополнительному соглашению
№130 от 13 июня 2019 года
к ДОГОВОРУ № ПИФ-150311-3 об оценке
имущества, составляющего паевой
инвестиционный фонд от 15.03.2011 года.

ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Мы, нижеподписавшиеся, представитель Управляющего фондом – в лице Генерального директора Ефимова М.В., действующего на основании Устава с одной стороны, и представитель Исполнителя – Генеральный директор ООО «Ваш юристконсульт» Гладкая Е.Ю., с другой стороны, составили настоящее Задание на оценку о нижеследующем:

1. Объект оценки

В соответствии с таблицей:

№ п/п	Объект
1.	Здание, назначение: нежилое здание. 2-этаж (подземных этажей – 0). Общая площадь 141,7 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Пермский край, Ординский район, с. Красный Ясыл, ул. Новая, д. 30. Кадастровый номер 59:28:0190101:529.
2.	Земельный участок, категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта. Связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности. Земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, разрешенное использование: для размещения промышленных объектов, площадь 2 015 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Пермский край, Ординский район, с. Красный Ясыл, ул. Новая, д. 30. Кадастровый номер 59:28:0770101:294.

2. Имущественные права на объект оценки:

Право общей долевой собственности.

3. Вид стоимости:

Рыночная стоимость.

4. Цель оценки, предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения:

Определение рыночной стоимости в соответствии со ст.37 Федерального закона «Об инвестиционных фондах» от 29 ноября 2001г №156-ФЗ и п.1.6 Указания от 25 августа 2015 г. N 3758-У об определении стоимости чистых активов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев.

5. Дата оценки:

18 июня 2019 года.

6. Срок проведения оценки:

10 (Десять) рабочих дней от даты подписания настоящего Дополнительного соглашения.

7. Допущения и ограничения, на которых основывается оценка:

- Оценка производится в предположении отсутствия каких-либо обременений оцениваемых прав;
- Идентификация объекта осуществляется по предоставленным документам, так же оценщиками будет произведен осмотр объекта оценки.
- Оценка производится в предположении предоставления Управляющим фондом достаточной и достоверной информации по объекту оценки;

8. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщиков относительно стоимости объекта оценки только в указанных целях и по состоянию на дату оценки.

- Финансовые отчеты и другая необходимая информация, предоставленная Управляющим фондом или его представителями в ходе проведения оценки, принимаются без какой-либо проверки, как в полной мере и корректно отражающие условия и результаты деятельности предприятия в течение соответствующих периодов.
- Оценщики считают достоверными общедоступные источники отраслевой и статистической информации, однако не делают никакого заключения относительно точности или полноты такой информации и принимают данную информацию как есть. Оценщики не принимают на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки.
- В рамках оказания услуг по оценке оценщики не проводят специальных экспертиз, в том числе юридическую экспертизу правового положения объекта оценки, строительно-технологическую, технологическую и экологическую экспертизу объекта оценки, аудиторскую проверку финансовой отчетности и инвентаризацию составных частей объекта оценки.
- Объект оценки рассматривается с учетом лишь тех ограничений и сервитутов, которые оговариваются в отчете об оценке. Оценщики не несут ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.
- Оценщики не гарантируют достижения результатов, прогнозируемых Управляющим фондом, так как различие между планируемыми и фактическими результатами может быть существенным. При этом достижение прогнозируемых результатов зависит не только от действий, планов и предположений менеджмента, но и от влияния макроэкономических факторов.
- Данный отчет и итоговая стоимость, указанная в нем, могут быть использованы Заказчиком только для определенных целей, указанных в отчете. Оценщики не несут ответственности за распространение Управляющим фондом данных отчета об оценке, выходящее за рамки целей предполагаемого использования результатов оценки.
- Ни отчет целиком, ни одна из его частей (особенно заключение о стоимости, сведения об оценщиках и Исполнителе, а также любая ссылка на их профессиональную деятельность) не могут распространяться посредством рекламы, PR, СМИ, почты, прямой пересылки и любых других средств коммуникации без предварительного письменного согласия и одобрения Исполнителя.
- Будущее сопровождение проведенной оценки, в том числе дача показаний и явка в суд, не требуется от оценщиков и Исполнителя, если предварительные договоренности по данному вопросу не были достигнуты заранее в письменной форме.
- Результаты оценки стоимости объекта оценки основываются на информации, существующей на дату оценки, и могут быть признаны рекомендуемыми для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.
- Все расчеты производятся оценщиками в программном продукте «Microsoft Excel». В расчетных таблицах, представленных в отчете, приводятся округленные значения показателей. Итоговые показатели определяются при использовании точных данных. Поэтому при пересчете итоговых значений по округленным данным результаты могут несколько не совпасть с указанными в отчете.
- Прочие допущения и ограничения, возникающие в процессе оценки, будут приведены в отчете об оценке.
- Согласно Международному стандарту финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости", определению «Справедливая стоимость» соответствует рыночная оценка, а не оценка, которая формируется с учетом специфики предприятия. По некоторым активам и обязательствам могут существовать наблюдаемые рыночные операции или рыночная информация. По другим активам и обязательствам наблюдаемые рыночные операции или рыночная информация могут отсутствовать. Однако цель оценки справедливой стоимости в обоих случаях одна и та же - определить цену, по которой проводилась бы операция, осуществляемая на организованном рынке, по продаже актива или передаче обязательства между участниками рынка на дату оценки в текущих рыночных условиях (то есть выходная цена на дату оценки с точки зрения участника рынка, который удерживает актив или имеет обязательство).

- Расчеты рыночной стоимости объекта оценки, содержащиеся в настоящем Отчете, не противоречат Международному стандарту финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости" и соответствуют принципу определения справедливой стоимости". МСФО-13 применяются к расчетам в части, которая не противоречит Федеральным стандартам оценки.
- Дополнительной ответственности по отношению к ответственности, установленной гражданским кодексом и статьей 24.6 Закона №135-ФЗ Исполнителем не предусмотрено.

9. Применяемые стандарты оценки

- Федеральный стандарт оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли РФ от 20.05.2015 №297;
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли РФ от 20.05.2015 №298;
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли РФ от 20.05.2015 №299;
- Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 611 от 25.09.2014 г.;
- Стандарты и правила оценочной деятельности Саморегулируемой организации оценщиков Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков» (РОО).

10. Форма Отчета об оценке

Письменная: 2 экземпляра – Управляющему фондом, один – Исполнителю. В электронном виде: формат ПДФ файла 1 экземпляр – Управляющему фондом.

11. Стороны

УПРАВЛЯЮЩИЙ ФОНДОМ:

АО «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ
«ЕВРОФИНАНСЫ»
Д.У. ЗПИФ недвижимости «Инженер»
Место нахождения:
115035, г. Москва, Космодамианская наб.,
д. 52, с. 4.
ИНН 7701548736, КПП 770501001
р/с 40701810000250008399
в АО АКБ «НОВИКОМБАНК», г. Москва
к/с 30101810245250000162,
БИК 044525162

Генеральный директор


/М.В. Ефимов/


ИСПОЛНИТЕЛЬ:

ООО «Ваш юристконсульт»

Место нахождения:

123098, г. Москва,
ул. Академика Бочвара, дом 7, корпус 2.
ИНН 7734227424, КПП 773401001
р/с 40702810622000020303
в АКБ «Абсолют Банк» (ПАО), г. Москва
к/с 30101810500000000976
БИК 044525976

Генеральный директор


/Е.Ю. Гладышева/


1.5. Сведения о Заказчике и Оценщике

2. Заказчик	Акционерное общество «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «ЕВРОФИНАНСЫ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Инженер» Место нахождения: 115035, г. Москва, Космодамианская наб, дом 52, с.4. Почтовый адрес: 115035, г. Москва, Космодамианская наб, дом 52, с.4 ОГРН 1047796532178 от 21 июля 2004г. ИНН 7701548736, КПП 770501001 р/с 40701810000250008399 в АО АКБ «НОВИКОМБАНК» г. Москва, к/с 30101810245250000162 БИК 044525162
Оценщик	Прокопенко Сергей Петрович. Стаж работы в области оценочной деятельности с 2003 года.
Документы, подтверждающие получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке ПП №635016, регистрационный номер 977 от 01 апреля 2004г., выдан Московским государственным техническим университетом «МАМИ». Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №009867-1 от 12 апреля 2018 года по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости», выдан «Федеральным ресурсным центром по организации подготовки управленческих кадров» на основании решения №59 от 12 апреля 2018 года.
Организация, с которой оценщиком заключен трудовой договор	Общество с ограниченной ответственностью "Ваш юрисконсульт". Юридический адрес: 123098, г. Москва, ул. Академика Бочвара, дом 7, корпус 2. ОГРН 1027739558912 (дата присвоения ОГРН – 18 ноября 2002г.), ИНН 7734227424/КПП 773401001. Р/с 40702810622000020303в АКБ «АБСОЛЮТ БАНК» (ПАО), Г.МОСКВА к/с 30101810500000000976, БИК 044525976
Сведения о страховке организации, с которой оценщиками заключен трудовой договор	Гражданская (профессиональная) ответственность Исполнителя застрахована Обществом с ограниченной ответственностью «Абсолют Страхование» на сумму 5 000 000 (пять миллионов) рублей в соответствии с договором страхования гражданской ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, за нарушение договора на проведение оценки и причинение вреда имуществу третьих лиц. Полис №022-073-002738/18 от 16 августа 2018 года. Срок действия договора с 11 сентября 2018 года по 10 сентября 2019 года. Реквизиты страховой компании: адрес юридический и фактический:123290, г. Москва, 1-й Магистральный тупик, д. 5А. Расчетный счет 40701810400000008085 в Банке ВТБ 24 (ПАО) г. Москва корреспондентский счет 30101810100000000716 БИК 044525716 ИНН 7728178835 КПП 775001001
Информация о саморегулируемой организации оценщиков	Прокопенко С.П. является членом следующей Саморегулируемой организации оценщиков: Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков» (РОО); адрес: 105066, Москва, 1-й Басманный переулок, д.2А, офис 5; зарегистрирована Федеральной регистрационной службой 09.07.2007 г. за регистрационным номером №00003. Свидетельство о членстве в СРО Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков» № 0022362 от 09.11.2016 г. Выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков, регистрационный номер 001417.
Сведения о страховке	Гражданская ответственность Прокопенко С.П. застрахована страховой компанией ООО «Зетта Страхование» на сумму 15 000 000 (Пятнадцать миллионов) рублей. Страховой полис ООО «Зетта Страхование» № ПОО-0009241201 от 02 июля 2018 года. Срок действия с 04 июля 2018 года до 03 июля 2019 года. Реквизиты страховой компании: 121 087, Москва, Багратионовский проезд, д. 7, корп. 11. ОГРН1027739205240, ИНН7710280644, КПП 773001001. Расчетный счет №40701810700040000017 в Банк ВТБ (ПАО) г. Москва БИК 044525187 Корреспондентский счет: №30101810700000000187.
Степень участия в оценке	Описание объекта, взаимодействие с Заказчиком, получение и оформление исходной информации и документов по объекту оценки, общее руководство проектом, анализ рынка, выполнение оценочных расчетов, составление Отчета проверка Отчета
Дополнительно привлекаемые к оценке специалисты	Не привлекались.

2.1. Используемые стандарты оценки

- Федеральный стандарт оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли РФ от 20.05.2015 №297;
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли РФ от 20.05.2015 №298;
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли РФ от 20.05.2015 №299;
- Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 611 от 25.09.2014 г.;
- Стандарты и правила оценочной деятельности Саморегулируемой организации оценщиков Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков» (РОО), в действующей редакции на дату составления отчета.

При выполнении настоящей оценки используются Федеральные стандарты оценки (ФСО), как обязательные к применению всеми субъектами оценочной деятельности на территории РФ.

Стандарты и правила оценочной деятельности Саморегулируемой организации оценщиков Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков» (РОО) использованы, как обязательные к применению членами РОО

2.2. Принятые допущения, ограничения и пределы применения полученного результата

Идентификация объекта осуществлялась по данным предоставленных документов и фотографий (см. приложения). Натурная и документальная инспекция улучшений земельного участка под объектом не проводилась в соответствии с заданием на оценку. Ранее оценщик осматривал объект в натуре. Приведенные в отчете фотографии предоставлены Заказчиком. По данным заказчика, ремонт/реконструкция на объекте с момента фотографирования не производились.

Допущения и ограничивающие условия приведены выше в разделе «Задание на оценку».

Согласно **Международному стандарту финансовой отчетности (IFRS) 13** "Оценка справедливой стоимости" «Справедливая стоимость» - это рыночная оценка, а не оценка, формируемая с учетом специфики предприятия. По некоторым активам и обязательствам могут существовать наблюдаемые рыночные операции или рыночная информация. По другим активам и обязательствам наблюдаемые рыночные операции или рыночная информация могут отсутствовать. Однако цель оценки справедливой стоимости в обоих случаях одна и та же - определить цену, по которой проводилась бы операция, осуществляемая на организованном рынке, по продаже актива или передаче обязательства между участниками рынка на дату оценки в текущих рыночных условиях (то есть выходная цена на дату оценки с точки зрения участника рынка, который удерживает актив или имеет обязательство).

Расчеты рыночной стоимости объекта оценки содержащиеся в настоящем Отчете не противоречат Международному стандарту финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости" и соответствуют принципу определения справедливой стоимости". МСФО-13 применяются к расчетам в части не противоречащей Федеральным стандартам оценки.

Прочие допущения и ограничения, возникающие в процессе оценки, приведены далее по тексту отчета в соответствующих разделах.

2.3. Последовательность проведения оценки

В соответствии с п. 16 гл. IV Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)» проведение оценки объекта включает в себя следующие последовательные этапы:

1. заключение с Заказчиком Договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;

2. определение объекта оценки, цели оценки и даты оценки;
3. сбор информации для проведения работ по оценке;
4. изучение документов, предоставленных Заказчиком;
5. установление количественных и качественных характеристик Объекта оценки;
6. анализ рынка, к которому относится Объект оценки;
7. выбор метода (методов) оценки в рамках каждого из подходов к оценке и осуществление необходимых расчетов;
8. обобщение результатов, полученных в рамках каждого из подходов к оценке, и определение итоговой величины стоимости Объекта оценки;
9. составление и передача Заказчику Отчета об оценке.

Более подробные сведения приведены в соответствующих разделах настоящего Отчета.

Описание Объекта оценки, результаты расчета его стоимости и используемая литература приведены в соответствующих разделах настоящего Отчета.

2. ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2.1. Перечень документов, использованных при проведении оценки

Заказчиком предоставлены следующие документы:

- Свидетельства о государственной регистрации прав на объекты оценки.
- Кадастровый паспорт земельного участка.
- Кадастровый паспорт здания
- Технический паспорт здания мастерской.
- Постановление Правительства Пермского края об изменении категории земель и разрешенного использования земельного участка
- Справка об изменении категории земель и разрешенного использования земельного участка
- Справка о балансовой стоимости объектов оценки

Документы сверены нами с оригиналами, электронные копии (сканы) предоставленных документов или выдержек из них приведены в Приложениях.

Кроме того, дополнительная информация об объектах оценки была получена нами в телефонном интервью с собственником объектов оценки.

2.2. Краткая характеристика объекта оценки

Оценке подлежат

1. Здание, назначение: нежилое здание. 2–этажный (подземных этажей – 0), общая площадь 141,70 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Пермский край, Ординский район, с. Красный Ясыл, ул. Новая, д. 30. Кадастровый (или условный) номер 59:28:0190101:529;

2. Земельный участок, категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта. Связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности. Земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, разрешенное использование: для размещения промышленных объектов, площадь 2 015 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Пермский край, Ординский район, с. Красный Ясыл, ул. Новая, д. 30. . Кадастровый (или условный) номер 59:28:0770101:294.

2.3. Имущественные права на объект оценки

Оцениваемые права: общая долевая собственность.

Таблица 2. Юридическое описание прав на земельный участок

Показатели	Значения
Адрес	Пермский край, Ординский район, с. Красный Ясыл, ул. Новая, д. 30.
Кадастровый номер	59:28:0770101:294
Площадь, кв.м	2015,0
Разрешенное использование	Для размещения промышленных объектов
Категория земель	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения
Договоры участия в долевом строительстве	не зарегистрированы
Правопритязания	отсутствуют
Заявленные в судебном порядке права требования	отсутствуют
Состав оцениваемых прав	Общая долевая собственность
Основание возникновения прав	Договор купли-продажи № П-3-ИН от 28.08.2013
Свидетельство о государственной регистрации прав	См. Приложение

Источник: свидетельства о регистрации прав

Таблица 3. Юридическое описание прав на здание мастерской

Показатели	Значения
Наименование по данным учета	1 Здание, назначение: нежилое здание. 2–этажный (подземных этажей – 0), общая площадь 141,70 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Пермский край, Ординский район, с. Красный Ясыл, ул. Новая, д. 30. Кадастровый (или условный) номер 59:28:0190101:529.
Кадастровый номер	59:28:0190101:529

Показатели	Значения
Вид права	Общая долевая собственность
Документы-основания	Договор купли-продажи № П-3-ИН от 28.08.2013
Свидетельство о государственной регистрации прав	См. Приложение
Назначение	мастерская

Источник: свидетельства о регистрации прав

Справочно: при приобретении участок относился к категории земель населенных пунктов, разрешенное использование «для ведения личного подсобного хозяйства». Изменение категории участка произведено по заявлению собственника Постановлением Правительства Пермского края (копия приведена в Приложении). Затраты собственника на изменение категории составили 1000 руб. (госпошлина).

Право собственности, согласно Гражданскому кодексу РФ, ст. 209 часть 1, включает право владения, пользования и распоряжения имуществом. 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 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.

Для целей настоящей оценки не оценивалась стоимость каждой из долей участников общей долевой собственности по отдельности. Приведенное итоговое заключение относится к совокупной стоимости всех долей при их одновременном добровольном отчуждении.

Экспертиза правоустанавливающих документов на объект оценки не проводилась.

2.4. Обременения, связанные с объектом оценки

На земельном участке проложена кабельная электросеть (площадь 170 кв. м, план размещения приведен в Приложении – копия кадастрового паспорта на земельный участок). Ограничение прав на земельный участок по ст.55, 56.1 Земельного кодекса). Данное ограничение касается права «возводить жилые, производственные, культурно-бытовые и иные здания, сооружения в соответствии с целевым назначением земельного участка и его разрешенным использованием с соблюдением требований градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов»¹. Данное обременение не влияет на удобство пользования участком и улучшениями; по мнению оценщиков, не влияет на стоимость земельного участка.

Иные обременения не зарегистрированы, учитывая вышеизложенное оценка производится в предположении отсутствия обременений.

2.5. Количественные и качественные характеристики объекта оценки и его элементов

Объекты оценки представляют собой комплексный объект недвижимости (земельный участок с улучшениями на нем).

Подробное описание объектов оценки, их элементов приведено ниже.

Таблица 4. Количественные и качественные характеристики земельного участка

Наименование показателя	Значения
Объект	Земельный участок
Местоположение	Пермский край, Ординский район, с. Красный Ясыл, ул. Новая, д. 30.
Передаваемые права на недвижимость	Собственность
Условия финансирования	собственные средства
Расположение	свыше 50 км от центра края
Транспортная доступность	на трассе
Площадь, кв.м.	2 015
Площадь, соток	20,15
Подъездные пути	Хорошие
Рельеф	Ровный
Наличие инженерных коммуникаций	на участке
Наличие вспомогательных улучшений	в предположении как свободный от построек
Форма участка	прямоугольная

¹ <https://www.consultant.ru>

Наименование показателя	Значения
Рельеф участка	Спокойный
Окружение	сельская застройка

Источник: данные заказчика

Таблица 5. Количественные и качественные характеристики здания

Показатели	Значения
Характеристики здания	2-этажное, кирпично-гипсоблочное здание
Назначение	камнерезная мастерская
Год постройки	Первый этаж 1980, мансардный этаж и пристройки, а также ремонт 2005
Класс констр. систем	КС-1
Общая площадь (по БТИ), кв.м.	141,7
Площадь холодных пристроек	4,7, 19,5 (по наружному обмеру)
Площадь подвала, кв.м	Нет
Площадь застройки, кв.м.	109
Этажность объекта оценки	2 (второй этаж мансардный)
Объём, куб.м.	640,0
Техническое состояние	Удовлетворительное
Текущее использование	по назначению
Перспективы использования	без ограничений

Источник: данные заказчика

Таблица 6. Количественные и качественные характеристики элементов здания

Объекты	1 этаж Литер А	мансардный этаж Литер А1	Холодный пристрой литер а	Холодный пристрой литер а1
Класс конструктивных систем	КС-1	КС-7	КС-2	КС-7
Год постройки	1980	2005	2005	2005
Фундамент	бетонный ленточный	отнесен к лит.А	бутовый ленточный	деревянные столбы
Стены	гипсоблок, облицован кирпичом	каркас с утеплителем из минваты	кирпич	деревянные
Перекрытия	железо бетонные	деревянное утепленное минватой	деревянные	деревянные
Кровля	ондулин по деревянным стропилам	отнесен к лит.А	шифер по дерев. стропилам	шифер по дерев. стропилам
Полы	бетон, плитка	дощатые	паркет	дощатые
Проемы	окна створные, двери простые, входные металл	окна створные, двери простые	простые	простые
Внутренняя отделка	плитка потолочная, штукатурка, побелка, гипсокартон	обшивка гипсокартоном, окраска	штукатурка, окраска	нет
Инфраструктура	э/о, отопление печное и от АГВ, хол. водоснабжение, канализация - местный отстойник, телефон	э/о, отопление, гор. и хол. водоснабжение, канализация, телефон	э/о	э/о
Прочие работы	отмостки, крыльца	лестницы, балконы, лоджии	отмостки	отмостки

Источник: данные заказчика

Более подробно физические свойства объектов недвижимости раскрыты в Приложении (копии технического плана, технического паспорта БТИ, фотографии объекта оценки).

2.6. Износ и устаревания объекта оценки

2.6.1. Общие положения

Физический износ по данным БТИ составляет 16% (по состоянию на 2013 год).

Устаревание (obsolescence) утрата стоимости в силу сокращения полезности имущества, вызванного его обветшанием, изменениями технологии, изменениями в поведении и вкусах людей или изменениями состояния окружающей среды (источник – глоссарий терминов МСО 2007/У).

В зависимости от причин, вызывающих потерю стоимости, устаревание определяют следующие факторы:

- физический износ;
- функциональное устаревание;

- внешнее (экономическое) устаревание.

Потери стоимости вследствие физического износа, функционального и внешнего устаревания (далее «накопленного износа») AD определяется из соотношения:

$$AD = 1 - \left(1 - \frac{D}{100}\right) \times \left(1 - \frac{FO}{100}\right) \times \left(1 - \frac{EO}{100}\right)$$

где: AD – накопленный износ, %;
 B – физический износ, %;
 FO – функциональное устаревание, %;
 EO – внешнее устаревание, %.

Физический износ (deterioration) – это потеря стоимости улучшений в результате их эксплуатации и под воздействием природных сил.

Физический износ является результатом процесса эксплуатации, разложения (ветхости), сухого гниения, трещин, ржавчины или конструкционных дефектов здания.

Различают устранимый и неустранимый физический износ.

Устранимым считается такой износ, издержки на устранение которого целесообразны, то есть издержки меньше вклада в рыночную стоимость объекта из-за устранения износа.

Физический износ, издержки на устранение которого экономически нецелесообразны, считается неустранимым.

Функциональное устаревание (functional obsolescence) – потеря объектом стоимости вследствие изменения во вкусах, предпочтениях, технических инноваций или смены рыночных стандартов.

Функциональное устаревание может быть устранимым и неустранимым. Функциональное устаревание считается устранимым, когда стоимость ремонта или замены устаревших или неприемлемых компонентов выгодна или, по крайней мере, не превышает величину прибавляемой полезности и/или стоимости. В противном случае функциональное устаревание считается неустранимым.

Внешнее (экономическое) устаревание (external obsolescence) – потеря стоимости, обусловленная факторами, внешними по отношению к рассматриваемому объекту.

Этот вид устаревания присущ улучшениям в силу их фиксированного положения и в отличие от физического износа и функционального устаревания в самом объекте не проявляется. Он связан с неблагоприятным изменением внешнего экономического окружения объекта (старение окружения). Поэтому внешнее устаревание рассматривается по отношению к объекту в целом и относится как к земельному участку, так и к улучшениям в определенных пропорциях.

2.6.2. Износ и устаревания земельного участка

К земельным участкам как свободным не применяются понятия физического и функционального износа. Экономическое устаревание может быть вызвано, например экологическим загрязнением участка, и потребностью в затратах на проведение соответствующих мероприятий. Экономическое устаревание не выявлено.

2.6.3. Износ и устаревания улучшений (здания мастерской)

Здание мастерской находится в удовлетворительном техническом состоянии, отделка в хорошем техническом состоянии, пригодно к использованию, используется по назначению. Перспективы использования – без ограничений.

При определении состояния здания оценщик использовал следующую шкалу технического состояния.

