

Отчет № 03-02/17

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 16.02.2017 года

ЗАКАЗЧИК:

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

г. МОСКВА, 2017 г.

СОДЕРЖАНИЕ

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	4
1.1. <i>Объект оценки</i>	4
1.2. <i>Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке</i>	4
1.3. <i>Итоговая величина стоимости Объекта оценки</i>	4
1.4. <i>Задание на оценку</i>	5
1.5. <i>Сведения о Заказчике и Оценщике</i>	8
1.6. <i>Используемые стандарты оценки</i>	9
1.7. <i>Принятые допущения, ограничения и пределы применения полученного результата</i>	9
1.8. <i>Последовательность проведения оценки</i>	10
2. ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	11
2.1. <i>Перечень документов, использованных при проведении оценки</i>	11
2.2. <i>Краткая характеристика объекта оценки</i>	11
2.3. <i>Имущественные права на объект оценки</i>	11
2.4. <i>Обременения, связанные с объектом оценки.....</i>	12
2.5. <i