Таблица 7. Шкала экспертных оценок технического состояния объекта недвижимости

Состояние объекта	Характеристика физического состояния	Физический износ, %
Хорошее	Повреждений и деформаций нет. Имеются отдельные, устраняемые при текущем ремонте, мелкие дефекты, не влияющие на эксплуатацию конструктивного элемента. Капитальный ремонт производится лишь на отдельных участках, имеющих относительно повышенный износ	0...20
Удовлетворительное	Конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют некоторого капитального ремонта, который наиболее целесообразен именно на данной стадии	21...40
Неудовлетворительное	Эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта	41...60
Ветхое	Состояние несущих конструктивных элементов аварийное, а ненесущих весьма ветхое. Ограниченное выполнение конструктивными элементами своих функций возможно лишь по проведении охранных мероприятий или полной смены конструктивного элемента	61...80
Негодное	Конструктивные элементы находятся в разрушенном состоянии. При износе 100% остатки конструктивного элемента полностью ликвидированы	81...100

Источник: «Методики оценки аварийности строений» МГСН 301.03-97;

При определении состояния ремонта Оценщик использовал следующую градацию состояния внутренней отделки помещений.

Таблица 8. Градация состояния качества помещений

Состояние	Критерии отнесения	Класс отделки	Класс оборудования	Состояние отделки	Оборудование
«евростандарт»	помещениегодно к использованию по функциональному назначению, не имеет дефектов, после ремонта, проведенного с использованием высококачественных отделочных материалов.	евроремонт (ремонт проведен с использованием высококачественных отделочных материалов)	высококачественное электротехническое, санитарно-техническое, вентиляционное, пожарно-техническое и охранное оборудование (в том числе система принудительной вентиляции и регулируемая отопительная система)	новая	новое
упрощенный «евростандарт»	помещениегодно к использованию по функциональному назначению, не имеет дефектов, после ремонта по отечественной технологии с комплексным использованием высококачественных отделочных материалов, оснащено типовым электротехническим, пожарно-техническим и охранным оборудованием, находящимся в работоспособном состоянии.	высококачественная (ремонт по отечественной технологии с комплексным использованием высококачественных отделочных материалов)	частично импортное (типовое электротехническое, пожарно-техническое и охранное оборудование)	новая или не требует ремонта	новое или не требует замены
отличное	помещениегодно к использованию по функциональному назначению, не имеет дефектов, не более одного года после ремонта по отечественной технологии с использованием отечественных отделочных материалов.	улучшенная	частично импортное или отечественное	новая или не требует ремонта	новое или не требует замены
нормальное	помещениегодно к использованию по функциональному назначению без проведения ремонта, имеет незначительные дефекты отделки (волосные трещины и сколы штукатурки, единичные повреждения окрасочного слоя, царапины, отдельные мелкие повреждения покрытия стен и полов).	улучшенная	частично импортное или отечественное	не требует ремонта	не требует замены
удовлетворительное	помещениегодно к использованию по функциональному назначению, имеет дефекты, устранимые с помощью косметического ремонта (мелкие трещины, местные нарушения штукатурного слоя, цоколя и стен, трещины в местах сопряжения перегородок с плитами перекрытия и заполнениями дверных проемов; отслоение штукатурки; трещины в швах между плитами перекрытий; следы протечек и ржавые пятна на площади до 20% поверхности потолка)	простая или улучшенная	отечественное	требует косметического ремонта	требует частичной замены

Состояние	Критерии отнесения	Класс отделки	Класс оборудования	Состояние отделки	Оборудование
	и стен; окрасочный слой растрескался, потемнел и загрязнился, имеет отслоения и вздутия; трещины, загрязнения и обрывы покрытий стен в углах, местах установки электрических приборов и у дверных проемов; значительные повреждения покрытий полов).				
Неудовлетворительное	помещение в текущем состоянии не пригодно к использованию по функциональному назначению, имеет дефекты, устранимые только с помощью значительного ремонта) не включающего восстановление элементов несущих конструкций); отдельные трещины в цоколе и капитальных стенах; поперечные трещины в плитах перекрытий; отпадение штукатурки; увлажнение поверхности стен, следы постоянных протечек на площади более 20% потолка и стен, промерзание и продувание через стыки панелей; материал пола истерт, пробит, порван, основание пола просело; требуется ремонт заполнения оконных и дверных проемов с их частичной заменой. Требуется восстановление отделки.			требуется ремонт	требуется ремонта
аварийное	помещение не пригодно к использованию по функциональному назначению, необходимо принятии неотложных мер для его капитального ремонта: нарушена гидроизоляция; постоянные протечки через междуэтажные перекрытия; требуется замена дверных (оконных) проемов и полов, а также замена инженерных сетей. Требуется полное восстановление отделки и ремонт элементов несущих конструкций.			требуется капитальный ремонт	требуется полная замена

Физический износ определен экспертно в размере 45%.

Функциональный износ не выявлен.

Внешний износ не выявлен.

Расчет совокупного износа здания приведен ниже.

Таблица 9. Расчет совокупного износа

Показатели	Значения
Коэффициент физического износа	45%
Коэффициент функционального износа	0%
Коэффициент внешнего устаревания	0%
Коэффициент совокупного износа	45%

Источник: расчеты оценщика.

2.7. Балансовая стоимость объекта оценки

Балансовая стоимость объекта оценки приведена в Приложении (см. копию справки Заказчика).

2.8. Описание местоположения объекта оценки

2.8.1. Общие положения

Объект расположен по адресу: Пермский край, Ординский район, с. Красный Ясыл, ул. Новая, д. 30.

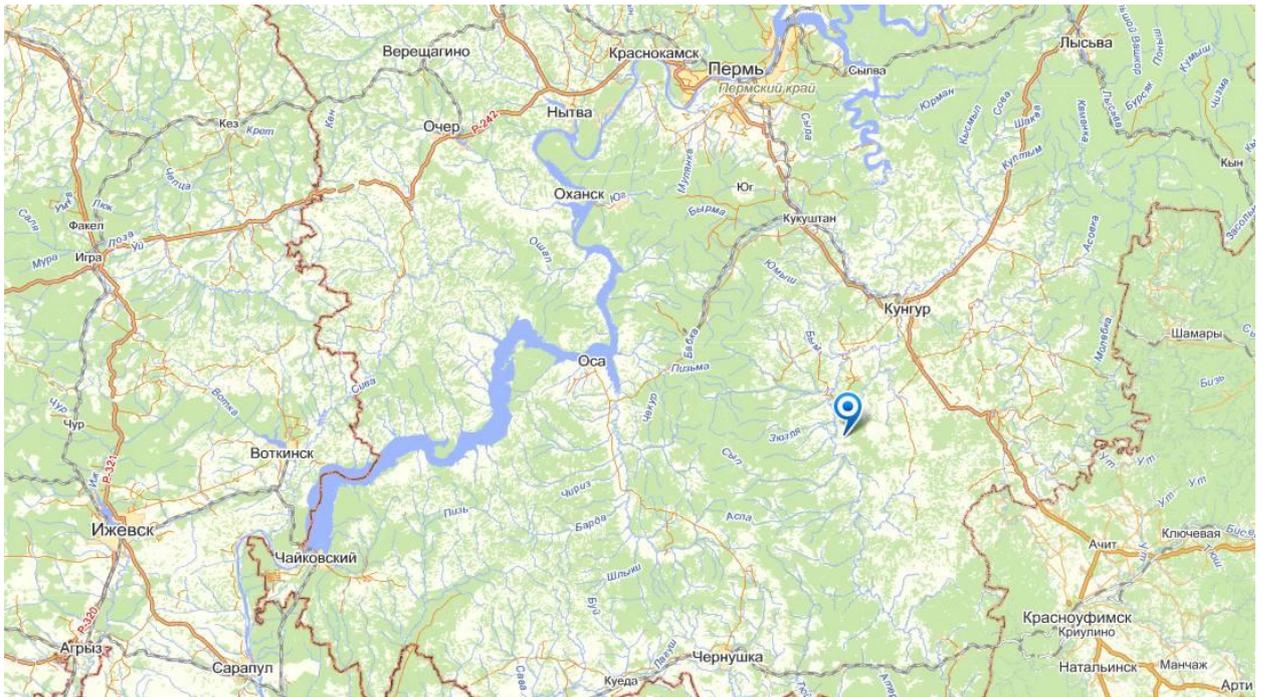


Рис. 1. Расположение объекта оценки на карте области

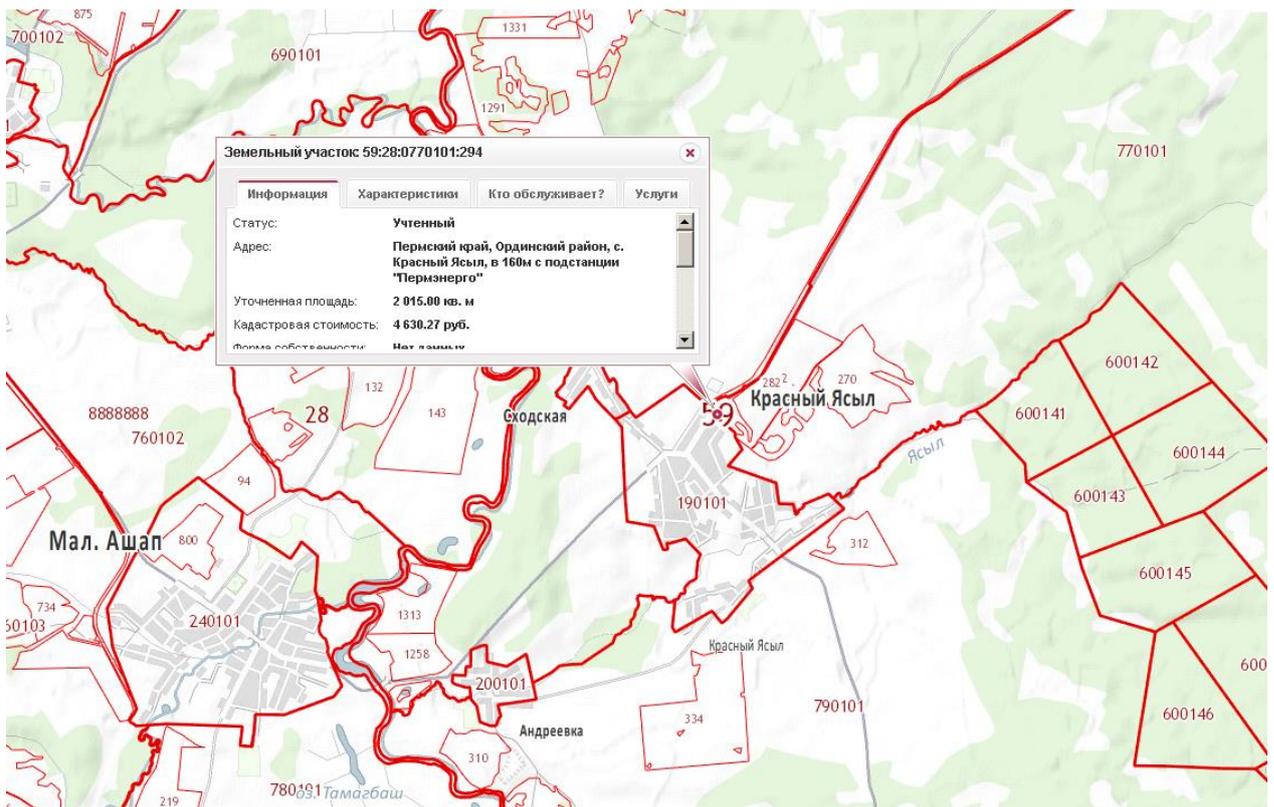


Рис. 2. Расположение объекта оценки на карте села

2.8.2. Описание области – Пермский край

Дата образования края — 1 декабря 2005 года в результате объединения Пермской области и Коми-Пермяцкого автономного округа. Центр – г. Пермь. Расстояние от Москвы до Перми 1386 км. Регион входит в Приволжский Федеральный округ.

Географическое положение. Пермский край расположен в Предуралье. Граничит: на юге – с Республикой Башкортостан, на юго-западе и западе – с Удмуртской республикой, на западе – с

Кировской областью, на севере – с Республикой Коми, на востоке – со Свердловской областью.

Природные условия. Пермский край расположена в предгорьях Северного и Среднего Урала (высота до 1469 м). Главные реки: Кама с притоками Чусовая, Косьва, Вишера. На территории области находятся Камское и Боткинское водохранилища. Климат умеренно континентальный; средняя температура января от -15 до -18 градусов, средняя температура июля от +16 до +18 градусов; количество осадков – 450-800 мм в год. На территории края преобладают подзолистые почвы. Растительность – пихтово-еловые и смешанные леса, занимающие 1/2 территории края.

Численность населения Пермского края составляет 2 623 122 чел. Самый большой город в Пермском крае по населению - Пермь (1 051 587 чел.), далее Березники (105 241 чел.), Чайковский (105 241 чел.) и Соликамск (94 628 чел.).

Экономические преимущества и недостатки. Пермский край располагает разнообразными природными ресурсами и мощным промышленным потенциалом. Энергоресурсы реки Камы здесь сочетаются с каменным углем Кизеловского бассейна, нефтью и газом. На севере края находятся крупнейшие в Европе залежи калийных солей. Имеются драгоценные (алмазы) и поделочные (селенит) камни, золото и платина, хромовые руды, металлургическое и цементное сырье, карбонатное сырье. В крае открыто 205 месторождений нефти и газа, на севере – восемь месторождений россыпных алмазов. Значительны и лесные ресурсы области. Выгодное географическое положение определяет полноценную структуру транспортной системы. На территории края пересекаются трансконтинентальные железнодорожные, автомобильные и воздушные линии, находятся четыре самых восточных порта единой глубоководной системы европейской части России, обеспечивающих выход в Северную и Южную Европу. Вместе с тем в регионе неблагоприятны природно-климатические условия для ведения сельского хозяйства и самообеспечения населения продовольствием. В ряде районов и городов края результатом промышленного развития стала неблагоприятная экологическая ситуация (особенно в районе городов Березники и Соликамск).

Основные отрасли промышленности: машиностроение, химическая, нефтехимическая, нефтеперерабатывающая, лесная, деревообрабатывающая, целлюлозно-бумажная, полиграфическая, черная и цветная металлургия. В области ведется добыча калийной и поваренной солей, каменного угля, нефти. На территории края действуют Камская и Боткинская ГЭС, строится Пермская ГРЭС.

Сельское хозяйство. Сельскохозяйственные угодья в хозяйствах всех категорий, по данным Всероссийской сельскохозяйственной переписи составили 1742 тыс. га, или 11% всех земель края, пашня – 1269 тыс. га, или 8%. Получило развитие кормопроизводство для мясомолочного животноводства, выращивают зерновые культуры, картофель и овощи. Развиты птицеводство, пчеловодство, вокруг промышленных центров – пригородное хозяйство.

Инвестиционная привлекательность. Инвестиционный рейтинг региона — 2В, что означает средний потенциал – умеренный риск. Среди регионов России по рейтингу инвестиционного климата регион занимает 49-е место. Наибольший потенциал – природно-ресурсный.



Рис. 3. Расположение Пермского края на карте России

2.8.3. Описание района – Ординский район

Ординский район — муниципальный район Пермского края.

Административный центр — село Орда.

Население района — 14,9 тыс. человек.

Ординский район находится в юго-восточной части Пермского края, основная его часть лежит в долине реки Ирень. Площадь района — 1418,3 кв.км.

Район расположен в нефтеносной зоне Западного Урала. Разведаны газонефтяные месторождения. Основными полезными ископаемыми на территории района являются: нефть, газ, поделочный камень.

Ординский район расположен в нефтеносной зоне Западного Урала. В районе разведано восемь газонефтяных месторождений. Годовая добыча нефти составляет примерно 400 тысяч тонн. Кроме этого, основными полезными ископаемыми на территории района являются нефть, газ, поделочный камень. Известно девять месторождений селенита и поделочного гипса: селенит розовый, светло- и желто-розовый, коричневый; гипс белый, светло-серый и коричневый. Гипс и селенит пригодны для изготовления широкого ассортимента художественных изделий. Добычей камня и изготовлением изделий народно-художественного промысла занимается компания «Уральский камнерез». На территории района есть также месторождения песчано-гравийной смеси, известковых туфов, торфа, кирпичных глин, строительного песка, известняка. Район имеет разветвленную речную сеть, принадлежащую бассейну р. Камы. Наиболее значительный гидрографический объект — река Ирень, воды которой в связи с характером горных пород содержат значительное количество солей кальция. Имеется 23 пруда, наиболее крупные — Ашапский и Ординский. Лесные площади в Ординском районе составляют 49,7 тысяч гектаров с общим запасом древесины — 7 миллионов кубометров. Ведение лесного хозяйства на территории района осуществляют Ординский сельский лесхоз и ФГУ «Кунгурский лесхоз» АЛХ по Пермскому краю.

Промышленность района представляют компания «Уральский камнерез» (занимается добычей камня), ООО «Уральский камнерез — народные промыслы» (производство изделий народно-художественного промысла), типография, ООО «Сыродел» (производство масла и сыра), ООО «Союзлеспром» (производство пиломатериалов и столярных изделий), а также ООО «Лукойл — Пермь», которое занимается добычей нефти и газа. Сельское хозяйство района сохраняет зерновое и мясо-молочное направление.

Инфраструктура

Ординский район имеет устойчивую транспортную связь с г. Кунгуром и краевым центром. В

южном направлении автодорожная сеть дает району выход на железнодорожную магистраль Москва-Казань-Екатеринбург с высокой интенсивностью движения.

Административное деление. В состав района входят 5 сельских поселений: Ашапское, Карьевское, Красноясыльское, Медянское, Ординское.



Рис. 4. Расположение района на карте края.

Населенный пункт – село Красный Ясыл, расположено в Ординском районе Пермского края. Административный центр Красноясыльского сельского поселения. Население 867 чел. Дополнительный фактор известности: село является традиционным центром промыслов: изготовление резных изделий из камня (селениты).

2.9. Описание рынка коммерческой недвижимости Пермского края

2.9.1. Общие положения. Объем анализа

В соответствии с требованиями ФСО №7, п.11., анализ рынка недвижимости выполняется в следующей последовательности:

а) анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки;

б) определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект. Если рынок недвижимости неразвит и данных, позволяющих составить представление о ценах сделок и (или) предложений с сопоставимыми объектами недвижимости, недостаточно, допускается расширить территорию исследования за счет территорий, схожих по экономическим характеристикам с местоположением оцениваемого объекта;

в) анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен;

г) анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, например ставки доходности, периоды окупаемости инвестиций на рынке недвижимости, с приведением интервалов значений этих факторов;

д) основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта, например динамика рынка, спрос, предложение, объем продаж, емкость рынка, мотивации покупателей и продавцов, ликвидность, колебания цен на рынке оцениваемого объекта и другие выводы.

Объем исследований определяется оценщиком исходя из принципа достаточности.

2.9.2. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта и основные показатели рынка коммерческой недвижимости Пермского края

Рынок недвижимости Пермского края является частью общего российского рынка коммерческой недвижимости, в настоящее время испытывающего сильное негативное воздействие финансового кризиса.

Основными факторами, определяющими тенденции рынка недвижимости, являются нестабильная экономическая ситуация в стране и резкое падение курса рубля.

Первый фактор вызывает опасения просадки цен на недвижимость из-за снижения платежеспособного спроса. Второй фактор несет угрозу подорожания недвижимости из-за инфляционных процессов, ослабления рубля и возможного роста ипотечных ставок. При этом в первую очередь такое подорожание может коснуться наиболее бюджетных объектов (относительно небольшой площади, расположенных в непосредственной близости от финансовых центров, объектов эконом-класса)

В целом наблюдается снижение долларовых цен на недвижимость при сохранении или росте рублевых цен.

Количество сделок на рынке уменьшилось.

Эксперты дают весьма противоречивые оценки ситуации на рынке недвижимости в России, предполагая всевозможные варианты ее развития, от скорого возобновления роста данного рынка, до пессимистических оценок о предстоящей многолетней депрессии. Разброс мнений экспертов связан с большой степенью неопределенности в прогнозе управляющих решений власти, от которых во многом зависит будущее рынка.

К настоящему времени большинство экспертов поддерживает пессимистический сценарий развития данного рынка.

Таким образом, на рынке недвижимости РФ в ближайшее время вряд ли стоит ожидать резкой положительной динамики.

Соответственно, на рынке коммерческой недвижимости Пермского края, также наблюдается стагнация и спад интереса к объектам недвижимости в связи с кризисом. Продолжается процесс общего снижения цен и ставок аренды. Количество сделок резко уменьшилось, а в некоторых сегментах сделки вообще отсутствуют.

В пределах края, по данным Авито.Недвижимость, число предложений о продаже коммерческой недвижимости за год стало больше на 22%, а покупательский спрос снизился на 29%. В условиях колебаний на валютном рынке и угрозы новых санкций российские бизнесмены проявляют осторожность и выдержку – этим и вызвано снижение спроса на коммерческую недвижимость.²

2.9.3. Определение сегмента рынка, к которому принадлежат объекты оценки.

Объекты оценки составляют комплексный объект недвижимости, представляющий собой земельный участок с улучшениями.

Объект оценки в соответствии с юридическим описанием относится к сегменту – коммерческая недвижимость, сегмент производственных помещений (первоначальное назначение при строительстве - столовая, при реконструкции – камнерезная мастерская, существующие планировочные решения улучшений). Земельный участок относится к категории земель промназначения, разрешенное использование для размещения промышленных объектов.

² Источник: Статья «Эксперты Авито, проанализировав рынок коммерческой недвижимости в Перми, выяснили, что число предложений о продаже за год стало больше на 22%, а покупательский спрос снизился на 29%». Источник: <https://gorod342.ru/novosti/yekonomika/situacija-na-rynke-prodazhi-nedvizhimosti-v-permi.html>

При уточнении сегмента рынка для отбора аналогов учтены следующие факты:

1) при приобретении участок имел категорию земель и разрешенное использование земельного участка – земли населенных пунктов, для ведения личного подсобного хозяйства; изменение назначения и категории произведено в заявительном порядке;

2) размер участка характерен для сегмента жилой загородной недвижимости – 20 соток;

3) здание имеет размеры и планировку, пригодную для постоянного проживания в качестве частного дома (см. фотографии), специфических модификаций конструктивных элементов (усиление несущих конструкций, монтаж фундаментов под оборудование или дополнительных силовых кабелей, трубопроводов, вентиляции) для обеспечения текущей деятельности (народные промыслы) не требуется.

4) текущая деятельность (мастерская) может вестись в любом сопоставимом по площади индивидуальном жилом доме;

5) участок с улучшениями расположены в пределах жилого поселения, иные промышленные объекты в прилегающей застройке отсутствуют.

6) в районе продается единственный объект торгового назначения – двухэтажное отдельно стоящее здание (ранее использовалось как магазин). В объявлении указано, что планировка пригодна под жилье.

Исходя из вышеизложенного, анализ рынка. в части отбора аналогов земельного участка и улучшений сегмент поиска расширен на смежный сегмент рынка недвижимости, а именно – *жилая загородная недвижимость (расположение участка в пределах жилого поселения, размер участка до 40 соток, изначальная категория и разрешенное использование земельного участка – земли населенных пунктов, ИЖС/ЛПХ)*;

2.9.4. Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость недвижимости

На разброс цен коммерческой недвижимости обычно влияют следующие факторы: местоположение объекта, площадь объекта, качество прав на объект, условия продажи, условия, финансового расчета, инфраструктура, использование или назначение объекта, материал основных конструкций и планировка объекта, техническое состояние объекта, транспортная и пешеходная доступность, наличие рядом аналогичных объектов, соответствие объекта принципу НЭИ.

Влияние ценообразующих факторов определяется также текущей активностью рынка (активный или неактивный).

Под активным рынком понимается рынок, характеризующийся высоким уровнем торговой активности, небольшим разбросом цен на подобные объекты недвижимости, присутствием на рынке достаточного количества продавцов и покупателей, конкуренцией, и достаточно большим объемом совершаемых сделок.

Активный рынок включает ликвидные объекты, отличающиеся большим спросом, прежде всего объекты жилой, офисной и торговой недвижимости, находящиеся в больших городах, объекты производственной и складской недвижимости, находящихся в крупных промышленных центрах, земельные участки в зонах отдыха, и другие объекты, пользующиеся большим спросом.

Под неактивным рынком понимается рынок, характеризующийся низким уровнем торговой активности, большим разбросом цен на подобные объекты недвижимости, ограниченным количеством продавцов и редкими сделками. Неактивный рынок включает объекты, не пользующиеся спросом, прежде всего коммерческие объекты в отдаленных районах и небольших населенных пунктах. Сюда могут быть отнесены также крупнейшие и дорогостоящие имущественные комплексы, а также объекты недвижимости, характеризующиеся крайне ограниченным количеством потенциальных покупателей.

Далее приводится краткий анализ основных ценообразующих факторов применительно к рынку коммерческой недвижимости.

Учитывая смежный сегмент объекта (пригодность для использования как под мастерскую, так и под ИЖС, и под офисно–торговое назначение) приводятся сканы справочных данных как для производственно-складских, так и для офисно–торговых объектов.

Учет НДС (для улучшений)

Необходимость для продавца уплачивать НДС приводит к включению НДС в цены предложений. В то же время продавцы–физические лица на уплачивают НДС.

Условия финансирования и особые условия продажи.

Продажа объектов недвижимости на необычных для данного сегмента рынка условиях (бартер, рассрочка, зачет требований и т.п.) требует тщательного анализа и внесения соответствующих поправок к цене сделки.

Данный элемент сравнения также позволяет исключить объекты недвижимости из объектов сравнения либо провести по ним корректировки цен продаж при выявлении отклонений от чисто рыночных условий продажи, предопределяемых нетипичной мотивацией приобретения недвижимости.

Дата сделки/предложения.

Условиями рынка определяется изменение цен на недвижимость за промежуток времени от момента совершения сделки с объектом-аналогом до даты оценки. Корректировке подлежат различия в рыночных ценах на объекты недвижимости, имеющие назначение, аналогичное объекту оценки, но переданные ранее от продавца к покупателю в момент, «отстоящий» от момента оценки более чем на один месяц. Рост стоимости 1 кв.м. зависит от таких факторов как инфляция в регионе, спрос на данный тип недвижимости, количество предложений на рынке и т. п. Данный фактор учитывает рост/падение цен на рынке недвижимости в течение определенного времени.

Отличие цены предложения от цены сделки (торг, уторговывание).

Фактор торга учитывает скидки в условиях рыночной торговли в процессе переговоров между продавцом и покупателем. Поскольку выбранные для анализа сходные объекты представляют собой объекты, предлагаемые на продажу, а в стоимость предложений закладывается некоторое завышение с расчетом на процедуру торга с клиентом реальная цена сделки, как правило, выходит ниже цены предложения.

В различных источниках приводятся различные данные о диапазонах корректировок на уторговывание.

Сканы страниц справочников приведены ниже.

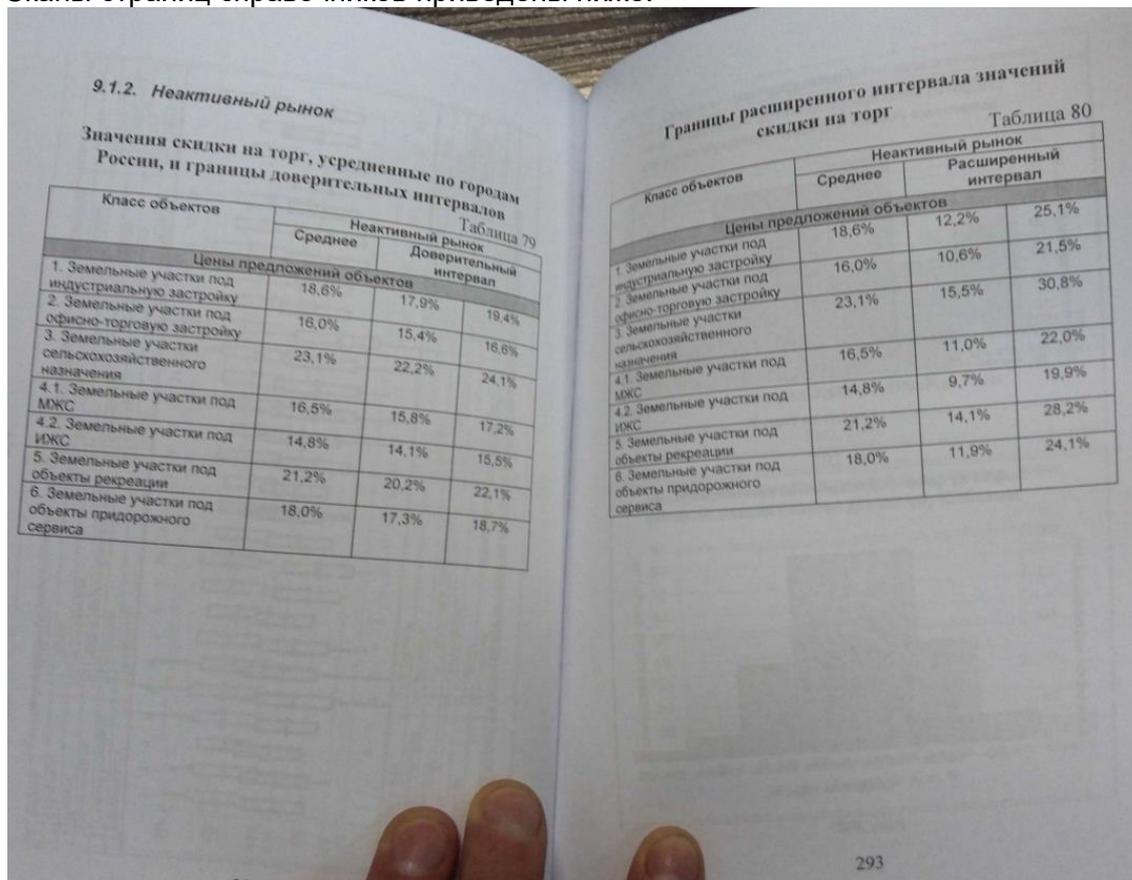


Рис. 7. Скидки на торг – земельные участки. Неактивный рынок. Скан страницы источника справочных данных. Справочник оценщика недвижимости – 2016. Том III.. Лейфер Л.А и др., Н. Новгород, 2016.

8.3. Значения скидок на торг на неактивном рынке

8.3.1. Коллективное мнение экспертов-оценщиков

Значения скидки на торг, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 187

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Универсальные производственно-складские объекты	17,4%	16,5%	18,3%
2. Специализированные высококласные складские объекты	16,6%	15,6%	17,6%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	18,2%	17,3%	19,1%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	22,0%	20,9%	23,0%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	16,8%	16,0%	17,6%

Таблица 187 (продолжение)

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Арендные ставки объектов			
1. Универсальные производственно-складские объекты	14,3%	13,2%	15,4%
2. Специализированные высококласные складские объекты	14,8%	13,6%	15,9%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	15,7%	14,6%	16,9%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	19,3%	17,8%	20,8%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	15,1%	14,1%	16,1%

301

302

Границы расширенного интервала значений скидки на торг

Таблица 188

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Универсальные производственно-складские объекты	17,4%	11,2%	23,7%
2. Специализированные высококласные складские объекты	16,6%	10,6%	22,6%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	18,2%	12,1%	24,3%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	22,0%	14,7%	29,2%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	16,8%	11,0%	22,6%
Арендные ставки объектов			
1. Универсальные производственно-складские объекты	14,3%	8,9%	19,7%
2. Специализированные высококласные складские объекты	14,8%	9,2%	20,3%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	15,7%	10,0%	21,5%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	19,3%	12,5%	26,1%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	15,1%	9,6%	20,7%

303

Рис. 8. Скидки на торг. Неактивный рынок. Скан страницы источника справочных данных. Справочник оценщика недвижимости – 2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода. Лейфер Л.А и др., Н. Новгород, 2018.



СРД-21, ноябрь 2017 г.

1.3.2. Корректировки на уторгование для объектов недвижимости

Использование: при проведении расчетов и Интернет и из периодических изданий по корректировок. недвижимости (табл. 1.3.2).
Приведены отдельные данные, полученные по сведениям риэлтерских фирм, сети

Таблица 1.3.2

Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Промышленно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	
Крупные города									
Воронеж	5-8 (6,5)	6-9 (7,5)	4-7 (5,5)	8-12 (10)	6-9 (7,5)	10-13 (11,5)	7-8 (7,5)	12-14 (13)	10-14 (12)
Екатеринбург	5-6 (5,5)	6-10 (8)	6-8 (7)	8-11 (9,5)	6-8 (7)	9-12 (10,5)	9-10 (9,5)	12-14 (13)	11-14 (12,5)
Краснояр	4-6 (5)	7-10 (8,5)	5-8 (6,5)	8-12 (10)	6-8 (7)	11-12 (11,5)	6-8 (7)	10-13 (11,5)	11-14 (12,5)
Москва	5-7 (6)	7-9 (8)	6-9 (7,5)	10-12 (11)	7-8 (7,5)	11-13 (12)	7-12 (9,5)	12-14 (13)	11-12 (11,5)
Новосибирск	5-8 (6,5)	6-9 (7,5)	7-10 (8,5)	10-13 (12,5)	6-8 (7)	9-13 (11)	6-8 (7)	11-14 (12,5)	12-14 (13)
Ростов-на-Дону	5-6 (5,5)	7-9 (8)	8-11 (9,5)	11-14 (12,5)	6-8 (7)	11-13 (12)	6-9 (7,5)	11-15 (13)	12-15 (13,5)
С.-Петербург	5-6 (5,5)	8-9 (8,5)	6-7 (6,5)	9-11 (10)	6-10 (8)	9-11 (10)	8-12 (10)	10-12 (11)	10-13 (11,5)
Среднее по крупным городам в ноябре 2017 г.	5,8	8,0	7,3	10,8	7,3	11,2	8,3	12,4	12,4
Средние города									
Владивосток	5-6 (5,5)	8-9 (8,5)	6-10 (8)	11-14 (12,5)	6-7 (6,5)	12-14 (13)	8-10 (9)	12-15 (13,5)	12-14 (13)
Омск	6-8 (7)	9-10 (9,5)	6-8 (7)	11-13 (12)	6-9 (7,5)	10-12 (11)	10-11 (10,5)	11-14 (12,5)	12-15 (13,5)
Ставрополь	6-9 (7,5)	11-12 (11,5)	6-9 (7,5)	10-14 (12)	6-8 (7)	11-14 (12,5)	9-10 (9,5)	13-15 (14)	12-16 (14)
Тамбов	5-7 (6)	10-12 (11)	8-9 (8,5)	10-12 (11)	7-9 (8)	11-14 (12,5)	9-12 (10,5)	12-14 (13)	12-15 (13,5)
Тверь	5-8 (6,5)	10-12 (11)	8-9 (8,5)	11-14 (12,5)	8-9 (8,5)	11-13 (12)	9-10 (9,5)	12-15 (12,5)	12-15 (13,5)
Среднее по средним городам в ноябре 2017 г.	6,5	10,3	7,9	12,0	7,5	12,2	9,8	13,1	13,5
Небольшые города и населенные пункты									
Московская область в ноябре 2017 г.	6-9 (7,5)	11-13 (12)	6-10 (8)	12-14 (12)	6-10 (8)	11-14 (12,5)	9-10 (9,5)	13-15 (14)	12-15 (13,5)
Севастополь	6-10 (9)	11-14 (12,5)	-	11-15 (13)	-	12-14 (13)	-	13-15 (14)	12-20 (16)

Примечание. В скобках указаны средние значения.
По данным исследований рынка жилья РФ минимальные скидки при продаже прав собственности имеются в марте и в мае, а максимальные - в июле и декабре.

Рис. 9. Скан страницы СРД-21, 2017. Скидки на торг.

Местоположение объекта.

Фактор местоположения в сегменте определяется расположением относительно областного центра.

Зависимость от расположения выражается в том, что наиболее высокие цены отмечаются на объекты, предлагаемые к продаже непосредственно в областном центре.

За пределами областного центра расположение объекта не является существенным элементом ценообразования, более важную роль играют состояние объекта, транспортная доступность наличие энергоснабжения и инфраструктуры.

Значения территориальных коэффициентов, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 9

Отношение цен производственно-складских объектов по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,83	0,81	0,85
Райцентры с развитой промышленностью	0,74	0,71	0,76
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,61	0,59	0,64
Прочие населенные пункты	0,50	0,46	0,53
Удельная арендная ставка			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,83	0,81	0,85
Райцентры с развитой промышленностью	0,74	0,71	0,76
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,61	0,59	0,64
Прочие населенные пункты	0,49	0,46	0,53

Границы расширенного интервала значений территориальных коэффициентов

Таблица 10

Отношение цен производственно-складских объектов по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Расширенный интервал	
5,13119			
Удельная цена			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,83	0,76	0,90
Райцентры с развитой промышленностью	0,74	0,66	0,82
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,61	0,53	0,70
Прочие населенные пункты	0,50	0,39	0,60
Удельная арендная ставка			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,83	0,76	0,90
Райцентры с развитой промышленностью	0,74	0,66	0,82
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,61	0,53	0,70
Прочие населенные пункты	0,49	0,39	0,60

Рис. 10. Поправки на местоположение относительно областного центра. Скан страницы источника справочных данных. Справочник оценщика недвижимости – 2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода. Лейфер Л.А и др., Н. Новгород, 2018.

**Физические параметры объекта
Масштабный фактор (площадь объекта)**

Обычно, при прочих равных условиях, большие по площади объекты продаются (и сдаются) по более низкой в пересчете на единицу площади цене. В то же время учитывается оптимальная площадь для конкретного объекта.

Корректирующие коэффициенты на фактор масштаба для цен и арендных ставок для объектов производственно-складского назначения различного класса качества

Таблица 79

Производственно-складские объекты класса А, А+		аналог					
Площадь, кв.м		0-300	300-500	500-1000	1000-5000	5000-10000	>10000
Объект оценки	0-300	1,00	1,13	1,23	1,47	1,66	1,72
	300-500	0,88	1,00	1,08	1,30	1,46	1,51
	500-1000	0,81	0,92	1,00	1,20	1,35	1,40
	1000-5000	0,68	0,77	0,84	1,00	1,13	1,17
	5000-10000	0,60	0,69	0,74	0,89	1,00	1,04
	>10000	0,58	0,66	0,72	0,86	0,96	1,00

Таблица 80

Производственно-складские объекты класса В, В+		аналог					
Площадь, кв.м		0-300	300-500	500-1000	1000-5000	5000-10000	>10000
Объект оценки	0-300	1,00	1,14	1,25	1,51	1,72	1,79
	300-500	0,87	1,00	1,09	1,32	1,50	1,56
	500-1000	0,80	0,92	1,00	1,21	1,37	1,43
	1000-5000	0,66	0,76	0,83	1,00	1,13	1,18
	5000-10000	0,58	0,67	0,73	0,88	1,00	1,04
	>10000	0,56	0,64	0,70	0,85	0,96	1,00

Таблица 81

Объекты класса С и ниже (низкоклассные производственно-складские объекты)		аналог					
Площадь, кв.м		0-300	300-500	500-1000	1000-5000	5000-10000	>10000
Объект оценки	0-300	1,00	1,14	1,23	1,48	1,66	1,73
	300-500	0,88	1,00	1,09	1,30	1,46	1,52
	500-1000	0,81	0,92	1,00	1,20	1,35	1,40
	1000-5000	0,68	0,77	0,84	1,00	1,13	1,17
	5000-10000	0,60	0,68	0,74	0,89	1,00	1,04
	>10000	0,58	0,66	0,71	0,86	0,96	1,00

177

Рис. 11. Поправки на масштабный фактор для улучшений. Скан страницы источника справочных данных. Справочник оценщика недвижимости – 2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода. Лейфер Л.А и др., Н. Новгород, 2018.

Значения корректирующих коэффициентов, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов.

Таблица 101.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена	0,85	0,84	0,86
Отношение удельной цены объекта площадью 500 кв. м к удельной цене такого же объекта площадью 100 кв. м			
Отношение удельной цены объекта площадью 2000 кв. м к удельной цене такого же объекта площадью 500 кв. м	0,81	0,80	0,82
Удельная арендная ставка	0,85	0,84	0,86
Отношение удельной арендной ставки объекта площадью 500 кв. м к удельной арендной ставке такого же объекта площадью 100 кв. м			
Отношение удельной арендной ставки объекта площадью 2000 кв. м к удельной арендной ставке такого же объекта площадью 500 кв. м	0,81	0,79	0,82

Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов

Таблица 102.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена	0,85	0,79	0,91
Отношение удельной цены объекта площадью 500 кв. м к удельной цене такого же объекта площадью 100 кв. м			
Отношение удельной цены объекта площадью 2000 кв. м к удельной цене такого же объекта площадью 500 кв. м	0,81	0,75	0,88
Удельная арендная ставка	0,85	0,79	0,91
Отношение удельной арендной ставки объекта площадью 500 кв. м к удельной арендной ставке такого же объекта площадью 100 кв. м			
Отношение удельной арендной ставки объекта площадью 2000 кв. м к удельной арендной ставке такого же объекта площадью 500 кв. м	0,81	0,74	0,87

182

183

Рис. 12. Поправки на масштабный фактор для улучшений. Скан страницы источника справочных данных. Справочник оценщика недвижимости – 2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода. Лейфер Л.А и др., Н. Новгород, 2017.

Таблица 56

Площадь, кв.м		Земельные участки под ИЖС				
		аналог				
		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	≥10000
объект оценки	<1500	1,00	1,06	1,16	1,26	1,30
	1500-3000	0,95	1,00	1,10	1,19	1,23
	3000-6000	0,86	0,91	1,00	1,08	1,12
	6000-10000	0,79	0,84	0,92	1,00	1,03
	≥10000	0,77	0,81	0,89	0,97	1,00
	≥10000	0,77	0,81	0,89	0,97	1,00

Таблица 57

Рис. 13. Поправки на масштабный фактор для земельных участков под ИЖС. Скан страницы источника справочных данных. Справочник оценщика недвижимости – 2016. Том III. Земельные участки. Лейфер Л.А и др., Н. Новгород, 2016., стр. 177

Наличие инфраструктуры

Наличие инженерных коммуникаций влияет на цены, как земельных участков, так и комплексных объектов недвижимости. Диапазоны поправок на величину данного фактора приводятся в справочных изданиях.

Значения корректировок, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Наименование коэффициента	Среднее значение	Таблица 61	
		Доверительный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, обеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных электроснабжением	1,17	1,15	1,18
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных газоснабжением	1,16	1,15	1,18
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, обеспеченных водоснабжением и канализацией, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных водоснабжением и канализацией	1,15	1,14	1,15
Земельные участки под офисно-торговую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку, обеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных электроснабжением	1,16	1,15	1,17
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку, обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных газоснабжением	1,15	1,14	1,15
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку, обеспеченных водоснабжением и канализацией, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных водоснабжением и канализацией	1,16	1,15	1,17

213

Рис. 14. Поправки на наличие коммуникаций для земельных участков. Скан страницы источника справочных данных. Справочник оценщика недвижимости – 2016. Том III. Земельные участки. Лейфер Л.А и др., Н. Новгород, 2016.

Значения корректирующих коэффициентов, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 86

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена/ Удельная арендная ставка			
Отношение удельной цены (арендной ставки) неотапливаемого производственно-складского объекта к удельной цене (арендной ставке) такого же отапливаемого объекта	0,76	0,74	0,77

Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов

Таблица 87

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена/ Удельная арендная ставка			
Отношение удельной цены (арендной ставки) неотапливаемого производственно-складского объекта к удельной цене (арендной ставке) такого же отапливаемого объекта	0,76	0,66	0,83

198

Рис. 15. Поправки на наличие отопления. Скан страницы источника справочных данных. Справочник оценщика недвижимости – 2018. Производственно–складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода. Лейфер Л.А и др., Н. Новгород, 2018.

Назначение помещения, материал стен, техническое состояние объекта.

Назначение помещений, основной материал здания, состояние здания, и состояние отделки помещений влияет на стоимость.

Матрицы коэффициентов

Таблица 139

цены производственно-складских объектов		объект оценки				
		универсальный объект	высококласный объект	под пищевое производство	сельхоз назначения	придорожный сервис
аналог	универсальный объект	1,00	1,21	1,22	0,78	1,21
	высококласный объект	0,82	1,00	1,00	0,64	0,99
	под пищевое производство	0,82	0,99	1,00	0,64	0,99
	сельхоз назначения	1,28	1,55	1,57	1,00	1,54
	придорожный сервис	0,83	1,01	1,02	0,65	1,00

Таблица 140

арендные ставки производственно-складских объектов		объект оценки				
		универсальный объект	высококласный объект	под пищевое производство	сельхоз назначения	придорожный сервис
аналог	универсальный объект	1,00	1,21	1,22	0,77	1,21
	высококласный объект	0,83	1,00	1,01	0,64	1,00
	под пищевое производство	0,82	0,99	1,00	0,63	0,99
	сельхоз назначения	1,30	1,57	1,58	1,00	1,57
	придорожный сервис	0,83	1,00	1,01	0,64	1,00

247

Рис. 16. Поправки на функциональное назначение помещения. Скан страницы источника справочных данных. Справочник оценщика недвижимости – 2018. Производственно–складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода. Лейфер Л.А и др., Н. Новгород, 2018

Значения корректирующих коэффициентов, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 95

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена/ Удельная арендная ставка			
Отношение удельной цены (арендной ставки) производственно-складского объекта из сэндвич-панелей к удельной цене (арендной ставке) такого же кирпичного/бетонного (капитального) объекта	0,78	0,77	0,79
Отношение удельной цены (арендной ставки) производственно-складского объекта с металлическими стенами к удельной цене (арендной ставке) такого же кирпичного/бетонного (капитального) объекта	0,55	0,53	0,56

Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов

Таблица 96

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена/ Удельная арендная ставка			
Отношение удельной цены (арендной ставки) производственно-складского объекта из сэндвич-панелей к удельной цене (арендной ставке) такого же кирпичного/бетонного (капитального) объекта	0,78	0,69	0,86
Отношение удельной цены (арендной ставки) производственно-складского объекта с металлическими стенами к удельной цене (арендной ставке) такого же кирпичного/бетонного (капитального) объекта	0,55	0,41	0,63

Рис. 17. Поправки на материал стен. Скан страницы источника справочных данных. Справочник оценщика недвижимости – 2018. Производственно–складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода. Лейфер Л.А и др., Н. Новгород, 2018.

5.4. Элемент сравнения – материал стен

Значения корректирующих коэффициентов, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 115

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта из сэндвич-панелей, профлиста к удельной цене такого же кирпичного/бетонного (капитального) объекта	0,83	0,81	0,84
Отношение удельной цены деревянного объекта к удельной цене такого же кирпичного/бетонного (капитального) объекта	0,71	0,70	0,73
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта из сэндвич-панелей, профлиста к удельной арендной ставке такого же кирпичного/бетонного (капитального) объекта	0,87	0,86	0,88
Отношение удельной арендной ставки деревянного объекта к удельной арендной ставке такого же кирпичного/бетонного (капитального) объекта	0,76	0,75	0,77

Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов

Таблица 116

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта из сэндвич-панелей, профлиста к удельной цене такого же кирпичного/бетонного (капитального) объекта	0,83	0,76	0,89
Отношение удельной цены деревянного объекта к удельной цене такого же кирпичного/бетонного (капитального) объекта	0,71	0,64	0,79
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта из сэндвич-панелей, профлиста к удельной арендной ставке такого же кирпичного/бетонного (капитального) объекта	0,87	0,81	0,93
Отношение удельной арендной ставки деревянного объекта к удельной арендной ставке такого же кирпичного/бетонного (капитального) объекта	0,76	0,69	0,83

Рис. 18. Поправки на материал стен. Скан страницы источника справочных данных. Справочник оценщика недвижимости – 2017. Офисно–торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода. Лейфер Л.А и др., Н. Новгород, 2017.

ремонтных работ; качество технической эксплуатации; качество конструктивных решений при капитальном ремонте; период неиспользования здания.

Очевидно, что степень физического износа объекта влияет на его стоимость с точки зрения потребительских качеств. В данном разделе приводятся данные, сформированные по результатам экспертного опроса, относительно физического состояния производственно-складского объекта недвижимости.

Значения корректировок, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов.

Таблица 124

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта в хорошем состоянии (новом здании) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	1,23	1,21	1,25
Отношение удельной цены объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,71	0,69	0,72
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта в хорошем состоянии (новом здании) к удельной арендной ставке такого же объекта в удовлетворительном состоянии	1,22	1,20	1,25
Отношение удельной арендной ставки объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной арендной ставке такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,71	0,69	0,73

227

Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов

Таблица 125

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта в хорошем состоянии (новом здании) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	1,23	1,14	1,31
Отношение удельной цены объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,71	0,62	0,79
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта в хорошем состоянии (новом здании) к удельной арендной ставке такого же объекта в удовлетворительном состоянии	1,22	1,14	1,31
Отношение удельной арендной ставки объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной арендной ставке такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,71	0,62	0,80

228

Рис. 19. Поправки на физическое состояние объекта. Скан страницы источника справочных данных. Справочник оценщика недвижимости – 2018. Производственно–складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода. Лейфер Л.А и др., Н. Новгород, 2018., стр. 168

2.9.5. Рынок земельных участков

На дату оценки в Ординском районе актуально 17 предложений земельных участков в населенных пунктах с назначением ИЖС и ЛПХ, площадью от 7 до 29 соток.

С учетом проведенного анализа мы уточнили сегмент для оценки земельного участка: - земли населенных пунктов, разрешенное использование ИЖС, ЛПХ, строительство дома или дачи, размер участка от 7 до 29 соток, Ординский район, свободный (без построек или имеющиеся улучшения не оказывают влияния на стоимость, не находятся на береговой линии).

Ценовые показатели сегмента приведены ниже.

Таблица 10. Показатели сегмента рынка земельных участков, к которым принадлежит оцениваемый участок

Показатели, конец 2018	Площадь участка, соток	Цена предложения, тыс.руб.	Удельная цена участка, тыс.руб./сотка
Минимальное значение	7	60	5,0
Максимальное значение	29	400	20,0
Среднее значение	16,8	182	10,8
Медиана	17,0	150	8,6

Показатели, середина 2019	Площадь участка, соток	Цена предложения, тыс.руб.	Удельная цена участка, тыс.руб./сотка
Минимальное значение	6	50	4,5
Максимальное значение	29	550	34,4
Среднее значение	16,5	188	11,9
Медиана	16	140	8,2

Источник: avito.ru, расчеты оценщика

2.9.6. Рынок комплексных объектов

Объект оценки представляет собой участок с улучшениями.

На дату оценки в Ординском районе предлагается к продаже 76 домов с участками (рост числа предложений на 27%).

Одновременно с увеличением числа предложений произошел незначительный рост рублевых цен предложений (в связи с выходом на рынок объектов более высокого качества и за счет роста общей инфляции)

Данные о сегменте рынка приведены ниже.

Таблица 11. Показатели сегмента рынка комплексных объектов, к которым принадлежит оцениваемый участок

Показатели конец 2018 года	Площадь участка, соток	Площадь здания, кв.м	Цена предложения, тыс.руб.	Средняя удельная цена здания, тыс.руб./кв.м
Минимальное значение	5	20	60 000	0,6
Максимальное значение	95	857	5 600 000	45,0
Среднее значение	22	94	869 441	14,6
Медиана	20	46	500 000	12,3

Показатели середина 2019 года	Площадь участка, соток	Площадь здания, кв.м.	Цена предложения, тыс.руб.	Средняя удельная цена здания, тыс.руб./кв.м
Минимальное значение	6	20	149 000	4,0
Максимальное значение	50	200	5 900 000	57,7
Среднее значение	23	56	904 720	15,6
Медиана	21	40	600 000	14,3

Источник: avito.ru, расчеты оценщика

2.1.1. Рынок аренды

Рынок аренды производственных и складских помещений в Ординском районе отсутствует. К сдаче на дату оценки предлагается только одно помещение свободного назначения площадью 16,5 кв.м, расположенное в селе Орда, и несопоставимое с объектом оценки.

2.1.2. Источники информации

При составлении обзора была использованы данные avito.ru,

2.1.3. Выводы

1. В связи с текущей экономической конъюнктурой кризисом в данный момент наблюдается выраженная стагнация рынка недвижимости. Соответственно, на рынке недвижимости Пермского края (в том числе, в сегменте недвижимости объекта оценки) в ближайшее время выраженной положительной динамики не предвидится.
2. Объект оценки находится на стыке двух сегментов рынка – является зданием свободного назначения, конструктивно–планировочно построенного как индивидуальный жилой дом с помещением под мастерскую; здание расположено на участке земли в населенном пункте в жилой застройке, с размером и благоустройством, характерным для участков, используемых под ИЖС или ЛПХ. Изменение категории земли на земли промышленности произведено в заявительном порядке, затраты незначительны.
3. Учитывая вышеизложенное, а также важность локации в оценке недвижимости, мы считаем возможным и целесообразным при использовании сравнительного подхода к оценке комплексного объекта расширить отбор аналогов за счет сегментов земельных участков под ИЖС/ЛПХ и предлагаемых к продаже жилых домов и коттеджей.
4. Оценка земельного участка как свободного может быть произведена методом сравнения продаж в рамках сравнительного подхода к оценке.
5. Рынок земельных участков и комплексных объектов мы определили как неактивный.
6. Объект оценки расположен в 130 км от краевого центра.
7. Село Красный Ясыл, в котором расположен объект оценки, относится к категории «Прочие населенные пункты», с учетом дополнительного фактора известности коэффициент, определяющий отношение цен на объекты недвижимости по отношению к уровню цен краевого

центра (см. разд. 2.9.4), для целей настоящей оценки суждением оценщика принят в размере верхней границы расширенного интервала, а именно 0,60.

8. Среднее значение цены предложения ЗУ в Ординском районе, на дату оценки составило 11,9 тыс. руб. за сотку (без учета торга), медиана 8,2 тыс. руб.

9. Среднее значение цены предложения комплексных объектов, сопоставимых с объектом оценки, на дату оценки составило 15,6 тыс. руб. за кв.м улучшений (без учета торга), медиана 14,3 тыс. руб. Стоимость оцениваемого комплексного объекта по результатам оценки мы прогнозируем на уровне среднего.

10. Данные о ценообразующих параметрах по рассмотренным сегментам рынка, диапазонах этих параметров приведены ниже при описании внесенных корректировок.

11. Рынок аренды отсутствует; определить рыночный диапазон ставок аренды на основании предложений с достаточной степенью достоверности не представляется возможным.

3. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Понятие наиболее эффективного использования, применяемое в настоящем Отчете, определяется как *вероятное и разрешенное законом использование оцениваемого объекта с наилучшей отдачей, причем неперемными условиями такого использования являются: физическая возможность, должное обеспечение и финансовая оправданность такого рода действий.*

Подразумевается, что определение наилучшего и оптимального использования является результатом суждений Оценщиков на основе его аналитических навыков, тем самым, выражая лишь мнение, а не безусловный факт. В практике оценки недвижимости положение о наилучшем и оптимальном использовании представляет собой предпосылку для дальнейшей стоимостной оценки объекта.

При определении вариантов наилучшего и оптимального использования объекта использовались четыре основных критерия анализа:

1. *Физическая возможность* – физическая возможность наилучшего и наиболее эффективного использования рассматриваемого объекта.

2. *Допустимость с точки зрения законодательства* – характер предполагаемого использования не противоречит законодательству, ограничивающему действия собственника объекта.

3. *Финансовая целесообразность* – допустимый с точки зрения закона порядок использования объекта должен обеспечить чистый доход собственнику имущества.

4. *Максимальная продуктивность* – кроме получения чистого дохода как такового, наилучшее и оптимальное использование подразумевает либо максимизацию чистого дохода собственника, либо достижение максимальной стоимости самого объекта.

3.1. Анализ наиболее эффективного использования земельного участка как свободного

Целью оценки является определение стоимости существующего комплексного объекта «как есть». Снос зданий не планируется.

Вывод. Анализ НЭИ земельного участка как свободного не требуется.

3.2. Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки

Целью оценки является определение стоимости существующего комплексного объекта «как есть». Перепрофилирование не планируется.

Вывод. Анализ НЭИ объекта оценки как свободного не требуется.

Резюмируя все вышеизложенное, можно сделать следующий вывод: наиболее эффективным использованием оцениваемого объекта недвижимости является текущее использование (в качестве мастерской). Возможное использование части помещений в качестве офиса не требует дополнительных вложений и не влияет на рыночную стоимость.

4. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ С ПРИВЕДЕНИЕМ РАСЧЕТОВ ИЛИ ОБОСНОВАНИЕ ОТКАЗА ОТ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

4.1. Общие положения

Согласно п. 20 ФСО №1, оценщик при проведении оценки обязан использовать затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке или обосновать отказ от использования того или иного подхода. Оценщик вправе самостоятельно определять конкретные методы оценки в рамках применения каждого из подходов.

При выборе конкретного подхода учитываются следующие факторы: цель оценки, вид оцениваемой стоимости, надежность, полнота и достаточность исходной аналитической информации, как уникальной для объекта недвижимости, так и общего характера.

Оценщиком проведен анализ возможности применения указанных подходов.

4.2. Затратный подход

Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства. Если объекту оценки свойственно уменьшение стоимости в связи с физическим состоянием, функциональным или экономическим устареванием, при применении затратного подхода необходимо учитывать износ и все виды устареваний (ФСО №1).

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

Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний (ФСО №1).

Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий.

Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

Граница между стоимостью воспроизводства объекта и стоимостью его замещения всегда условна, и оценщику в каждом конкретном случае приходится решать проблему выбора того или иного вида стоимостной оценки в зависимости от условий применения затратного подхода.

Основные этапы и процедуры оценки при данном методе:

- Расчет стоимости приобретения свободного и имеющегося в распоряжении земельного участка с соответствующим правом в целях оптимального его использования.
- Расчет затрат по воссозданию объекта недвижимости, аналогичного с оцениваемым объектом полезности - получение полной восстановительной стоимости объект.
- Определение величины накопленного физического, функционального и внешнего износа объекта недвижимости.
- Уменьшение полной восстановительной стоимости объекта на сумму износа для получения остаточной восстановительной стоимости объекта.
- Добавление к рассчитанной восстановительной стоимости объекта стоимости прав на земельный участок.

Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект другим объектом, который либо является точной его копией, либо имеет аналогичные полезные свойства.

При оценке новых объектов затратный подход является наиболее надежным. Затратный подход является целесообразным или единственно возможным в следующих случаях:

- технико-экономический анализ стоимости нового строительства;
- обоснование необходимости обновления действующего объекта;

- оценка зданий специального назначения;
- при оценке объектов в «пассивных» секторах рынка (при отсутствии аналогов);
- анализ эффективности использования земли;
- для страхования объекта;
- для целей налогообложения;
- при согласовании стоимостей объекта недвижимости, полученных другими методами.

Цель оценки и предполагаемое использование результатов оценки не относятся ни к одному из вышеупомянутых случаев.

Можно отметить следующие особенности затратного подхода, снижающие достоверность результатов:³

1. Затраты не всегда эквивалентны рыночной стоимости объекта.
2. Проблематичность расчета стоимости воспроизводства старых строений.
3. Сложность определения величины накопленного износа старых строений и сооружений, в особенности внешнего износа. При этом расчет внешнего износа, как правило, производится с использованием результатов иных подходов.

Оцениваемый объект не является объектом нового или недавнего строительства.

Точность и достоверность результатов, получаемых в рамках затратного подхода к оценке особенно труднодостижима в условиях экономической нестабильности. Особенно субъективно определение внешнего износа и прибыли предпринимателя в условиях экономического кризиса. На дату оценки, по мнению оценщика, затратный подход не даст достоверных результатов.

Учитывая всё вышеизложенное, а также на основании п.20 ФСО №1, а также, ст. 14 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в РФ», Оценщик счел целесообразным отказаться от применения затратного подхода к оценке.

4.3. Доходный подход

Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. При применении доходного подхода оценщик определяет величину будущих доходов и расходов и моменты их получения (ФСО №1).

Доходный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки (ФСО №1).

Доходный подход основывается на принципе ожидания.

Принцип ожидания - принцип оценивания недвижимости, в соответствии с которым рыночная стоимость недвижимости равна текущей ценности будущего дохода или благ, производимых недвижимостью, с точки зрения типовых покупателей и продавцов

Этот принцип утверждает, что типичный инвестор или покупатель приобретает недвижимость, ожидая в будущем доходы или выгоды.

Применяя доходный подход к оценке, оценщик должен:

а) установить период прогнозирования. Под периодом прогнозирования понимается период в будущем, на который от даты оценки производится прогнозирование количественных характеристик факторов, влияющих на величину будущих доходов;

б) исследовать способность объекта оценки приносить поток доходов в течение периода прогнозирования, а также сделать заключение о способности объекта приносить поток доходов в период после периода прогнозирования;

³ С.В. Гриненко. Экономика недвижимости. Таганрог: Изд-во ТРТУ, 2004

в) определить ставку дисконтирования, отражающую доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска объекты инвестирования, используемую для приведения будущих потоков доходов к дате оценки;

г) осуществить процедуру приведения потока ожидаемых доходов в период прогнозирования, а также доходов после периода прогнозирования в стоимость на дату оценки

Применяя доходный подход к оценке, оценщик должен:

- установить период прогнозирования. Под периодом прогнозирования понимается период в будущем, на который от даты оценки производится прогнозирование количественных характеристик факторов, влияющих на величину будущих доходов;
- исследовать способность объекта приносить поток доходов в течение периода прогнозирования, а также сделать заключение о способности объекта приносить поток доходов в период после периода прогнозирования;
- определить ставку дисконтирования, отражающую доходность вложений в сопоставимые с оцениваемым объектом по уровню риска объекты инвестирования, используемую для приведения будущих потоков доходов к дате оценки;
- осуществить процедуру приведения потока ожидаемых доходов в период прогнозирования, а также доходов после периода прогнозирования в стоимость на дату оценки.

Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект способен приносить, а также связанные с ним расходы. При применении доходного подхода оценщик определяет величину будущих доходов и расходов и моменты их получения.

- Обязательно применение методов доходного подхода при определении инвестиционной стоимости. В данном случае не оценивается инвестиционная стоимость объекта.
- Прогноз будущих арендных поступлений, а также расчет ставки капитализации, в условиях экономического кризиса характеризуются субъективностью и недостоверностью.
- Рынок аренды нежилых помещений в регионе и месте расположения объекта не активный.
- Отсутствуют достоверные данные по расходам на содержание аналогов и коммунальным платежам по аналогам.

Фактически, при наличии достаточных данных для применения сравнительного подхода, расчет по доходному подходу не требуется.

Учитывая вышеизложенное, а также на основании п.20 ФСО №1, а также ст. 14 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в РФ», Оценщик счел возможным *отказаться от применения доходного подхода к оценке рыночной стоимости недвижимости.*

4.4. Сравнительный подход

Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов (ФСО №1).

Сравнительный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом - аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость (ФСО №1).

Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен:

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

б) скорректировать значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-

аналога по данному элементу сравнения. При внесении корректировок оценщик должен ввести и обосновать шкалу корректировок и привести объяснение того, при каких условиях значения введенных корректировок будут иными. Шкала и процедура корректирования единицы сравнения не должны меняться от одного объекта-аналога к другому;

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

При принятии решения о применении сравнительного подхода к оценке нами учитывались следующие существенные факторы:

На рынке представлены предложения на продажу свободных земельных участков.

Прямых аналогов улучшений в том же сегменте на рынке не представлено.

Однако, учитывая анализ и выводы раздела 2.9, возможно применение в качестве аналогов жилых домов и коттеджей.

Таким образом, применение сравнительного подхода для оценки улучшений, возможно и целесообразно.

Учитывая вышеизложенное, а также на основании п.20 ФСО №1, а также ст. 14 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в РФ», Оценщик счел возможным *отказаться от применения сравнительного подхода к оценке рыночной стоимости улучшений. В то же время применение сравнительного подхода к оценке земельного участка, как свободного, допустимо и целесообразно.*

4.5. Выводы

Окончательно нами выбраны следующие подходы и методы оценки:

Сравнительный подход (метод сравнения продаж) будет применен при оценке земельного участка, как свободного и при оценке комплексного объекта.

В силу высокой неопределенности результатов расчета затратного подхода нами принято решение об отказе от использования затратного подхода к оценке объекта.

В силу невозможности достоверного прогнозирования потока расходов, нами принято решение об отказе от использования доходного подхода к оценке объекта.

5. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ С ПРИВЕДЕНИЕМ РАСЧЕТОВ.

5.1. Определение рыночной стоимости земельного участка как незастроенного с применением сравнительного подхода к оценке

5.1.1. Общая методология сравнительного подхода к оценке земельных участков.

Сравнительный (рыночный) подход при оценке земельных участков может быть реализован тремя методами:

Метод сравнения продаж основан на сопоставлении и анализе информации по продаже аналогичных объектов. Метод применяется для оценки земельных участков, как занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее – застроенных земельных участков), так и земельных участков, не занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее – незастроенных земельных участков). Условие применения метода – наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения (спроса). основополагающим принципом метода сравнительных продаж является принцип замещения, гласящий, что при наличии на рынке нескольких объектов инвестор не заплатит за данный объект больше стоимости имущества аналогичной полезности. Под полезностью понимается совокупность характеристик объекта, определяющих назначение, возможность и способы его использования, а также размеры и сроки получаемого в результате такого использования дохода. Данный метод является объективным лишь в случае наличия достаточного количества сопоставимой и достоверной информации.

Метод выделения применяется при наличии информации о ценах сделок с единичными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок (при отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения спроса); соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод распределения применяется для оценки застроенных земельных участков, при наличии информации о ценах сделок с единичными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса); наличие информации о наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости; соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

При принятии решения об использовании методов мы учли следующие положения:

- 1) имеется информация о ценах предложений со свободными земельными участками;
- 2) возможно внесение корректировок.

Таким образом, целесообразно и допустимо применение метода сравнения продаж.

Для определения стоимости объекта недвижимости методом рыночных сравнений используется следующая последовательность действий:

Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен:

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

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

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

Метод рыночных сравнений базируется на принципе «спроса и предложения», в соответствии с которым цена на объект недвижимости определяется в результате взаимодействия спроса и предложения на объект в данном месте, в данное время и на данном рынке.

Математическая модель оценки объекта недвижимости с использованием метода рыночных сравнений может быть представлена в следующем виде:

$$V_{PC} = \sum_i^K \alpha_i \times V_{PCi},$$

где V_{PC} - рыночная стоимость объекта оценка на основе метода рыночных сравнений;
 K - количество аналогов
 V_{PCi} - рыночная стоимость объекта оценка с использованием информации о цене i -го объекта-аналога;
 α_i - вклад i -го объекта-аналога в стоимость объекта оценки.

Сумма вкладов равна единице

$$\sum_i^K \alpha_i = 1.$$

Оценка рыночной стоимости объекта оценки с использованием информации о цене i -го объекта-аналога может быть представлена следующим образом :

$$V_{PCi} = P_i + \sum_j^N D_{Pij},$$

где P_i - цена i -го объекта-аналога;
 N - количество ценообразующих факторов;
 D_{Pij} - значение корректировки цены i -го объекта-аналога по j -тому ценообразующему фактору в денежном выражении.

Выбор единицы сравнения определяется, как правило, типом недвижимости.

Для земельного участка без улучшений используются удельные характеристики (удельные цены):

Цена за единицу площади участка:

- квадратный метр – для участка под застройку в населенном пункте;
- «сотка» (сто кв.м) – для участков под индивидуальное жилищное строительство вне населенного пункта;
- гектар – для сельскохозяйственных угодий.

Жилые дома, как правило, сравнивают на основе цены за квадратный метр полезной (арендной, общей площади).

При исследовании рынка сделок купли-продажи и аренды недвижимости в качестве ценообразующих факторов рассматриваются характеристики потребительских свойств собственно объекта и среды его функционирования.

Поскольку общее число ценообразующих факторов для любого объекта недвижимости весьма велико для упрощения процедур анализа ценообразующие факторы группируются в основные и базовые элементы сравнения. Базовые элементы сравнения разбивают на подклассы, которые уточняют анализируемый элемент сравнения

В таблице приведен перечень таких элементов сравнения, рекомендуемых к использованию в анализе в общем случае.

Элементы сравнения, учитываемые при корректировке цен

Основные элементы сравнения	Базовые элементы сравнения
Качество прав	Обременение договорами аренды (при наличии)
	Сервитуты и общественные обременения (при наличии)
	Качество права на земельный участок в составе объекта (аренда или собственность)
Условия финансирования	Льготное кредитование продавцом покупателя
	Платеж эквивалентом денежных средств

Основные элементы сравнения	Базовые элементы сравнения
Особые условия	Наличие финансового давления на сделку
	Обещание субсидий или льгот на развитие
Условия рынка	Изменение цен во времени
	Отличие цены предложения от цены сделки
Местоположение	Статус населенного пункта
	Близость к центрам деловой активности и жизнеобеспечения
	Качество окружения (рекреация и экология)
	Доступность объекта (транспортная, пешеходная)
Экономические характеристики	Категория земель
	Соответствие принципу НЭИ
Физические характеристики	Характеристики земельного участка
	Размеры и материалы строений
	Износ и потребность в ремонте строений
	Состояние окружающей застройки
Сервис и дополнительные элементы	Обеспеченность инфраструктурой
	Наличие парковки или гаража
	Наличие и состояние систем безопасности

Последовательность внесения корректировок осуществляется следующим образом:

- корректировки с первого по четвертый элемент сравнения осуществляются всегда в указанной очередности, после каждой корректировки цена продажи объекта-аналога пересчитывается заново (до перехода к последующим корректировкам);
- последующие (после четвертого элемента сравнения) корректировки могут быть выполнены в любом порядке.

5.1.2. Отбор аналогов

В селе Красный Ясыл аналогов свободных участков не обнаружено. Поиск расширен до района.

Аналоги отбирались по критериям:

- 1) тип объекта – земельный участок, свободный от построек;
- 2) категория земель – земли населенных пунктов;
- 3) расположение объектов – Ординский район;
- 4) отсутствие факторов, дополнительно повышающих стоимость участка, таких как расположение на берегу реки и т.п.

Отсеяны участки с домами, а также участки расположенные непосредственно на берегу реки, примыкающие к воде

Ниже представлены данные отобранных аналогов.

Таблица 12. Данные об отобранных аналогах.

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Объект	Земельный участок	Участок 27 сот. (ИЖС)	Участок 20 сот. (ИЖС)	Участок 29 сот. (ИЖС)	Участок 16 сот. (ИЖС)	Участок 12 сот. (ИЖС)
Категория земельного участка	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	земли населенных пунктов				
Вид разрешенного использования участка	Для размещения промышленных объектов	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Местоположение	Пермский край, Ординский район, с. Красный Ясыл, в 160 м с подстанции «Пермэнерго»	Пермский край, Ординский район	село , Ординский район, Пермский край, Ашап	Пермский край, Ординский район, деревня Климиха	Пермский край, с.Орда, Ординский район, ул. Цветочная, д. 18	Маринкино
Характеристика населенного пункта	Прочие населенные пункты (верхняя граница расширенного интервала)					
Передаваемые права на недвижимость	собственность	собств	собств	собств	собств	собств
Условия финансирования	собственные средства	обычные	обычные	обычные	обычные	обычные
Дата предложения	Июнь 2019	Июнь 2019	Июнь 2019	Июнь 2019	Июнь 2019	Июнь 2019
Расположение	свыше 100 км от Перми					
Транспортная доступность	хорошая					
Площадь, кв.м.	2015	2700	2000	2900	1600	1200
Площадь, соток	20,15	27,00	20,00	29,00	16,00	12,00
Близость к трассе	нет					
Рельеф	ровный	ровный	ровный	ровный	ровный	ровный
Наличие инженерных коммуникаций	газ, вода (автономная), канализация (автономная), энергоснабжение					
Электроснабжение	да	нет	да	нет	да	нет
Газ	да	нет	нет	нет	нет	нет
Вода	да	нет	нет	нет	нет	нет
Наличие вспомогательных улучшений	в предположении как свободный от построек	нет	нет	нет	нет	нет
Цена предложения, тыс.руб.	-	180 000	150 000	130 000	115 000	60 000
Цена предложения за единицу площади, руб./сотку		6 667	7 500	4 483	7 188	5 000
Источник		https://www.avito.ru/orda/zemelnye_uchastki/uchastok_27_so_t.izhs_1278676087	https://www.avito.ru/orda/zemelnye_uchastki/uchastok_20_so_t.izhs_1652256747	https://www.avito.ru/orda/zemelnye_uchastki/uchastok_29_so_t.izhs_1620926156	https://www.avito.ru/orda/zemelnye_uchastki/uchastok_16_so_t.izhs_964217010	https://www.avito.ru/orda/zemelnye_uchastki/uchastok_12_so_t.izhs_966840132

Источник: данные аналогов

5.1.3. Обоснование внесенных корректировок и расчет удельной рыночной стоимости прав на землю

Методы расчета поправок

Расчет поправок осуществляется, как правило, следующими методами:

- метод парных продаж;
- статистический анализ (корреляционно-регрессионный анализ);
- анализ издержек;
- анализ вторичных данных;
- экспертный метод.

Согласно методу анализа парных продаж, цены сделок (предложений) сравниваются по двум объектам недвижимости, чтобы определить величину корректировки для одного элемента сравнения. При этом два выбранных объекта недвижимости идентичны по всем элементам сравнения, кроме одного, по которому и проводится анализ.

Статистический анализ (метод корреляционно-регрессионного анализа) основан на предположении о существовании подвергающейся формализации зависимости между вариацией цен объектов и тех или иных его характеристик. Для выведения зависимости необходимо располагать значительной выборкой по сравнимым объектам.

Методы анализа издержек, анализа вторичных данных и экспертный применяются при невозможности расчета величины поправки на основании методов, опирающихся на рыночные данные (методы анализа парных продаж, статистический анализ).

Анализ издержек. Расчет поправок основан на анализе данных об эксплуатационных издержках объекта или на основе анализа стоимости строительства объектов. Сравнивая величину затрат на строительство всего аналога или какого-либо элемента аналога с соответствующими параметрами оцениваемого объекта можно сделать заключение о величине поправки.

Анализ вторичных данных. Данный метод определяет величины корректировок, опираясь на данные, не относящиеся непосредственно к объекту оценки или объекту аналогу. Такие данные обычно содержатся в отчетах и публикациях правительственных служб, специализированных исследовательских фирм и т.д.

Экспертный метод расчета предполагает внесение корректировок на основе опыта и знаний Оценщика с учетом имеющейся в его распоряжении информации, полученной путем анализа рынка, интервьюирования маклеров по недвижимости и других профессиональных участников рынка, а также на основании информации, полученной от других оценщиков, имеющих значительный опыт работы в данной области.

Экспертными методами расчета и внесения корректировок обычно пользуются, когда невозможно рассчитать достаточно точные денежные или процентные поправки, но есть рыночная информация о различиях между оцениваемым и сопоставимым объектами. Экспертный метод предполагает индивидуальные опросы профессионалов и осведомленных лиц, что позволяет собрать информацию, которая может быть полезна при проведении корректировок.

Условия, при которых указанные характеристики могут достигать тех или иных значений – чем сильнее объект аналог отличается от объекта оценки, тем корректировка выше. Диапазон корректировки может варьироваться в пределах 0%-30% в большую или меньшую сторону, т.к. если корректировка будет иметь значение более 30%, то выбор такого аналога может оказаться неправильным в силу большого расхождения по ценообразующему параметру, в другом случае он может быть использован лишь при наличии фактической информации, позволяющей обосновать корректировку более 30%.

Поправки вносятся в цену объекта-аналога. Такой порядок расчета позволяет ответить на вопрос, сколько стоил бы объект-аналог, если бы он обладал теми же характеристиками, что и объект оценки.

В оценочной практике принято выделять следующие элементы сравнения, которые должны анализироваться в обязательном порядке: передаваемые права на недвижимость, условия финансирования, условия продажи, состояние рынка (дата продажи), местоположение, физические характеристики и др.

Первые четыре корректировки определяют цену продажи объекта сравнения при нормальных рыночных условиях на дату оценки и являются базой для остальных корректировок.

Необходимость внесения поправок

В процессе анализа сравниваемых объектов, как правило, выявляется ряд расхождений между ними и оцениваемым объектом. Выявленные отличия требуют введения следующих корректировок:

- объем передаваемых прав на земельный участок;
- наилучшее использование;
- вид сделки;
- условия сделки;
- условия финансирования;
- дата продажи/предложения;
- местоположение;
- категория земель и разрешенное использование;
- площадь земельного участка;
- наличие/отсутствие коммуникаций.

Обоснование поправок

Путем внесения корректировок в стоимость объектов аналогов рассчитывается скорректированная стоимость продажи. Итоговая стоимость за объект оценки определяется как средневзвешенная величина скорректированных цен продажи аналогов.

Таблица 13. Расчет удельной стоимости земельного участка.

Элементы сравнения	Оцениваемый участок	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Цена предложения за единицу площади, руб./сотку		6 666,7	7 500,0	4 482,8	7 187,5	5 000,0
1. Объем оцениваемых прав (состав передаваемых прав на объект)	собственность	соответствует объекту оценки	соответствует объекту оценки	соответствует объекту оценки	соответствует объекту оценки	соответствует объекту оценки
Корректирующий коэффициент		1	1	1	1	1
Скорректированная цена		6 666,7	7 500,0	4 482,8	7 187,5	5 000,0
2. Условия финансирования	обычные	соответствует объекту оценки	соответствует объекту оценки	соответствует объекту оценки	соответствует объекту оценки	соответствует объекту оценки
Корректирующий коэффициент		1	1	1	1	1
Скорректированная цена		6 666,7	7 500,0	4 482,8	7 187,5	5 000,0
3. Условия продажи	обычные	соответствует объекту оценки	соответствует объекту оценки	соответствует объекту оценки	соответствует объекту оценки	соответствует объекту оценки
Корректирующий коэффициент		1	1	1	1	1
Скорректированная цена		6 666,7	7 500,0	4 482,8	7 187,5	5 000,0
4. Дата предложения (дата проведения оценки)	Июнь 2019	действительно на дату оценки	действительно на дату оценки	действительно на дату оценки	действительно на дату оценки	действительно на дату оценки
Корректирующий коэффициент		1	1	1	1	1
Скорректированная цена		6 666,7	7 500,0	4 482,8	7 187,5	5 000,0
5. Различия между стоимостью предложения и ценой продажи	учитываем возможность торга	торг возможен	торг возможен	торг возможен	торг возможен	торг возможен
Корректирующий коэффициент		0,82	0,82	0,82	0,82	0,82
Скорректированная цена		5 466,7	6 150,0	3 675,9	5 893,8	4 100,0
6. Характеристики местоположения объекта	свыше 100 км от Перми	соответствует объекту оценки	соответствует объекту оценки	соответствует объекту оценки	соответствует объекту оценки	соответствует объекту оценки
Характеристика населенного пункта	Прочие населенные пункты (верхняя граница расширенного интервала)	райцентры сельскохозяйственных районов	прочие населенные пункты	прочие населенные пункты	райцентры сельскохозяйственных районов	прочие населенные пункты
Отношение цен низкоклассных промышленных объектов по районам области по отношению к областному центру	0,60	0,57	0,44	0,44	0,57	0,44
Корректирующий коэффициент		1,053	1,364	1,364	1,053	1,364
Скорректированная цена		5 754,4	8 386,4	5 012,5	6 203,9	5 590,9
Экономические характеристики объекта						
7. Категория земель и	Земли промышленности	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Для размещения промышленных объектов	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС
Корректирующий коэффициент		1	1	1	1	1
Скорректированная цена		5 754,0	8 386,0	5 013,0	6 204,0	5 591,0
Физические характеристики объекта						
8. Величина участка, соток	20,15	27	20	29	16	12
Интервал площадей		15-30 соток	15-30 соток	15-30 соток	15-30 соток	>15 соток
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00	1,00	0,95
Скорректированная цена		5 754,0	8 386,0	5 013,0	6 204,0	5 311,5
9. Инженерные коммуникации	газ, вода (автономная), канализация (автономная), энергоснабжение					
Электроснабжение	да	нет	да	нет	да	нет
Газ	да	нет	нет	нет	нет	нет
Вода	да	нет	нет	нет	нет	нет
Корр коэфф на электроснабжение		1,17	1,00	1,17	1,00	1,17
Корр коэфф на газ		1,16	1,16	1,16	1,16	1,16
Корр коэфф на водоснабжение		1,15	1,15	1,15	1,15	1,15
Корректирующий коэффициент		1,56	1,33	1,56	1,33	1,56
Скорректированная цена		8 981	11 187	7 824	8 276	8 290
Общая чистая коррекция (по модулю)		0,35	0,49	0,75	0,15	0,66
Скорректированная цена		8 980,7	11 186,9	7 824,2	8 276,1	8 290,0
		да	да	да	да	да
Среднее скорректированных цен	8 912					

Элементы сравнения	Оцениваемый участок	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Расчет коэффициента вариации						
Скорректированная цена		8 980,7	11 186,9	7 824,2	8 276,1	8 290,0
Среднее скорректированных цен	8 912					
Квадрат отклонения от среднего		4 779,2	5 177 114,6	1 182 452,9	403 810,2	386 376,3
Среднее квадратов отклонений	1 430 906,6					
Среднее квадратичное отклонение	1 196,2					
Коэффициент вариации	0,13					
Вывод по однородности выборки	коэффициент вариации в допустимых пределах					
Значение удельной расчетной стоимости участка, руб./сотку, принятое для расчета	8 900,0					
Площадь, соток	20,2					
Предварительное расчетное значение рыночной стоимости земельного участка, определенное с применением сравнительного подхода к оценке, руб.	179 570					
То же, округленно, руб.	180 000					

Источник: данные аналогов, расчеты и суждения оценщика

Обоснование необходимости внесения каждой отдельной корректировки и ее размер и источник данных приведены ниже

По результатам расчета коэффициент вариации в пределах допустимого.

5.1.4. Расчет рыночной стоимости объекта оценки с применением сравнительного подхода.

Расчет рыночной стоимости составляющей объекта оценки – Земельный участок – приведен ниже.

Таблица 14. Расчет рыночной стоимости земельного участка в рамках сравнительного подхода к оценке.

Показатели	Значения
Средневзвешенная цена за единицу площади объекта оценки, руб./сотку, округленно	8 900,0
Площадь, соток	20,2
Предварительное расчетное значение рыночной стоимости земельного участка, определенное с применением сравнительного подхода к оценке, руб.	179 550
То же, округленно, руб.	180 000

Источник: расчеты оценщика

5.2. Определение рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода к оценке

5.2.1. Методология

Общая методология оценки недвижимости методом рыночных сравнений аналогична описанной выше в разделе 5.1.1. Общая методология сравнительного подхода к оценке земельных участков.

5.2.2. Выбор аналогов

Для выбора объектов-аналогов оценщик воспользовался информацией, представленной в разделе «Описание объектов оценки» настоящего отчета. Выбор объектов-аналогов проводился по следующим основным стоимостеобразующим критериям:

- Вид аналога – дом на участке;
- местоположение аналогов (Ординский район, в первую очередь с.Красный Ясыл);
- категория земель – ИЖС (СНТ)
- разрешенное использование земель – эксплуатация существующих строений.

В результате исследования рынка недвижимости были получены данные о предложениях продажи аналогов.

Копии объявлений представлены в приложениях.

Дополнительная информация по объектам-аналогам была получена Оценщиком по телефону от хозяев выставленных для сдачи в аренду объектов, или сотрудников риэлтерских агентств. Телефоны, по которым проводилось интервью, приведены на распечатках объявлений (см.Приложения).

Описание выбранных аналогов представлено ниже.

Все предложения аналогов актуальны на дату оценки.

Таблица 15. Описание аналогов объекта оценки.

Название	Адрес	Дата предложения	Площадь дома, кв.м	Площадь участка, соток	Цена предложения, руб..	Источник получения информации
Помещение свободного назначения, 173.6 м ²	Пермский край, с.Орда, ул. Тракторная, 2в	Июнь 2019	173,6	7	2 604 000	https://www.avito.ru/orda/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_173.6_m_1583470392
Дом 35 м ² на участке 25 сот.	Красный Ясыл	Июнь 2019	35	25	800 000	https://www.avito.ru/orda/dom_dachi_kottedzhi/dom_35_m_na_uchastke_25_sot._1223742238
Дом 110 м ² на участке 25 сот.	Арсеновская ул, 3	Июнь 2019	110	25	1 900 000	https://www.avito.ru/orda/dom_dachi_kottedzhi/dom_110_m_na_uchastke_25_sot._416995591
Дом 144 м ² на участке 25 сот.	Пермский край, Ординский район, село Орда	Июнь 2019	144	25	950 000	https://www.avito.ru/orda/dom_dachi_kottedzhi/dom_144_m_na_uchastke_25_sot._1098850014

Источник: данные аналогов, расчеты оценщика

5.2.3. Обоснование внесенных корректировок и расчет корректировок. Определение удельной рыночной стоимости объекта оценки

Таблица 16. Расчет удельной стоимости улучшений

Элементы сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Цена предложения	руб.		2 604 000	800 000	1 900 000	950 000
Площадь дома	кв.м.	141,7	173,6	35	110	144
Величина земельного участка	соток	20,15	7	25	25	25
Удельная стоимость земельного участка под объектом оценки	руб.		8 900	8 900	8 900	8 900
Корректирующий коэффициент на площадь земельного участка	%		1,05	1,00	1,00	1,00
Корректирующий коэффициент на местоположение	–		1,02	1,00	1,02	1,02
Корректирующий коэффициент на уторговывание	–		1,22	1,22	1,22	1,22
Корректирующий коэффициент на коммуникации	–		1,00	1,00	1,00	0,74
Удельная цена прав на земельный участок, с корректировкой на местоположение и торг	руб./сотку		11 630	10 868	11 049	8 141
Расчетная стоимость прав на землю	руб.		106 252	331 335	342 472	252 337
Скорректированная цена улучшения без учета стоимости земельного участка	руб.		2 497 748	468 665	1 557 528	697 663
Стоимость 1 кв.м. улучшения			14 388	13 390	14 159	4 845
Корректирующий коэффициент на НДС			1,000	1,000	1,000	1,000
			14 388	13 390	14 159	4 845
1. Условия финансирования		обычные	совпадает с объектом оценки			
Корректирующий коэффициент	%		1	1	1	1
скорректированная цена	руб.		14 388	13 390	14 159	4 845
2. Условия продажи		обычные	совпадает с объектом оценки			
Корректирующий коэффициент	%		1	1	1	1
скорректированная цена	руб.		14 388	13 390	14 159	4 845

Элементы сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
3. Дата предложения (дата проведения оценки)		Июнь 2019	Действительно на дату оценки	Действительно на дату оценки	Действительно на дату оценки	Действительно на дату оценки
Корректирующий коэффициент	%		1,00	1,00	1,00	1,00
скорректированная цена	руб.		14 388	13 390	14 159	4 845
4. Разница между стоимостью предложения и ценой продажи		учитываем возможность торга	торг возможен	торг возможен	торг возможен	торг возможен
Корректирующий коэффициент	%		0,82	0,82	0,82	0,82
скорректированная цена	руб.		11 798	10 980	11 611	3 973
5. Местоположение		Пермский край, Ординский район, с. Красный Ясыл, в 160 м с подстанции «Пермэнерго»	Пермский край, с. Орда, ул. Тракторная, 2в	Красный Ясыл	Пермский край, Ординский район, село Орда	Пермский край, Ординский район, село Орда
Удаленность от Перми		100 км и более	100 км и более	100 км и более	100 км и более	100 км и более
Расположение		Прочие населенные пункты – Красный Ясыл	Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	Прочие населенные пункты – Красный Ясыл	Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов
Отношение цен низкокласных промышленных объектов по районам области по отношению к областному центру		0,60	0,61	0,60	0,61	0,61
Корректирующий коэффициент	%		0,98	1,00	0,98	0,98
скорректированная цена	руб.		11 605	10 980	11 420	3 908
8. Общая площадь улучшений		141,7	174	35	110	144
Корректирующий коэффициент			1,00	1,00	1,00	1,00
скорректированная цена	руб.		11 605	10 980	11 420	3 908
9. Характеристики улучшений						
Корректирующий коэффициент	%		1	1	1	1
Скорректированная цена	руб.		11 605	10 980	11 420	3 908
Инфраструктура		газ, эл-во, вода, канализация	соответствует объекту оценки	соответствует объекту оценки	соответствует объекту оценки	соответствует объекту оценки
Капитальность строения		панель 60% по площади, дерево 40%	кирпич	дерево	дерево	газоблок
Корректирующий коэффициент			0,86	1,31	1,31	0,86
скорректированная цена			10 017	14 406	14 983	3 373
7. Доступные инженерные коммуникации	%					
Электроснабжение		да	да	да	да	нет
Газ		да	да	да	да	нет
Вода		да	да	да	да	да
Корр коэфф на электроснабжение			1,00	1,00	1,00	1,17
Корр коэфф на газ			1,00	1,00	1,00	1,16
Корр коэфф на водоснабжение			1,00	1,00	1,00	1,00
Корректирующий коэффициент			1,000	1,000	1,000	1,357
скорректированная цена	руб.		10 017	14 406	14 983	4 578
Состояние улучшений		хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	неудовл
Корректирующий коэффициент			1,00	1,00	1,00	1,82
Скорректированная цена	руб.		10 017	14 406	14 983	8 323
Участие при взвешивании			да	да	да	да
Удельная рыночная стоимость объекта оценки,	руб.	11 932				
Расчет коэффициента вариации						
Скорректированная цена			10 017	14 406	14 983	8 323
Квадрат отклонения			3 669 635	6 118 806	9 309 466	13 025 854
Среднее квадратичное отклонение		2 834				
Коэффициент вариации		0,24	в пределах допустимых значений			
Расчетная удельная рыночная стоимость улучшений (за вычетом стоимости прав на земельный участок в составе объекта оценки), руб./кв.м, округленно		11 900				

Источник: данные аналогов, суждения и расчеты оценщика

Цены аналогов скорректированы на стоимость прав на землю путем вычитания расчетной стоимости участка земли, как свободного. Она получена для каждого из аналогов путем умножения удельной рыночной стоимости земельного участка, скорректированной на уторговывание и местоположение.

Общая методология внесения корректировок изложена в п.5.1.3.

Объем оцениваемых прав и наличие обременений.

Обоснование необходимости корректировки: Состав оцениваемых прав оказывает непосредственное влияние на стоимость прав; как правило, наиболее дорогим является право собственности

Все аналоги, как и объект оценки, продаются в собственность. Обременения не зарегистрированы как у объекта оценки, так и у аналогов.

Величина корректировки для всех аналогов принята равной нулю. Корректирующий коэффициент равен 1.

Условия финансирования и особые условия сделки

Обоснование необходимости корректировки: При анализе условий финансирования рассматриваются субъективные договорные условия расчетов по сделке, состоявшейся для объекта-аналога и планируемой для объекта оценки, в частности обременение объекта-аналога ипотечным долгом и др.

Условия сделки с объектами-аналогами и оцениваемой недвижимостью одинаковы, особые условия не выявлены.

Величина корректировки для всех аналогов принята равной нулю. Корректирующий коэффициент равен 1.

Условия рынка - изменение цен во времени.

Все аналоги предложены к продаже на дату оценки.

Величина корректировки для всех аналогов принята равной нулю. Корректирующий коэффициент равен 1.

Условия рынка - разница между стоимостью предложения и ценой продажи

Обоснование необходимости корректировки: ввиду отсутствия данных по реальным сделкам с недвижимостью, мы используем цены предложений, взятые из открытых источников. Поскольку в стоимость предложений закладывается некоторое завышение с расчетом на процедуру торга с клиентом, реальная цена по сделке выходит ниже. Необходимо осуществить корректировку цен предложений на уторговывание.

Размер корректировки принят по данным проанализированных источников (раздел 2.9.4), значение скидки на уторговывание для улучшений в составе комплексного объекта принято в размере минус 18% (среднее значение для универсальных производственно складских объектов). Корректирующий коэффициент составляет 0,82.

Корректировка на местоположение.

Обоснование необходимости корректировки: недвижимость в областном центре продается дороже, чем в населенных пунктах ниже статусом.

Для определения корректировки на местоположение в качестве главного критерия принималось расположение объекта недвижимости относительно краевого центра.

Расчет по каждому аналогу произведен с использованием справочных данных, приведенных ранее (разд. 2.9.4), суждений оценщика (разд.2.9.8) и приведен в таблицах 13 и 14.

Категория земель и разрешенное использование земельного участка.

Обоснование необходимости корректировки: Разрешенное использование определяет экономический потенциал полезного использования (и размер будущих выгод) инвестора, а следовательно, и стоимость объекта оценки.

В данном случае объект оценки был приобретен в качестве участка под ЛПХ, земли сельхозназначения; изменение категории участка произведено Постановлением Правительства Пермского края в заявительном порядке, с уплатой госпошлины 1000 руб. (не учитываем из-за незначительности). Все объекты-аналоги имеют разрешенное использование ЛПХ или ИЖС. Категория земель и разрешенное использование земельного участка не совпадают для объекта оценки и для всех аналогов.

Учитывая, что объект приобретался, как жилой дом; под производственные цели объект переведен из жилого назначения, без изменения конструктивных характеристик объекта; назначение земельного участка изменено в установленном порядке; обратное изменение назначения объекта и участка возможно, затраты незначительны, мы пришли к выводу что введение данной корректировки нецелесообразно.

Величина корректировки для всех аналогов принята равной нулю. Корректирующий коэффициент равен 1.

Физические характеристики - Площадь объекта

Обоснование необходимости корректировки: обычно, при прочих равных условиях, большие по площади объекты продаются (и сдаются) по более низкой в пересчете на единицу площади цене. В то же время учитывается оптимальная площадь для конкретного объекта.

Корректировка принята по данным, приведенным выше (раздел 2.9.4). Величина корректирующего коэффициента для каждого аналога приведена в соответствующих графах таблицы.

Физические характеристики – Инфраструктура (обеспеченность коммуникациями)

Обоснование необходимости корректировки: Поправки вводятся на наличие или отсутствие коммуникаций, а также на их расположение на участке или непосредственно близ него, то есть на возможность подключения к коммуникациям. Очевидно, что отсутствие вблизи участка коммуникаций требует дополнительных затрат (инвестиций) на их прокладку, что снижает стоимость земельного участка, его коммерческую привлекательность.

Определение размера корректировки: Оцениваемый участок имеет газ, водоснабжение, электроснабжение. Данные аналогов приведены выше в таблице. Размер корректировки по каждому аналогу рассчитан по данным справочных изданий, указанных выше (см. раздел 2.9.4)

Физические характеристики – Состояние улучшений

Обоснование необходимости корректировки: Стоимость улучшений зависит от их состояния.

Определение размера корректировки. Оцениваемый участок имеет газ, водоснабжение, электроснабжение. Данные аналогов приведены выше в таблице. Размер корректировки по каждому аналогу рассчитан по данным справочных изданий, указанных выше (см. раздел 2.9.4)

Копии страниц справочных изданий приведены в разд. 2.9.4.

Коэффициент вариации в допустимых пределах.

Расчет итогового значения скорректированной цены для дальнейшего расчета производилось путем усреднения.

5.2.5. Определение расчетного предварительного значения рыночной стоимости улучшений.

Расчет стоимости комплекса улучшений без учета стоимости земельного участка приведен ниже.

Таблица 17. Расчет стоимости улучшений в комплексе

Показатели	Ед. изм.	Значения
Удельная рыночная стоимость объекта оценки,	руб.	11 900
Площадь объекта оценки	кв.м.	141,7
Расчетная рыночная стоимость улучшений (за вычетом стоимости прав на земельный участок в составе объекта оценки)	руб.	1 686 230,0
То же, округленно	руб.	1 690 000

Источник: расчет оценщика

6. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

Международными и российскими стандартами оценки рекомендуется применять три подхода оценки — затратный, сравнительный и доходный. Следование международным стандартам и российскому законодательству вызывает необходимость согласования полученных результатов, так как названные подходы применяются к одному и тому же объекту в рамках одной и той же оценочной процедуры.

Согласование результата оценки - получение итоговой оценки имущества на основании результатов, полученных с помощью различных методов оценки.

Для выведения итоговой величины стоимости на основе трех результатов оценки недвижимости используются различные способы определения весовых коэффициентов, необходимых для выведения стоимости на основе формулы средневзвешенной величины. Помимо методов математического и субъективного взвешивания, описанных в монографиях Ш. Пратта, также используются метод экспертной квалиметрии, вероятностный подход и метод анализа иерархий (МАИ).

Метод экспертной квалиметрии основан на количественной оценке такого качественного показателя, как надежность отдельных результатов, полученных тремя подходами — доходным, затратным и сравнительным. Основанием для определения степени надежности каждого подхода являются:

- достоверность исходной информации, использовавшейся при проведении расчетов каждым методом;
- количество и характер допущений (явных и неявных), используемых оценщиком, которые могут оказаться несоответствующими реальности (например, при прогнозировании будущих доходов или будущих затрат, при определении ставки дисконта методом кумулятивного построения).

Предложенные методы согласования результатов оценки носят эвристический характер, т.е. не имеют строгого научного доказательства. Однако данные методы нашли широкое практическое применение в оценочной деятельности из-за своей простоты и наглядности.

Преимущества каждого подхода в оценке рассматриваемого объекта недвижимости определяются следующими критериями:

1. Возможность отразить действительные намерения потенциального продавца или покупателя.
2. Качество информации, на основании которой проводится анализ.
3. Способность подходов учесть конъюнктурные колебания и стоимость денег.
4. Способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость, такие как местоположение, размер, потенциальная доходность.

В настоящей оценке расчет стоимости каждого из объектов произведен одним подходом: оценка земельного участка – сравнительным (метод прямого сравнения продаж), оценка улучшений – затратным (метод амортизированных затрат на замещение), поэтому использованным подходам присвоен весовой коэффициент 1,0.

Таблица 18. Результаты оценки, полученные с применением различных подходов к оценке

Объект оценки	Рыночная стоимость по сравнительному подходу, руб.	Рыночная стоимость по затратному подходу, руб.	Рыночная стоимость по доходному подходу, руб.	Итоговое значение рыночной стоимости, руб.
Здание площадью 141,7 кв.м	1 690 000	не применялся	не применялся	1 690 000
Земельный участок, площадь: 2015 кв.м.	180 000	не применялся	не применялся	180 000
Всего				1 870 000

Источник: суждения и расчеты оценщика

В соответствии с требованиями п.30 ФСО №7, после проведения процедуры согласования Оценщик, помимо указания в отчете итогового результата оценки стоимости недвижимости, должен привести свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться стоимость, если в задании на оценку не указано иное.

Аналогичные требования включены и в действующие зарубежные стандарты оценки. Например, профессиональные стандарты оценки RICS⁴ содержат следующее положения:

«1.4 ...Фактически, если не обратить внимания заказчика на существенный фактор неопределенности, это может создать у него впечатление, что сделанные по итогам оценки заключения имеют больший вес, чем предполагалось, т. е. отчет об оценке введет заказчика в заблуждение, что является нарушением требований ... (к содержанию отчета) .»

«3.5 При использовании в отчете математического расчета неопределенности оценки он должен сопровождаться соответствующим описанием использованного метода или модели и ограничений.»

В соответствии с данными справочного издания «Рекомендации по определению и обоснованию границ интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки (пп.25 и 26 ФСО №1 и п. 30 ФСО №7)», Часть 1, под рук. Л.А.Лейфера, – Нижний Новгород, 2015, значение полуширины интервала неопределенности рыночной стоимости низкокласных производственно–складских объектов при применении сравнительного подхода на неактивном рынке составляет 16–19%, среднее значение 17,5% (табл.2, стр.17).

Скан страницы из справочного издания с данными о величине интервалов неопределенности расчета рыночной стоимости приведен в Приложении.

Ниже приведен расчет границ интервала рыночной стоимости объекта оценки.

Таблица 19. Расчет границ интервала рыночной стоимости составляющих объекта оценки

Показатели	Ед.изм.	Значения
Значение полуширины интервала неопределенности расчета рыночной стоимости, принятое для расчета	%	17,5
Расчетное значение рыночной стоимости объекта оценки	руб.	1,87
Нижняя граница возможного диапазона рыночной стоимости объекта, округленно	руб.	1,54
Верхняя граница возможного диапазона рыночной стоимости объекта, округленно	руб.	2,20

Источник: расчеты оценщика

Возможные границы интервала, в которых может находиться стоимость объекта недвижимости, по мнению оценщиков, составляют округленно 1,54...2,20 млн. руб.

⁴ Профессиональные стандарты оценки RICS. Январь 2014, VPGA9 Оценка на рынках, подверженных изменениям: определенность и неопределенность в оценке.

7. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ

В результате проведенного анализа и расчетов, мы пришли к выводу, что итоговое значение рыночной стоимости объектов оценки – на дату проведения оценки 18.06.2019 года составляет округленно (до десятков тысяч рублей):

1 870 000,00

(Один миллион восемьсот семьдесят тысяч) рублей,

Рыночная стоимость без учета НДС (справочно) составляет:

1 588 333 (Один миллион пятьсот восемьдесят восемь тысяч триста тридцать три) рубля 33 копейки.

В том числе по объектам оценки:

Таблица 20. Итоговые значения рыночной стоимости объектов оценки

Объекты оценки	Итоговое значение рыночной стоимости, руб.	Расчетное значение НДС, справочно, руб.	Итоговое значение рыночной стоимости, за вычетом НДС, справочно, руб.
Земельный участок, категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта. Связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности. Земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, разрешенное использование: для размещения промышленных объектов, площадь 2 015 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Пермский край, Ординский район, с. Красный Ясыл, ул. Новая, д. 30.	180 000	-	180 000
Здание, назначение: нежилое здание. 2-этаж (подземных этажей – 0). Общая площадь 141,7 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Пермский край, Ординский район, с. Красный Ясыл, ул. Новая, д. 30.	1 690 000	281 666,67	1 408 333,33
Всего	1 870 000	281 666,67	1 588 333,33

Источник: расчеты оценщика

Генеральный директор ООО «Ваш юристконсульт»

Оценщик

Е.Ю. Гладкая

С.Л. Прокопенко



8. СЕРТИФИКАТ ОЦЕНКИ (ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ)

Мы, подписавшие Отчет специалисты, являясь надлежащими профессиональными оценщиками имущества, заявляем, что:

1. Все факты, изложенные в настоящем Отчете, нами проверены, насколько это было возможно.

2. Приведенные анализы, мнения и выводы ограничиваются лишь принятыми нами предположениями и существующими ограничительными условиями и представляют собой наши личные беспристрастные профессиональные формулировки.

3. В отношении имущества, являющегося предметом настоящего Отчета, мы не имеем никакой личной заинтересованности ни сейчас, ни в перспективе, а также мы не состоим в родстве, не имеем никаких личных интересов или пристрастности по отношению к лицам, являющимся на дату вступления в силу настоящего Отчета владельцами оцененного нами имущества или намеревающихся совершить с ним сделку.

4. Оплата услуг Оценщика не связана с обусловленной или заранее установленной стоимостью имущества или с деятельностью по оценке имущества, благоприятствующей интересам клиента, с суммой стоимости оцененного имущества, с достижением оговоренных результатов, или с какими то ни было иными причинами, кроме как выполнением работ по настоящему заключению и заключенному договору.

5. Наши анализы, мнения и выводы осуществлялись, а Отчет составлен в полном соответствии с законом РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.98 № 135-ФЗ и Стандартами и правилами оценочной деятельности Саморегулируемой организации оценщиков Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» (РОО).в действующей редакции.

ПРИЛОЖЕНИЯ

П1. Перечень документов, методических материалов, использованных источников.

Справочная и методическая литература

Грязнова А. Г., Федотова М. А. Оценка недвижимости Учебник - 2-е изд., перераб. и доп. М. 2008;

Л.А.Лейфер и др. Справочник оценщика недвижимости. Том I, часть I. Производственно–складская недвижимость и сходные типы объектов. - Н.Новгород.: 2016;

Л.А.Лейфер и др. Справочник оценщика недвижимости. Справочник оценщика недвижимости – 2018. Производственно–складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода. Лейфер Л.А и др., Н. Новгород, 2018;

Л.А.Лейфер и др. Справочник оценщика недвижимости. Том III. Земельные участки. - Н.Новгород.: 2014.

Л.А.Лейфер и др. Рекомендации по определению и обоснованию границ интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки (пп. 25 и 26 ФСО №1 и п.30 ФСО №7), часть 1. - Н.Новгород.: 2015

Нормативные и правовые акты

Федеральный закон № 135-ФЗ от 29 июля 1998 года «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Федеральные Стандарты Оценки (ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, ФСО №7), утверждённые Приказами Минэкономразвития России.

Гражданский кодекс РФ, ч. 1 от 30 ноября 1994 года № 51-ФЗ.

Налоговый кодекс РФ, ч. 2 от 5 августа 2000 года № 117-ФЗ.

Земельный кодекс РФ от 25.10.2001 N 136-ФЗ.

ЗК РФ, Статья 40. Права собственников земельных участков на использование земельных участков

Все нормативные акты использованы в действующей на дату составления отчета редакции.

Ценовая, общеэкономическая и аналитическая информация

Официальный сайт Минэкономразвития РФ (<http://www.economy.gov.ru>).

Официальный сайт Росстата (<http://www.gks.ru/>).

Официальный сайт РосБизнесКонсалтинг (<http://quote.rbc.ru>).

Официальный сайт Банка России (www.cbr.ru).

Яндекс-Карты (<https://maps.yandex.ru>)

Портал услуг Росреестра. Публичная кадастровая карта (<http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/>)

Портал Avito.Ru

Портал Roszem.Ru

Другие сайты Интернета (см. по тексту отчета)

П2. Фотографии объекта оценки



Фото.1 Внешний вид (1)



Фото.2 Внешний вид (2)



Фото.3 Внешний вид (3)



Фото.5 Интерьер (1)



Фото.6 Интерьер (2)



Фото.7 Интерьер (3)



Фото.4 Интерьер (4)

П3. Копии источников рыночной информации.

Аналоги земельных участков

https://www.avito.ru/orda/zemelnye_uchastki/uchastok_27_sot_izhs_1278676087

The screenshot shows a web browser window with the Avito website. The address bar displays the URL: https://www.avito.ru/orda/zemelnye_uchastki/uchastok_27_sot_izhs_1278676087. The page features a search bar with 'Земельные участки' selected and 'Арзамив' as the location. A banner for 'Кресла в стиле ПРОВАНС' is visible at the top. The main listing is for 'Участок 27 сот. (ИЖС)' priced at 180 000 ₺. It includes a map of the location in the Perm Krai, Ordinsky district, near Sухая Орда. The seller's name is Vladimir, a private individual who has completed 2 listings. There are also advertisements for 'ПЛАНИРОВОЧНЫЕ РЕШЕНИЯ БЕСПЛАТНО!' and 'Балки Майтек с завода. Любые размеры!'.

https://www.avito.ru/orda/zemelnye_uchastki/uchastok_20_sot._izhs_1652256747

Участок 20 сот. (ИЖС) 150 000 ₽

Добавить в избранное | Добавить заметку | Размещено 3 июня в 13:45 | В кредит - наличными

Площадь: 20 сот.; Расстояние до города: 150

Адрес: село, Ординский район, Пермский край, Ашاپ | Скрыть карту

8 982 552-07-47

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Павел
Частное лицо
На Avito с 04 апреля 2019

№ 1652256747, 348 (+7)

Продам два участка по 20 соток по улице 8 е марта 134 и 136к участкам подведено эл 380

Вконтакте | Одноклассники | Facebook | Twitter | Email | WhatsApp | Пожаловаться

Кресла в стиле ПРОВАНС

Яндекс.Директ

https://www.avito.ru/orda/zemelnye_uchastki/uchastok_29_sot._izhs_1620926156

The screenshot shows a web browser window displaying an Avito listing. The browser's address bar shows the URL: https://www.avito.ru/orda/zemelnye_uchastki/uchastok_29_sot._izhs_1620926156. The Avito header includes navigation links for 'Земельные участки' (Land plots) and 'Армавир' (Armavir). A search bar contains the text 'Земельные участки'. Below the header, there is a banner for 'Кресла в стиле ПРОВАНС' (Chairs in the style of PROVENCE). The main listing is for 'Участок 29 сот. (ИЖС)' (Plot 29 saizhen (IJS)) with a price of 130 000 RUB. The listing includes a map showing the location in Klimikha village, Perm Krai, Ordinsky district. The plot area is 29 saizhen, and the distance to the city is 30 km. The address is 'Пермский край, Ординский район, деревня Климиха'. The listing is dated June 3, 2017, at 07:11. The seller's phone number is 8 982 252-50-01. The seller is a private individual who has completed 41 transactions on Avito since June 2017. There are 4 user reviews. The listing ID is 1620926156, and the seller has 370 (+8) reviews. The listing description states: 'Продам участок в деревне Климиха Ординского района, ЛПХ. 59:28:0340101:57. На участке колодец с водой, свет. Рядом жилые дома.' (Selling a plot in the village of Klimikha, Ordinsky district, LPH. 59:28:0340101:57. On the plot, there is a well with water, electricity. Near residential houses.) The listing also includes social media sharing buttons and a 'Пожаловаться' (Report) button. There are two advertisements on the right side of the page: one for 'Изготовление решеток-гармошек' (Manufacturing of mesh-garmonics) and another for 'Яндекс.Директ' (Yandex Direct).

https://www.avito.ru/orda/zemelnye_uchastki/uchastok_16_sot._izhs_964217010

The screenshot shows a browser window with the Avito website. The address bar displays the URL: www.avito.ru/orda/zemelnye_uchastki/uchastok_16_sot._izhs_964217010. The page header includes navigation links like 'Объявления', 'Магазины', 'Бизнес', 'Помощь', and a search bar with 'Земельные участки' selected. The main content area features the listing title 'Участок 16 сот. (ИЖС)' and a price of '115 000 Р'. Below the title, there are buttons for 'Добавить в избранное' and 'Добавить заметку', and a note 'Размещено 28 мая в 13:32'. The listing details include 'Площадь: 16 сот.' and 'Адрес: Пермский край, с.Орда, Ординский район, ул. Цветочная, д. 18'. A map shows the location of the plot. The seller's profile for 'Светлана' is visible, showing she is a private individual and has completed 2 listings. There are also social media sharing icons and a 'Пожаловаться' button. Several advertisements are present, including one for a programmer, roofing materials (Профлист Н60!), and interior design solutions (ПЛАНИРОВОЧНЫЕ РЕШЕНИЯ).

https://www.avito.ru/orda/zemelnye_uchastki/uchastok_12_sot._izhs_966840132

Участок 12 сот. (ИЖС) 60 000 ₽

Добавить в избранное Добавить заметку Размещено 12 мая в 14:37 В кредит под залог

Площадь: 12 сот.; Расстояние до города: 40

Адрес: Маринкино Скрыть карту

8 922 383-28-48

Написать сообщение Отвечает в течение дня

Руслан Агентство На Авито с марта 2016 10 объявлений пользователя

№ 966840132, 2402 (+5)

Хороший ровный участок дорога асфальт Кунгур-Ашар от дороги 150м до участков две речки Ирень 300м и Турка 20м участков 4 шт 3 по 6с копейками сотых и на 12 сот стоимость сотки 5т.р

Пожаловаться

Диваны в стиле ПРОВАНС

...yandex.ru/.../KZS_8Lcwz8K505W2COAc_bm00000E9hy340CI09WZ1Xe172IkeAo2801eETmY071vg06a074ciE_CvW1nhY_-pQm00Цvmm8k070hg...

Аналоги комплексных объектов

https://www.avito.ru/orда/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_173.6_m_1583470392

Яндекс Помещение Дом 35 м² Дом 110 м² Дом 144 м²

https://www.avito.ru/orда/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svo...

Приложения Справочная по оц... госуслуги bp-g.ru/files/u3/op... CrackMyPDF Другие закладки

Все объявления в Арзавире / Недвижимость / Коммерческая недвижимость / Купить / Помещение свободного назначения В каталог Следующее

Помещение свободного назначения, 173.6 м²

15 000 Р за м²

Добавить в избранное Добавить заметку Размещено 19 мая в 12:07

8 908 271-51-67

Николай
Частное лицо
На Авито с мая 2017
Завершено 10 объявлений
4 объявления пользователя

№ 1583470392, 1992 (+4)

Площадь: 173.6 м²

Адрес: с.Орда, ул. Тракторная, 2в [Посмотреть карту](#)

Продам отдельно стоящее здание свободного назначения (2-х квартирный жилой дом, дача, офисы, придорожный бизнес и т.д.), на участке 7 соток. Недвижимость удачно расположена у проезжей части с большим автомобильным трафиком, перед ним есть парковка.

Поделиться

Похожие объявления

Профнастил напрямую с завода
Профнастил от Таврос. Нарезем по вашим размерам. Доставим без предоплаты. Супер цена!
[profnaстил.ozinkovka.ru](#)

Продажа помещения с Арендаторами!
Купите торговое помещения уже с Арендатором! 460 предложений! Цена от 20 млн рублей.
[malinaproperty.ru](#)

https://www.avito.ru/orda/doma_dachi_kottedzhi/dom_35_m_na_uchastke_25_sot.12237422

38

The screenshot shows a web browser window displaying an Avito real estate listing. The browser's address bar shows the URL: https://www.avito.ru/orda/doma_dachi_kottedzhi/dom_35_m_na_uchastke_25.... The page header includes the Avito logo and navigation links for 'Авто', 'Недвижимость', 'Работа', and 'Услуги'. A search bar is set to 'Армавир'. Below the search bar are three promotional banners. The main listing is for a house with the title 'Дом 35 м² на участке 25 сот.' and a price of '800 000 ₽'. It features a large photo of a house with a dark roof and a blue fence. To the right of the photo is the user's profile for 'Денис', a private individual who has been on Avito since July 2017 and has completed 4 listings. Below the photo, technical details are listed: 'Площадь дома: 35 м²', 'Площадь участка: 25 сот.', 'Расстояние до города: 50', 'Материал стен: бревно', 'Вид объекта: дома', and 'Этажей в доме: 1'. The address is 'Красный Ясыл'. A 'Посмотреть карту' button is present. Below the address, it states: 'Продается дом, отопление печное(к дому подведен газ), канализация, водопровод, баня, погреб'. There are social media sharing icons and a 'Пожаловаться' button. On the right side, there are two more promotional banners: one for 'ABC SAFETY' role doors and another for 'Яндекс.Директ' roof beams.

https://www.avito.ru/orda/doma_dachi_kottedzhi/dom_110_m_na_uchastke_25_sot._4169955

91

Добавить в избранное | Добавить заметку | Размещено 27 мая в 11:53

8 908 245-97-84

Написать сообщение

Владимир
Агентство
На Авито с февраля 2013
Завершено 2 объявления

Контактное лицо
Анна Витальевна

№ 416995501, 4373 (+3)

Площадь дома: 110 м² | Материал стен: брус
Площадь участка: 25 сот. | Вид объекта: дома
Расстояние до города: 100 | Этажей в доме: 2

Адрес: Арсеновская ул, 3 | [Посмотреть карту](#)

Продам удобный и комфортный для проживания дом в живописном месте села Орда, 120 км. от Перми. Дом 2-х этажный, 110м² (брус), на участке 25 соток. На цокольном этаже располагается кухня, кладовка, сан.узел и комната для гостей. На первом этаже дома просторная прихожая и 3 комнаты. Вода в доме холодная(из скважины), отопление печное, канализация. К дому пристроен очень просторный крытый двор, где располагается новая баня с тёплым предбанником, веранда, а также помещения для разведения скота. Кроме того, рядом с домом построен капитальный гараж на 2 машины с ямой. Земля возле дома плодородная, чернозем. Участок не топит за счёт продуманной системы водоотведения. В 300 м. от дома речка, в 1 км. лес для любителей собирать грибы и ягоды. Село застраивается и развивается. В центре Орды есть все необходимое для комфортной жизни :аптеки, магазины, почта, сбербанк, церковь. Реальному покупателю торг уместен.

[В](#) [O](#) [f](#) [t](#) [+](#) [+](#)

[Пожаловаться](#)

Похожие объявления

3D обмер помещений от 10 000р.!
Лазерное 3D сканирование помещений для дизайнеров и архитекторов под ключ!
[disto-leica.ru >](#)

Балки Майтек с завода. Любые размеры!
Иновационное решение для перекрытий и кровли. Цена-качество - вне конкуренции!
[2155777.ru >](#)

https://www.avito.ru/orda/doma_dachi_kottedzhi/dom_144_m_na_uchastke_25_sot._1098850014

Дом 144 м² на участке 25 сот. 950 000 ₽

Добавить в избранное Добавить заметку Размещено 28 мая в 08:01

8 922 337-77-75

Написать сообщение

Алексей
Частное лицо
На Avito с марта 2011
Завершено 7 объявлений
3 объявления пользователя

№ 1098850014, +5

www.poselki-niga.ru
Готовые поселки на Новой риге
Скидки до 50% | Участки и все коммуникации
Расрочка 0% 85км от МКАД
Подробнее

Яндекс. Директ
Ставни жалюзийного типа!
Надежная защита от влома!
Металлические ставни жалюзийного типа на заказ!
stavissimo.ru

Площадь дома: 144 м²
Площадь участка: 25 сот.
Расстояние до города: 100

Материал стен: газоблоки
Вид объекта: дома
Этажей в доме: 2

Адрес: Пермский край, Ординский район, село Орда [Посмотреть карту](#)

Предлагаю вашему вниманию дом в с.Орда ул. Верхняя 21 площадью 144 кв.м.:1 этаж 72 кв.м., второй этаж полумансардный 72 кв.м. Свет 220/380, вода.
Газ будут проводить в этом году
Основательный фундамент, крыша металлочерепица.
фундамент под баню 5м. на 4м.
Участок под домом 25 соток с шикарным видом в очень хорошем месте, рядом речка, садик, магазин, хорошие соседи.
Кадастровый номер 59:28:0360505:139
Возможен обмен!
Рассмотрю варианты!

В О Facebook Twitter Telegram Email

Пожаловаться

П4. Копии страниц справочных изданий

При анализе ценообразующих параметров и их влияния на результат оценки следует учитывать, что эти параметры могут быть зависимыми и их взаимное влияние может изменять результат оценки в ту или иную сторону.

6.2. Значения полуширины интервала неопределенности расчета рыночной стоимости

Все приведенные в таблицах значения приведены в процентах от расчетной величины рыночной стоимости.

Активный рынок

Таблица 5

Неопределенность оценки рыночной стоимости на активном рынке	Затратный подход		
	Среднее	Доверительный интервал	
Высококласные производственно-складские объекты	15,0	14	16
Низкокласные производственно-складские объекты	15,5	14	17
Бизнес-центры класса А, В	15,0	14	16
Универсальные низкокласные офисно-торговые объекты	14,5	13	16
Жилые дома и коттеджи	15,0	13	17

Неактивный рынок

Таблица 6

Неопределенность оценки рыночной стоимости на неактивном рынке	Затратный подход		
	Среднее	Доверительный интервал	
Высококласные производственно-складские объекты	20,5	19	22
Низкокласные производственно-складские объекты	18,5	17	20
Бизнес-центры класса А, В	18,5	17	20
ТЦ, ТК, ТРК	19,5	18	21
Универсальные низкокласные офисно-торговые объекты	18,5	17	20
Универсальные объекты сельскохозяйственного назначения	20,5	19	22
Жилые дома и коттеджи	18,5	17	20
Имущественные комплексы (Базы отдыха и др.)	21,0	19	23

Значения полуширины интервала неопределенности. Л.А.Лейфер и др. Рекомендации по определению и обоснованию границ интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки (пп. 25 и 26 ФСО №1 и п.30 ФСО №7), часть 1. - Н.Новгород.: 2015

Акционерное общество
«УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «ЕВРОФИНАНСЫ»

Адрес: 115035, Россия, г. Москва,
Космодамианская наб., д. 52, с. 4

Тел.: (495) 545-3535
Факс: (495) 644-4313



www.uk-eufn.ru

Усл. СИН от 13.06.2019

Генеральному директору
ООО «Ваш юриконсульт»
Е. Ю. Гладкой

Настоящим сообщаем Вам балансовую стоимость имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Инженер», оцениваемого по Дополнительному соглашению №130 к Договору № ПИФ-150311-3 об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд от 15.03.2011 г.:

№ п/п	Наименование имущества	Балансовая стоимость имущества, руб. без НДС
1.	Здание, назначение: нежилое здание. 2-этажный (подземных этажей – 0). Общая площадь 141,7 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Пермский край, Ординский район, с. Красный Ясыл, ул. Новая, д. 30. Кадастровый номер 59:28:0190101:529	180 000,00
2.	Земельный участок, категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, разрешенное использование: для размещения промышленных объектов, площадь 2 015 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Пермский край, Ординский район, с. Красный Ясыл, ул. Новая, д. 30. Кадастровый номер 59:28:0770101:294.	1 245 762,71

Генеральный директор

М.В. Ефинов



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о кадастровой стоимости объекта недвижимости

филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Пермскому краю
полное наименование органа регистрации прав

"16" января 2017 г.

№5900/201/17-11543

На основании запроса от _____, поступившего на рассмотрение _____, сообщаем, что:

Вид объекта недвижимости:	
Кадастровый номер:	59:28:0770101:294
Адрес:	
Кадастровая стоимость объекта недвижимости по состоянию на 01 января 2017 г., руб.	156565.50
Дата утверждения кадастровой стоимости:	16 сентября 2015 г.
Реквизиты акта об утверждении кадастровой стоимости:	16 сентября 2015 г., № 5900/101/15-35862/1
Дата внесения сведений о кадастровой стоимости в Единый государственный реестр недвижимости:	24 сентября 2015 г.
Дата, по состоянию на которую определена кадастровая стоимость (дата определения кадастровой стоимости):	16 сентября 2015 г.
Дата подачи заявления о пересмотре кадастровой стоимости:	
Дата начала применения кадастровой стоимости, в том числе в случае изменения кадастровой стоимости по решению комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости или по решению суда:	
Особые отметки:	

Начальник отдела	Н.И. Кузовлева
полное наименование должности	инициалы, фамилия



филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Пермскому краю
(полное наименование органа кадастрового учета)

КП.1

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

"15" января 2016 г. № 5900/201/16-17213

1	Кадастровый номер:	59:28:0770101:294	2	Лист № 1	3	Всего листов: 4
4	Номер кадастрового квартала:	59:28:0770101				
5	Предшлющие номера:	59:28:0770101:60	6	Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: 26.03.2013		
7	—					
8	Кадастровые номера объектов капитального строительства: —					
9	Адрес (описание местоположения): Пермский край, район Ординский, с Красный Ясыл, ул Новая, д 30					
10	Категория земель: Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения					
11	Разрешенное использование: Для размещения промышленных объектов					
12	Площадь: 2015+/-393 кв. м					
13	Кадастровая стоимость: 156565.50 руб.					
14	Сведения о правах:					
	Правообладатель	Вид права, номер и дата регистрации	Особые отметки	Документ		
	Владельцы инвестиционных паев "Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Инженер"	Общая долевая собственность, № 59-59-09/069/2013-067 от 09.09.2013	Размер доли: .	—		
15	Особые отметки: Для данного земельного участка обеспечен доступ посредством земельного участка (земельных участков) с кадастровым номером (кадастровыми номерами) Земли общего пользования.					
16	Сведения о природных объектах: —					
17	Дополнительные сведения:					
17.1	Кадастровые номера участков, образованных с земельным участком: 59:28:0770101:295					
17.2	Кадастровый номер преобразованного участка: —					
17.3	Кадастровые номера участков, подлежащих снятию или снятых с кадастрового учета: 59:28:0770101:60					
17.4	Кадастровые номера участков, образованных из земельного участка: —					
18	Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи о земельном участке): Сведения об объекте имеют статус учетные					
19	Сведения о кадастровых инженерах: Зайцев Александр Викторович, 59-12-622, 15.03.2013 г.					

Начальник отдела (полное наименование должности)		Н. И. Кузнецов (инициалы, фамилия)
---	--	---------------------------------------

КП.3

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

"15" января 2016 г. № 5900/201/16-17213

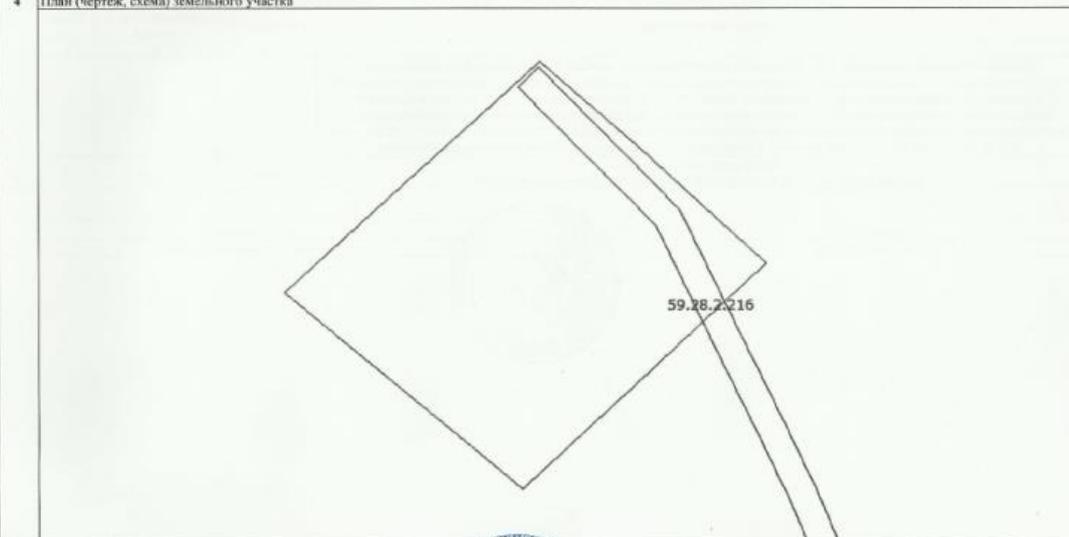
1	Кадастровый номер:	59:28:0770101:294	2	Лист № 3	3	Всего листов: 4
4	Сведения о частях земельного участка и обременениях					
	Номер п/п	Учетный номер части	Площадь (м²)	Характеристика части		
	1	2	3	4		
	1	1	170	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации. Ограничения в использовании объектов недвижимости в границах охранной зоны ВЛ-0,4 КВ фидер-3 ЭСК "Красный Ясыл" согласно Постановления от 24.02.2009 №160 «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон». 59.28.2.216. Постановление "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" от 24.02.2009 № 160		
	2	—	весь	Доверительное управление Открытое акционерное общество "Управляющая компания "Еврофинансы"		

Начальник отдела (полное наименование должности)		Н. И. Кузнецов (инициалы, фамилия)
---	---	---------------------------------------

КП.2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

"15" января 2016 г. № 5900/201/16-17213

1	Кадастровый номер: 59:28:0770101:294	2	Лист № 2	3	Всего листов: 4
4					
					
5					
Масштаб 1:600					
Начальник отдела (полное наименование должности)			Н. И. Бузова (инициалы, фамилия)		

КП.4

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

"15" января 2016 г. № 5900/201/16-17213

1	Кадастровый номер: 59:28:0770101:294	2	Лист № 4	3	Всего листов: 4
4					
					
5					
Масштаб 1:400					
Начальник отдела (полное наименование должности)			Н. И. Бузова (инициалы, фамилия)		

филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Пермскому краю
(полное наименование органа кадастрового учета)

КП.1

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

"22" июля 2015 г. № 5900/201/15-665949

1	Кадастровый номер:	59:28:0770101:294	2	Лист № 1	3	Всего листов: 3
4	Номер кадастрового квартала:	59:28:0770101				
5	Предыдущие номера:	59:28:0770101:66	6	Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: 26.03.2013		
7						
8	Кадастровые номера объектов капитального строительства: —					
9	Адрес (описание местоположения): Пермский край, район Ординский, с Красный Языл, ул Новая, д 30					
10	Категория земель: Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения					
11	Разрешенное использование: земли занятием зданиями, строениями, сооружениями, используемые для сельскохозяйственного назначения					
12	Площадь: 2015+/-.393 кв. м					
13	Кадастровая стоимость: —					
14	Сведения о правах:					
	Правообладатель	Вид права, номер и дата регистрации	Особые отметки	Документ		
	Закрýтый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Инженер"	Общая долевая собственность, № 59-59-09/069/2013-067 от 09.09.2013	—	—		
15	Особые отметки: —					
16	Сведения о природных объектах: —					
17	Дополнительные сведения:					
17.1	Кадастровые номера участков, образованных с земельным участком: 59:28:0770101:295					
17.2	Кадастровый номер преобразованного участка: —					
17.3	Кадастровые номера участков, подлежащих снятию или снятых с кадастрового учета: 59:28:0770101:60					
17.4	Кадастровые номера участков, образованных из земельного участка: —					
18	Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи о земельном участке): Сведения об объекте имеют статус учтенные					
19	Сведения о кадастровых инженерах: Зайцев Александр Викторович, 59-12-632-1479, 2013 г.					

_____ (полное наименование должности)	М. В. Зайцев (инициалы, фамилия)
--	-------------------------------------

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

КП.2

"22" июля 2015 г. № 5900/201/15-665949

1	Кадастровый номер:	59:28:0770101:294	2	Лист № 2	3	Всего листов: 3
4	Номер кадастрового квартала:	59:28:0770101				
5	Предыдущие номера:	59:28:0770101:66	6	Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: 26.03.2013		
7						
8	Кадастровые номера объектов капитального строительства: —					
9	Адрес (описание местоположения): Пермский край, район Ординский, с Красный Языл, ул Новая, д 30					
10	Категория земель: Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения					
11	Разрешенное использование: земли занятием зданиями, строениями, сооружениями, используемые для сельскохозяйственного назначения					
12	Площадь: 2015+/-.393 кв. м					
13	Кадастровая стоимость: —					
14	Сведения о правах:					
	Правообладатель	Вид права, номер и дата регистрации	Особые отметки	Документ		
	Закрýтый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Инженер"	Общая долевая собственность, № 59-59-09/069/2013-067 от 09.09.2013	—	—		
15	Особые отметки: —					
16	Сведения о природных объектах: —					
17	Дополнительные сведения:					
17.1	Кадастровые номера участков, образованных с земельным участком: 59:28:0770101:295					
17.2	Кадастровый номер преобразованного участка: —					
17.3	Кадастровые номера участков, подлежащих снятию или снятых с кадастрового учета: 59:28:0770101:60					
17.4	Кадастровые номера участков, образованных из земельного участка: —					
18	Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи о земельном участке): Сведения об объекте имеют статус учтенные					
19	Сведения о кадастровых инженерах: Зайцев Александр Викторович, 59-12-632-1479, 2013 г.					

_____ (полное наименование должности)	М. В. Зайцев (инициалы, фамилия)
--	-------------------------------------

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

КП.3

"22" июля 2015 г. № 5900/201/15-665949

1	Кадастровый номер:	59:28:0770101:294	2	Лист № 3	3	Всего листов: 3
4	Номер кадастрового квартала:	59:28:0770101				
5	Предыдущие номера:	59:28:0770101:66	6	Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: 26.03.2013		
7						
8	Кадастровые номера объектов капитального строительства: —					
9	Адрес (описание местоположения): Пермский край, район Ординский, с Красный Языл, ул Новая, д 30					
10	Категория земель: Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения					
11	Разрешенное использование: земли занятием зданиями, строениями, сооружениями, используемые для сельскохозяйственного назначения					
12	Площадь: 2015+/-.393 кв. м					
13	Кадастровая стоимость: —					
14	Сведения о правах:					
	Правообладатель	Вид права, номер и дата регистрации	Особые отметки	Документ		
	Закрýтый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Инженер"	Общая долевая собственность, № 59-59-09/069/2013-067 от 09.09.2013	—	—		
15	Особые отметки: —					
16	Сведения о природных объектах: —					
17	Дополнительные сведения:					
17.1	Кадастровые номера участков, образованных с земельным участком: 59:28:0770101:295					
17.2	Кадастровый номер преобразованного участка: —					
17.3	Кадастровые номера участков, подлежащих снятию или снятых с кадастрового учета: 59:28:0770101:60					
17.4	Кадастровые номера участков, образованных из земельного участка: —					
18	Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи о земельном участке): Сведения об объекте имеют статус учтенные					
19	Сведения о кадастровых инженерах: Зайцев Александр Викторович, 59-12-632-1479, 2013 г.					

_____ (полное наименование должности)	М. В. Зайцев (инициалы, фамилия)
--	-------------------------------------



МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и
картографии по Пермскому краю
(Управление Росреестра по Пермскому краю)

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи:

08.10.2015

Документы-основания: • Договор купли-продажи от 28.08.2013 №П-3-ИН

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев
-Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Инженер", данные о которых
устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в
реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность .

Кадастровый(условный) номер: 59:28:0770101:294

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли промышленности, энергетики,
транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения
космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального
назначения, разрешенное использование: для размещения промышленных объектов, площадь 2
015 кв. м , адрес (местонахождение) объекта: Пермский край, Ординский район, с.Красный
Ясыл, ул.Новая, д.30

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "09"
сентября 2013 года сделана запись регистрации № 59-59-09/069/2013-067

Государственный регистратор

(подпись, м.п.)

59-59-09/069/2013-067

Костыненко Л. Н.

АА 69106



СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО ПЕРМСКОМУ КРАЮ

Дата выдачи: "09" сентября 2013 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи от 28.08.2013 №11-3-ИП

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев
- "Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Инженер", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов-депо владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность.

Объект права: Здание, назначение: нежилое здание, 2 - этажный (подземных этажей - 0), общая площадь 141,7 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: Пермский край, Ординский район, с.Красный Ясыл, ул.Новая, д.30

Кадастровый (или условный) номер: 59:28:0190101:529

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "09" сентября 2013 года сделана запись регистрации № 59-59-09/069/2013-065

Регистратор

Костыненко Л.



59-6Г № 861943



КОПИЯ

МУНИЦИПАЛЬНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ "БЮРО ТЕХНИЧЕСКОЙ
ИНВЕНТАРИЗАЦИИ ОРДИНСКОГО РАЙОНА"

Область (край, республика) *Пермский*
 Район *Ординский*
 Город (другое поселение) *Красный Ясыл*
 Сельское поселение *Красноясыльское*

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ ДОМОВЛАДЕНИЯ

№ 30 по ул. Новая

Инвентарный номер	711					
Номер в реестре жилищного фонда						
Кадастровый номер						
	А	Б	В	Г	Д	Е

Паспорт составлен по состоянию на : 7 июня 2013 г.
 (указывается дата обследования объекта учета)

I. Сведения о принадлежности.

Наименование организации или Фамилия, И., О., владельца	Основание владения	Доля
Иванов Анатолий Вениаминович	Договор купли-продажи здания (с передаточным актом) от 15.02.2005 г.; Свидетельство о государственной регистрации права УФРС по Пермскому краю запись за № 59-59-11/029/2007-195 от 18.09.2007г.	1/2

II. Экспликация площади земельного участка.

По документам	Площадь участка		Незастроенная площадь										
	По фактич. использованию	В том числе	Твердые покрытия			Площадки		Грунт	Под зелеными насаждениями				Огород
		застроен	незастроен	проезда	тропуара	прочие	Детские		Спортивные	придомовый сквер	газон с др. растениями	Двор	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
2015	1193	268	925		243	682			0	0		0	0

III. Описание зданий и сооружений.

Литера	Наименование	По наружному обмеру		Характеристика конструктивных элементов					
		Формула	Площадь Длина Глубина	Фундамент	Стены	Перекрытия	Крыша	Полы	
A	1 этаж	5.75*16.15	109	бутобетонный ленточный	Гипсоблочные облицованы кирпичем	железобетонные ребристые	Ондулин по деревянной обрешетке	Бетонные, метлахская плитка	
A1	Мансарда	1.05*16.15*2 + 4.70*1.00*2	43.3		Каркас деревянный, утеплитель изовер, ГКЛ	деревянное утепленное, подшивка ГКЛ		дощатые по лагам из бруса	
		2.65*16.15	42.8						
a	Хол. пристрой	2.15*2.20	4.7	бутовый ленточный	кирпич	Деревянные, оштукатуренные	шифер по деревянным стропилам	гаркетные	
a1	Хол. пристрой	2.95*5.00	19.5	деревянные столбы	деревянные	Деревянные, оштукатуренные	шифер по деревянным стропилам	Дощатые по лагам на кирпичных столбах	
		2.95*2.35	6.9						
Г	Навес	3.55*6.70	23.8	деревянные столбы	Дощатые по дер. каркасу с 3-х сторон		рубероид по тесовому настилу	грунтовые	
G1	Навес	6.85*4.75	32.5	деревянные столбы	Дощатые по дер. каркасу с 3-х сторон		шифер по деревянным стропилам	грунтовые	
G2	Навес	3.45*4.20	14.5	деревянные столбы	Дощатые по дер. каркасу с 1-й стороны		рубероид по тесовому настилу	грунтовые	
G3	Сарай	4.30*3.55	36.8	камень	бревенчатые		железные по деревянным стропилам	Дощатые	
G4	Навес	3.60*2.65	10.1	деревянные столбы	Дощатые по дер. каркасу с 3-х сторон		рубероид по тесовому настилу	Дощатые	
G5	Баня	2.75*3.80	10.4	бутовый ленточный	бревенчатые		деревянное утепленное по балкам	рубероид по тесовому настилу	Дощатые по лагам на деревянных столбах
1	Забор	116.4	116.4	деревянные столбы	дощатые сплошные				

2	Ворота	4.20*2.00	<u>8.4</u>	металлические столбы	деревянные
3	Калитка	1.0*1.50	<u>1.5</u>	металлические столбы	металлический шлагбаум
1	Замощение	243	<u>243</u>		асфальтобетон

IV. Назначение, техническое состояние и стоимость зданий и сооружений.

Литера	Наименование строений и сооружений	Физический износ (%)	Действительная инвентаризационная стоимость (руб) в ценах 1969 и тек. годов	
A	Нежилое здание	16	8273	433009
A1	Мансарда	15	3518	184132
a	Хол. пристрой	15	133	6961
a1	Хол. пристрой	15	975	51032
Г	Навес	25	215	11253
Г1	Навес	65	137	7171
Г2	Навес	30	85	4449
Г3	Сарай	80	175	9160
Г4	Навес	25	92	4815
Г5	Баня	25	415	21721
1	Забор	35	675	35330
2	Ворота	30	161	8427
3	Калитка	25	29	1518
i	Замоещение	65	762	39883
Итого:			15645	818861

Коэффициент инфляции 52,34

V. Стоимость строений .

Полная балансовая стоимость _____ руб
 Остаточная балансовая стоимость с учетом износа _____ руб
 Действительная инвентаризационная стоимость в ценах на 01.01.2013 года **818861** руб

Особые отметки:

Перечень документов, прилагаемых к техническому паспорту .

№	Наименование документа	Масштаб	Число листов	Примечание
1	2	3	4	5
1	Позтажний план	1:100	2	
2	Экспликация к позтажному плану		1	
3	План земельного участка	1:500	1	
4	Технический паспорт здания(строения)		4	

Дата	07.06.2013	Исполнил	Клубницких В.В.	Подпись	<i>[Подпись]</i>
		Копировал			
<<	>>	Проверил	Канисева Е.В.		<i>[Подпись]</i>
Паспорт выдан << _____				>> 20 ____ г.	
Начальник МП "БТИ Ординского района"		<i>[Подпись]</i>		/Канисева Е.В./	
Заказчик _____					



КОПИЯ

**МУНИЦИПАЛЬНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ "БЮРО ТЕХНИЧЕСКОЙ
ИНВЕНТАРИЗАЦИИ ОРДИНСКОГО РАЙОНА"**

Область (край, республика) *Пермский*
 Район *Ординский*
 Город (другое поселение) *Красный Ясыл*
 Сельское поселение *Красноясыльское*

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ НЕЖИЛОГО ЗДАНИЯ (СТРОЕНИЯ)

№ 30 по ул. **Новая** (Лит. А)
(местоположение объекта учета)

Инвентарный номер	711					
Номер в реестре жилищного фонда						
Кадастровый номер	А	Б	В	Г	Д	Е

Паспорт составлен по состоянию на : 7 июня 2013 г.
(указывается дата обследования объекта учета)

III. Техническое описание здания или его основной пристройки.

Литера А		Нежилое здание		Год постройки		Число этажей 1	
№ п.п.	Наименование конструктивных документов	Описания элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее)					
1	2	3					
1	Фундаменты	бутобетонный ленточный					
2	Наружные и внутренние капитальные стены	Гипсоблочные облицованы кирпичем					
3	Перегородки						
4	Перекрытия	чердачные	железобетонные ребристые				
		внутриэтажные					
		подвальные					
5	Крыша	Ондулин по деревянной обрешетке					
6	Полы	Бетонные, метлахская плитка					
7	оконные	двойные глухие					
		Простые, филанчатые, входные металич.					
8	дверные	наружная					
		внутренняя					
9	Электро и сантехнические устройства	печи	отопление печное.				
		калориферное					
		АГВ					
		другое					
		центральное отопление	--				
		электричество	электропитание (проводка открытая)				
		водопровод	водоснабжение центральное				
		канализация	местная канализация				
		горячее водоснабжение	--				
		ванны	--				
		газоснабжение	--				
		напольные электроплиты	--				
		телефон	--				
		радио	--				
		телевидение	--				
		сигнализация	--				
мусоропровод	--						
лифт	--						
10	вентиляция	приточно-вытяжная					
	Крыльца	Бетонные отмостки, ливневая канализация					
	Лестницы						
Физический износ здания в %						16	

III. Техническое описание здания или его основной пристройки.

№ п.п.	Наименование конструктивных документов	Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее)
1	Фундаменты	Каркас деревянный, утеплитель изолвер, ГКЛ
2	Наружные и внутренние капитальные стены	Каркас деревянный, утеплитель изолвер, ГКЛ
3	Перегородки	
4	чердачные	деревянное утепленное, подшивка ГКЛ
5	внутриэтажные	
6	подвальные	
7	Крыша	
8	Полы	дощатые по лагам из бревен
9	оконные	двойные глухие
10	дверные	Простые, филленчатые
11	наружная	
12	внутренняя	гипсокартон
13	печи	
14	калориферное	
15	АГВ	АГВ
16	другое	
17	центральное отопление	--
18	электричество	электропитание (проводка открытая)
19	водопровод	--
20	канализация	--
21	горячее водоснабжение	--
22	ванны	
23	газоснабжение	--
24	напольные электроплиты	--
25	телефон	--
26	радио	--
27	телевидение	--
28	сигнализация	--
29	мусоропровод	--
30	лифт	--
31	вентиляция	--
32	Крыльца	Лестницы деревянные
33	Лестницы	

Физический износ здания в %

15

IV. Сведения о принадлежности .

(заполняется на здание с необособленным земельным участком).

Наименование организации или Фамилия,И.,О., владельца	Основание владения	Доля
Иванов Анатолий Вениаминович	Договор купли-продажи здания (с передаточным актом) от 15.02.2005 г.; Свидетельство о государственной регистрации права УФРС по Пермскому краю запись за № 59-59-11/029/2007-195 от 18.09.2007г.	1/2

V. Стоимость здания .

Полная балансовая стоимость _____ руб.
 Остаточная балансовая стоимость с учетом износа _____ руб.
 Действительная инвентаризационная стоимость в ценах на 01.01.2013 года **617141** руб.

Перечень документов, прилагаемых к техническому паспорту .

№	Наименование документа	Масштаб	Число листов	Примечание
1	2	3	4	5
1	Постажный план	1:100	2	
2	Экспликация к поэтажному плану		1	
3				
4				

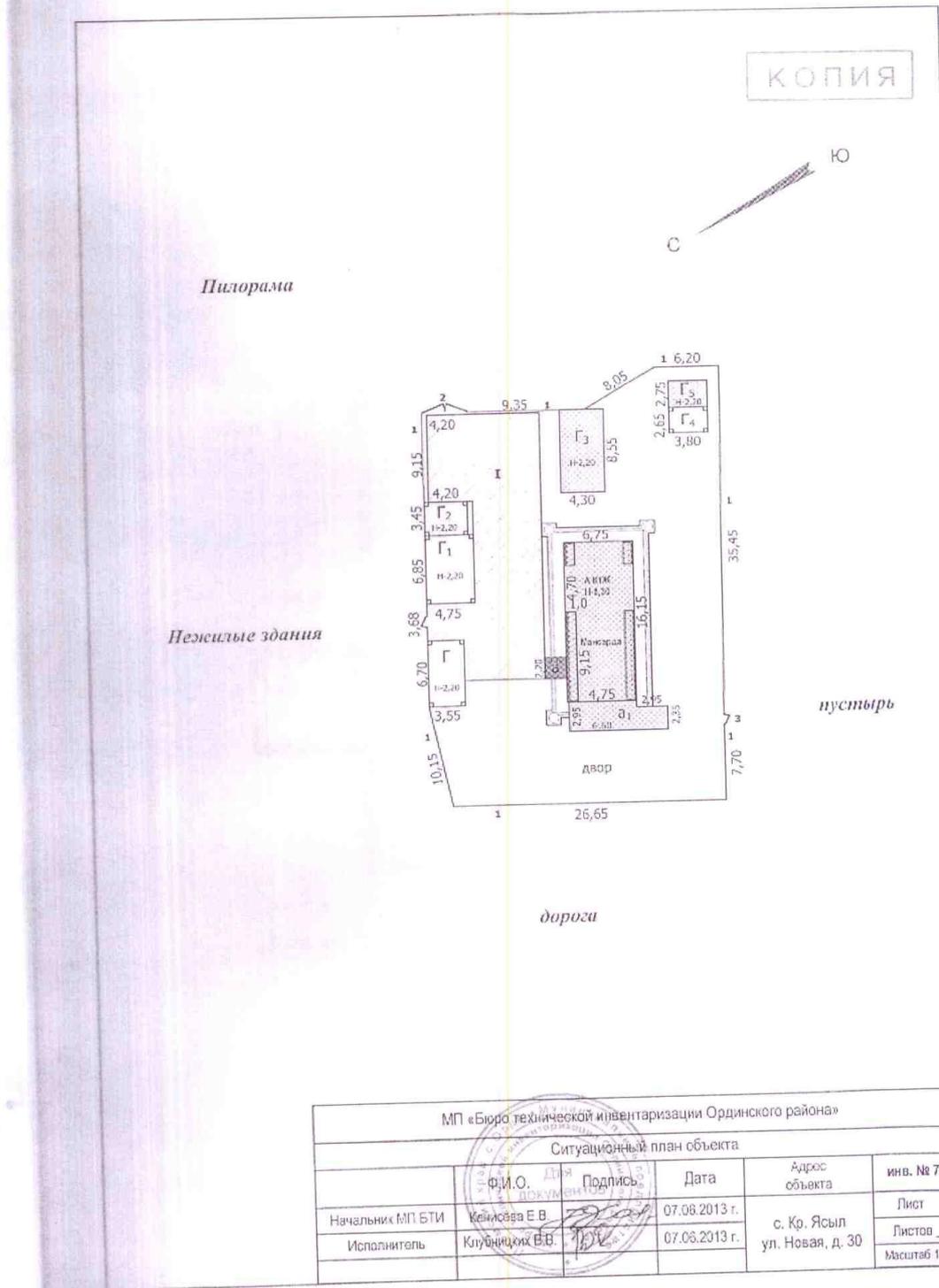
Дата		Фамилия, имя, отчество	Подпись
07.06.2013	Исполнил	Клубницких В.В.	
	Копировал		
<<	>>	Проверил	Канисева Е.В.

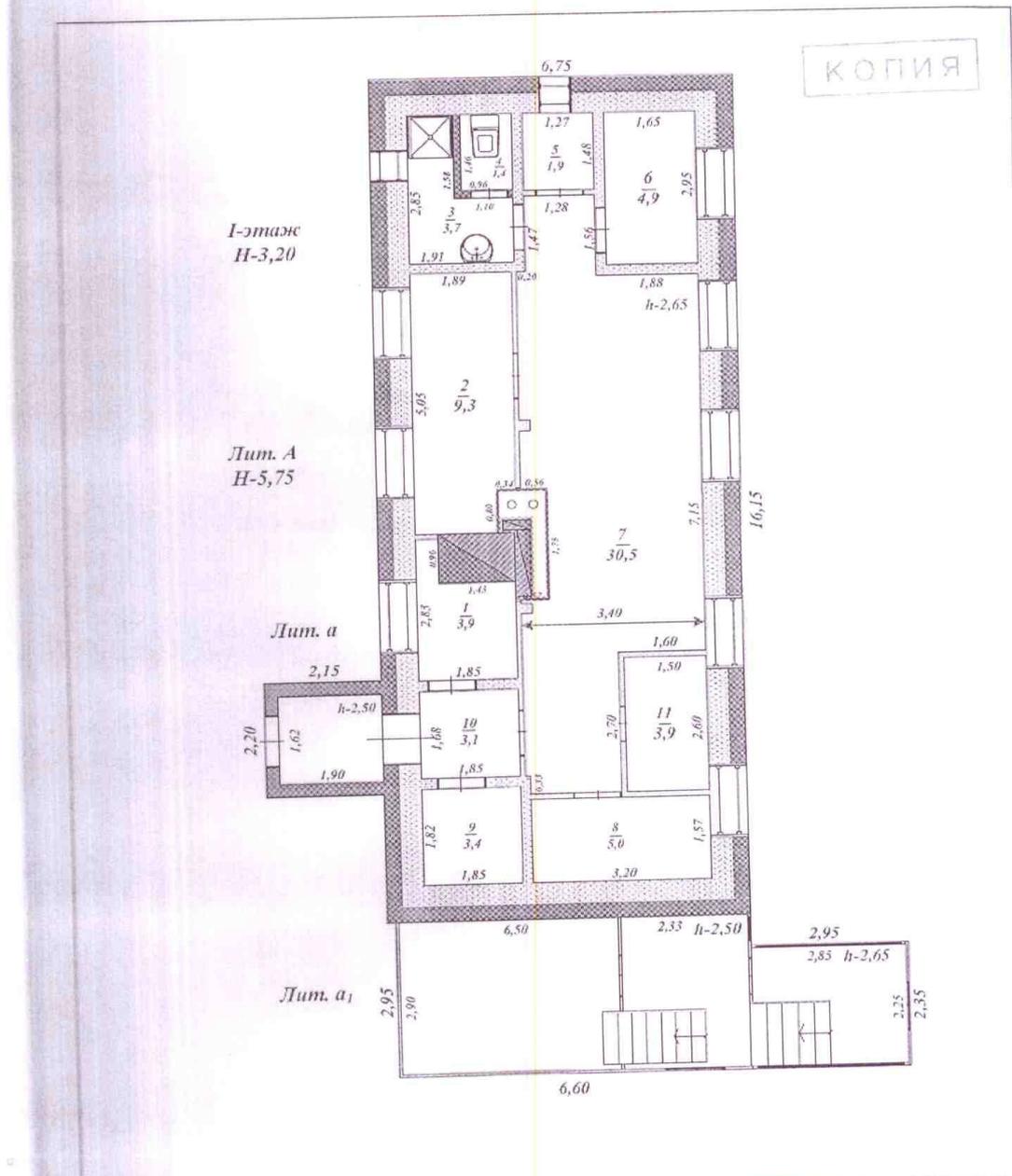


Паспорт выдан << _____ >> _____ >> 20__ г.

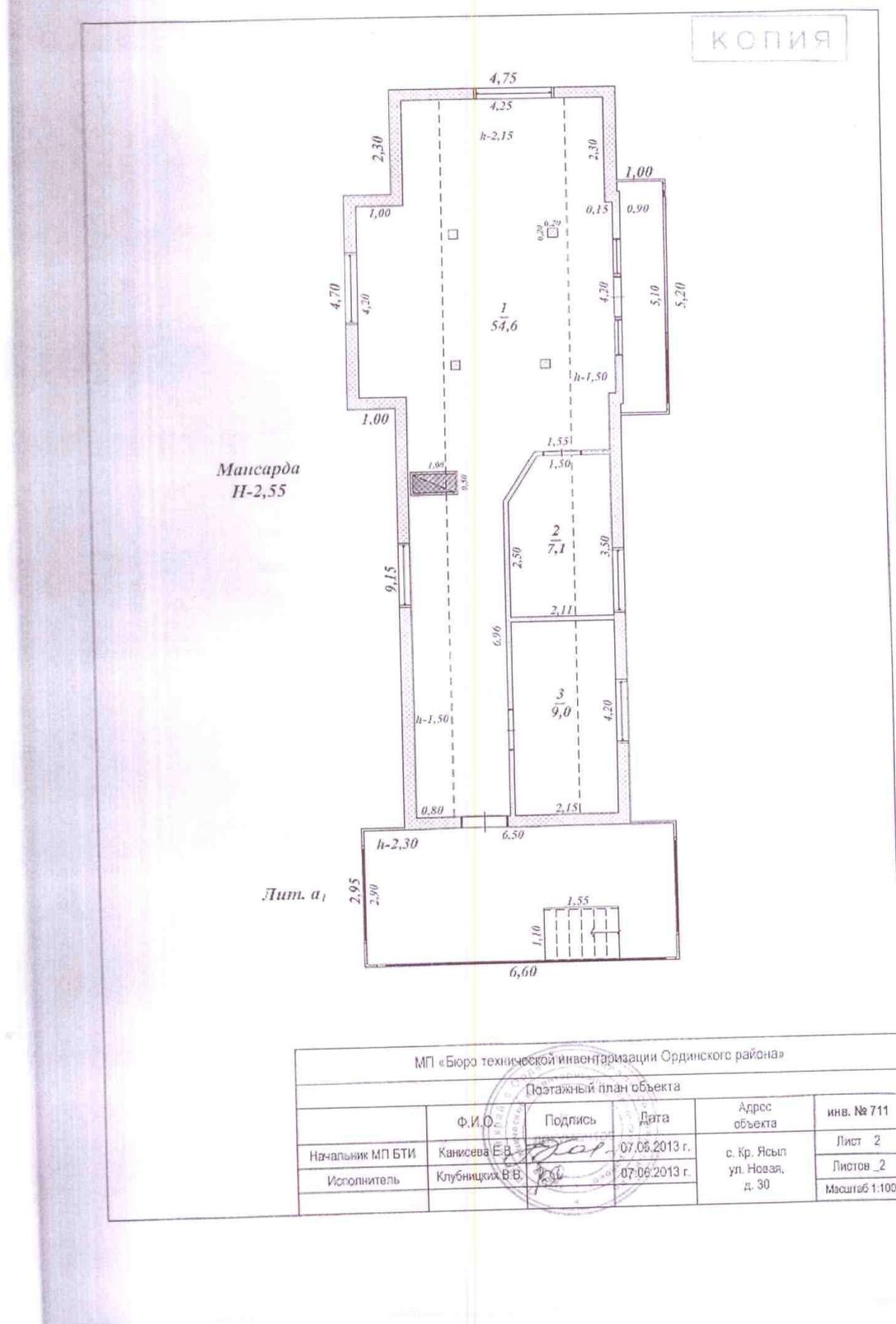
Начальник МП "БТИ Ординского района" /Канисева Е.В.

Заказчик _____





МП «Бюро технической инвентаризации Ординского района»					
Полтажный план объекта					
	Ф.И.О.	Подпись	Дата	Адрес объекта	инв. № 711
Начальник МП БТИ	Канисева Е.В.	<i>[Signature]</i>	07.06.2013 г.	с. Кр. Языл ул. Новая, д. 30	Лист 1
Исполнитель	Клубицкий В.В.	<i>[Signature]</i>	07.06.2013 г.		Листов _2_
					Масштаб 1:100



МП «Бюро технической инвентаризации Ординского района»

Поставленный план объекта

	Ф.И.О.	Подпись	Дата	Адрес объекта	инв. № 711
Начальник МП БТИ	Канисева Е.В.	<i>[Signature]</i>	07.05.2013 г.	с. Кр. Ясып ул. Новая, д. 30	Лист 2
Исполнитель	Клубницкий В.В.	<i>[Signature]</i>	07.06.2013 г.		Листов 2
					Масштаб 1:100

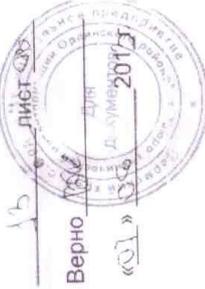
Экспликация

к поэтажному плану здания (строния)

расположенному в: Краснояльское, с Красный Ясыл
улица: Новая, дом: 30

Литер по плану	Этаж	Номер помещения квартиры	Номер комнаты, кухни, коридора и т.д.	Назначение помещений (жилая комната, кухня и т.д.)	Формула подсчета частей помещения	Производственная в т.ч.			Высота помещения по внутреннему обмер	Площадь помещения общего пользования	Прочая площадь	Самостоятельно возведенная или переоборудованная площадь	
						Общая площадь	Основная	Подсобная					
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	
А	1	0	1	Котельная	$1.85 \cdot 2.85 - 0.99 \cdot 1.43$	3,9		3,9	2,66				
			2	Комната отдыха	$5.05 \cdot 1.89 - 0.80 \cdot 0.34$	9,3	9,3						
			3	Сан узел	$1.91 \cdot 2.85 - 1.10 \cdot 1.58$	3,7		3,7					
			4	Туалет	$0.96 \cdot 1.46$	1,4		1,4					
			5	Кладовая	$1.27 \cdot 1.48$	1,9		1,9					
			6	Склад	$1.55 \cdot 2.95$	4,9		4,9					
			7	Мастерская	$11.41 \cdot 3.40 - 4.4 \cdot 3.9$	30,5	30,5						
			8	Склад	$3.20 \cdot 1.57$	5,0	5,0						
			9	Раздевалка	$1.85 \cdot 1.62$	3,4		3,4					
			10	Тамбур	$1.85 \cdot 1.68$	3,1		3,1					
			11	Мастерская	$1.50 \cdot 2.60$	3,9	3,9						
Итого по этажу 1						71,0	53,6	17,4					
А	Манс	зд	0	1	Мастерская	$4.25 \cdot 15.85 + 4.20 \cdot 1 + 4.2 \cdot 0.15 - 16.7$	54,6	54,6		1,63			
			2	Комната отдыха	$3.50 \cdot 2.11 - 0.3$	7,1	7,1						
			3	Комната отдыха	$2.15 \cdot 4.20$	9,0	9,0						
Итого по Мансарда						70,7	70,7						
Итого по литере А						141,7	124,3	17,4					
Итого по зданию						141,7	124,3	17,4					
всего: 141,7													

Пронумеровано



П6. Копии документов, подтверждающих правомочность оценки (страхового полиса, сертификатов и свидетельств оценщика).





**ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
„РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ”**

СВИДЕТЕЛЬСТВО
о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков»
зарегистрирована Федеральной регистрационной службой в едином государственном реестре
саморегулируемых организаций оценщиков 9 июля 2007 г. регистрационный № 0003.

Оценщик:

Прокопенко Сергей Петрович

(фамилия, имя и отчество)

паспорт: серия 4608 № 040446, выдан 09.04.2008г.
ТП в гор. Наро-Фоминске ОУФМС России по Московской обл. в Наро-Фоминском р-не

(орган, выдавший документ)

включен в реестр членов РОО:
«07» ноября 2007г., регистрационный № 001417
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.
Срок действия настоящего свидетельства 3 года с даты выдачи.
Выдано «09» ноября 2016 года.

Президент


С.А. Табакова

0022362 *



ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ

105066, Москва, 1-й Басманный пер., 2А; ☒ 107078, г. Москва, а/я 308;
Тел.: (495) 662-74-25, (499) 265-67-01; Факс: (499) 267-87-18; E-mail: info@sroro.ru; http://www.sroro.ru



Член Международной федерации
участников рынка недвижимости
(FIABCI)



Ассоциированный член Европейской
группы ассоциаций оценщиков
(TEGoVA)



Член
Торгово-промышленной палаты
Российской Федерации



Член Международного комитета
по стандартам оценки
(IVSC)

Выписка

из реестра саморегулируемой организации оценщиков

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

Прокопенко Сергея Петровича

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

о том, что Прокопенко Сергей Петрович является членом
Общероссийской общественной организации «Российское общество
оценщиков»

и включен(а) в реестр оценщиков
за регистрационным № 001417

« 07 » ноября 2007г.

Приостановка права осуществления оценочной деятельности: нет

Данные сведения предоставлены по состоянию на 26 июля 2017 г.

Дата составления выписки « 26 » июля 2017г.

Президент
саморегулируемой
организации оценщиков



С.А. Табакова

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 009867-1

« 12 » апреля 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной
деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан

Прокопенко Сергею Петровичу

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

от « 12 » апреля 20 18 г. № 59

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 12 » апреля 20 21 г.



Приложение 2
к Руководству по заключению договоров страхования по продукту «Страхование ответственности оценщиков (оценочных компаний)»

ООО «Зетта Страхование»
ИНН 7710280644,
ОГРН 1027739205240
Лицензия ЦБ РФ СИ №1083
Россия, 121087, г. Москва,
Багратионовский проезд, дом 7, корп. 11
тел.: 8 (495) 967-17-81

**ПОЛИС
СТРАХОВАНИЯ ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ
ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКОВ № ПОО - 0009241201 от
02.07.2018**

Настоящий Полис удостоверяет факт заключения Договора страхования профессиональной ответственности оценщика между Страховщиком – ООО «Зетта Страхование» и Страхователем на следующих условиях:

1. СУБЪЕКТЫ СТРАХОВАНИЯ:			
СТРАХОВАТЕЛЬ:	ОЦЕНЩИК - Прокопенко Сергей Петрович		
Адрес регистрации:	Московская область, г. Долгопрудный, Лихачевский проспект, д.70, корп.1, кв.198		
Паспортные данные:	4608 040446 выдан ТП в гор. Наро-Фоминске ОУФМС России по Московской обл. в Наро-Фоминском р-не 09.04.2008 г.		
ИНН:	615504890185		
ВЫГОДОПРИБРЕТАТЕЛЬ:	Заказчики, заключившие договор на проведение оценки и третьи лица – в части страхования ответственности		
2. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:			
Объектами страхования являются имущественные интересы Страхователя, связанные с: - риском наступления ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки и (или) третьим лицам при осуществлении оценочной деятельности			
3. СТРАХОВЫЕ СЛУЧАИ:			
- установленный вступившим в законную силу решением 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 является Страхователь на момент причинения ущерба			
4. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ			
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА: <i>(максимальный размер страховой выплаты по страховым случаям, наступившим в период действия Договора страхования)</i>	15 000 000 руб. 00 коп. (пятнадцать миллионов рублей 00 коп.)		
СТРАХОВОЙ ТАРИФ	0,061%		
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ	9 180 руб. 00 коп. (девять тысяч сто восемьдесят рублей 00 коп.)		
5. ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ			
	ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ:	СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ	
По страхованию гражданской ответственности за причинение вреда	15 000 000 руб. 00 коп. (пятнадцать миллионов рублей 00 коп.)	9 180,00 (девять тысяч сто восемьдесят рублей 00 коп.)	
По одному страховому случаю:	15 000 000 руб. 00 коп. (пятнадцать миллионов рублей 00 коп.)		
6. ФРАНШИЗА (безусловная по каждому страховому случаю):	00 руб. 00 коп. (ноль рублей 00 коп.)		
7. ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ:	Российская Федерация		
8. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:	с 00 ч. 00 мин. 04.07.2018 г. до 24 ч. 00 мин. 03.07.2019 г.		
Договор страхования вступает в силу с момента уплаты страховой премии / первого взноса			
ПОРЯДОК ОПЛАТЫ:	<input checked="" type="checkbox"/> Единовременно: 02.07.2018		<input type="checkbox"/> В рассрочку:
1-й взнос:	2-й взнос: оплатить до	3-й взнос: оплатить до	4-й взнос: оплатить до
9. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ:			
9.1. Страхователь обязан письменно сообщить Страховщику о событиях, имеющих признаки страхового случая, в течение 3 (трех) рабочих дней со дня, когда Страхователю стало известно о таком событии.			
9.2. Случай признается страховым, если:			
9.2.1. действия (бездействие) Страхователя, связанные с нарушением требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, были допущены им в течение срока действия Договора страхования (раздел 8 настоящего Полиса). При этом дата составления документов (отчета об оценке) должна также быть в пределах срока действия Договора страхования.			
9.2.2. Под действиями (бездействием) Страхователя понимаются непреднамеренные (неумышленные) ошибки, небрежности, упущения оценщика, приведшие к искажению результата оценки, неправильному выбору стандарта оценки, ошибкам при измерениях и расчетах, утере и порче имущества (документов, материалов и т.п.) во время осуществления оценочной деятельности.			
Под действиями (бездействием) Страхователя понимаются непреднамеренные (неумышленные) ошибки, небрежности, упущения оценщика, приведшие к искажению результата оценки, неправильному выбору стандарта оценки, ошибкам при измерениях и расчетах, утере и порче имущества (документов, материалов и т.п.) во время осуществления оценочной деятельности.			
факт обнаружения ущерба, подтвержденный экспертизой отчета об оценке, проведенной саморегулируемой организацией, членом которой является Страхователь, а в случае решения дела в рамках судебного процесса, решением суда об оспаривании			

0009241201

0009241201

оценки, произведенной Страхователем, произошел в период действия Договора страхования.

9.2.3. требования Выгодоприобретателей о возмещении ущерба предъявлены к Страхователю в течение срока действия Договора страхования или в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.

Под требованиями о возмещении ущерба Выгодоприобретателей в настоящих Правилах понимаются письменные претензии и исковые требования о возмещении ущерба, предъявленные к Страхователю, подтвержденные документально зафиксированными доказательствами о факте, причинах и размере причиненного ущерба.

9.2.4. ущерб Выгодоприобретателя находится в прямой причинно-следственной связи с осуществлением Страхователем оценочной деятельности.

9.2.5. обязанность Страхователя возместить ущерб Выгодоприобретателю признана Страховщиком в досудебном (внесудебном) порядке или установлена вступившим в законную силу решением суда.

9.2.6. на момент совершения действия (бездействия) Страхователь удовлетворял требованиям, предъявляемым к оценщикам законодательством Российской Федерации. Если установить момент совершения такого действия (бездействия) не представляется возможным, данное условие распространяется на весь срок страхования.

9.2.7. Ущерб Выгодоприобретателям был причинен при осуществлении Страхователем оценочной деятельности в пределах территории страхования (в соответствии с разделом 7 Полиса).

9.3. В случае, если установленная настоящим договором страховая премия (ее первый взнос) не была уплачена полностью и в срок, Договор страхования считается не вступившим в силу.

9.4. Страхователь дает согласие Страховщику на обработку (в том числе сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение, обновление, изменение, извлечение, использование, распространение, предоставление, доступ, передачу (в том числе транзитную), обезличивание, блокирование и уничтожение) всех предоставленных Страховщику при заключении договора страхования (дополнительного соглашения к нему) персональных данных в целях заключения и исполнения договора страхования, а также в целях реализации своих прав по договору страхования, в частности в целях получения неоплаченной в установленные сроки страховой премии (взносов).

Страхователь также дает свое согласие на обработку и использование любых контактных данных, предоставленных при заключении и/или исполнении договора страхования, с целью оповещения / информирования об услугах и страховых продуктах Страховщика, а также для поздравления с официальными праздниками.

Страхователь соглашается с тем, что Страховщиком будут использованы следующие способы обработки персональных данных: автоматизированная / неавтоматизированная / смешанная.

Данное согласие дается Страхователем бессрочно и может быть отозвано в любой момент времени путем передачи Страховщику подписанного письменного уведомления.

Страхователь также подтверждает, что на момент заключения договора страхования (дополнительного соглашения к нему) все застрахованные лица, выгодоприобретатели, а также иные лица, указанные в договоре страхования (при их наличии) проинформированы и дали согласие на передачу их персональных данных Страховщику с целью заключения и исполнения договора страхования, включая информацию о наименовании и адресе Страховщика, цели и правовом основании обработки персональных данных, информацию о предполагаемых пользователях персональных данных, а также Страхователь проинформировал указанных в договоре лиц обо всех правах и обязанностях субъекта персональных данных, предусмотренных Федеральным законом от 27.07.2006 г. №152-ФЗ «О персональных данных». Страхователь обязуется довести до сведения указанных в договоре лиц информацию, указанную в памятке об обработке персональных данных.

Информация о наименовании и/или ФИО и адресах уполномоченных лиц, осуществляющих обработку персональных данных по поручению Страховщика (помимо информации о страховом агенте или брокере, указанном в договоре страхования и/или который принимал участие при заключении договора страхования), размещена на официальном сайте страховщика: www.zurich.ru. Указанная информация может время от времени обновляться.

Страхователь во исполнение требований Федерального закона от 07.08.2001 г. № 115-ФЗ «О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма» обязуется предоставить Страховщику по его запросу документы и сведения для проведения идентификации Страхователя, его представителя, выгодоприобретателя, бенефициарного владельца, а также в случае необходимости обновления данных сведений.

УСЛОВИЯ ВЗАИМОРАСЧЕТОВ:

Расчеты между сторонами производятся в рублях в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Днем уплаты страховой премии (страхового взноса) считается день поступления денежных средств на расчетный счет или в кассу Страховщика.

При страховании с применением валютного эквивалента страховая выплата осуществляется в рублях по курсу Центрального Банка РФ, установленному для валюты, в которой выражена страховая сумма (валюта страхования), на дату страховой выплаты. При этом сумма всех выплат по Договору в рублях не может превышать страховую сумму, умноженную на курс валюты страхования, установленный Центральным Банком РФ на дату заключения Договора. В случаях, когда Договором предусмотрен расчет суммы страховой выплаты без учета ранее произведенных страховых выплат, сумма каждой выплаты в рублях не может превышать страховую сумму, умноженную на курс валюты страхования, установленный Центральным банком РФ на дату заключения Договора.

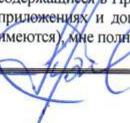
Днем выплаты страхового возмещения считается день списания средств с расчетного счета или выдачи из кассы Страховщика.

Все расходы на оплату услуг банков по перечислению суммы платежа со счета стороны-плательщика на счет стороны-получателя несет сторона-плательщик.

Условия, не оговоренные в настоящем Полисе, регламентируются «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков» ООО «Зетта Страхование» от 02.02.2015 г. и законодательством РФ. Если условия, указанные в Полисе, противоречат условиям Правил, то условия, указанные в Полисе, имеют преимущественную силу.

Настоящий Полис составлен в ДВУХ экземплярах (по одному для Страховщика и Страхователя).

Заявление Страхователя с Приложением «Правил страхования профессиональной ответственности оценщиков» ООО «Зетта Страхование» от 02.02.2015 г. являются неотъемлемой частью настоящего Полиса (Договора).

<p>Страхователь:</p> <p>Я подтверждаю, что с Правилами страхования ознакомлен, согласен и получил их при подписании настоящего Полиса. Условия страхования, содержащиеся в Правилах, настоящем Полисе (договоре страхования), приложениях и дополнительных соглашениях к нему (если таковые имеются), мне полностью разъяснены и понятны.</p> <p> /Прокопенко С.П.</p>	<p>Представитель ООО «Зетта Страхование»:</p> <p> /Мавричева Е.И. МП</p> 
--	---



Общество с ограниченной ответственностью
 «Абсолют Страхование» (ООО «Абсолют Страхование»)
 115280, г. Москва, ул. Ленинская +7 (495) 987-18-38 ИНН 7728178835
 Слобода, д.26, стр.4 info@absolutins.ru КПП 772501001
 www.absolutins.ru

ПОЛИС № 022-073-002738/18

страхования гражданской ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, за нарушение договора на проведение оценки и причинение вреда имуществу третьих лиц

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования гражданской ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, за нарушение договора на проведение оценки и причинение вреда имуществу третьих лиц № 022-073-002738/18 от 16.08.2018 г. (далее - Договор) в соответствии с Правилами страхования гражданской ответственности оценщиков ООО "Абсолют Страхование" в редакции, действующей на дату заключения Договора, и на основании Заявления на страхование.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	Общество с ограниченной ответственностью «Ваш юрисконсульт»
ЮРИДИЧЕСКИЙ АДРЕС:	123098, г. Москва, ул. Академика Бочвара, д.7, корп.2
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	5 000 000 (Пять миллионов) рублей
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	5 000 000 (Пять миллионов) рублей
ФРАНШИЗА:	Не установлена
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	7 000 (Семь тысяч) рублей
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	В рассрочку, в соответствии с п.4.6 Договора страхования
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «11» сентября 2018 г. по «10» сентября 2019 г.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	<p>Объектом страхования являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки и (или) за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения Страхователем требований Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.</p> <p>Объекты оценки, в отношении которых Страхователь (Застрахованные лица) осуществляет оценочную деятельность:</p> <ul style="list-style-type: none"> - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам; - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки; - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	<p>Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт:</p> <ul style="list-style-type: none"> - нарушения договора на проведение оценки действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба; - причинения вреда имуществу третьих лиц действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба. <p>Случай признается страховым в соответствии с п.3.2. Договора.</p>

Страховщик:
 ООО «Абсолют Страхование»
 Представитель страховой компании
 на основании Доверенности №80/18 от 25.01.2018г.



(Потапова Е.Ю.)

М.П.
 «16» августа 2018г.

Страхователь:
 Общество с ограниченной ответственностью
 «Ваш юрисконсульт»
 Генеральный директор на основании Устава



(Гладкая Е.Ю.)

М.П.
 «16» августа 2018г.

Прошито _____ листов.
В свободном месте

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ
ДИРЕКТОР

[Handwritten signature]
Гладкая Е. Ю.

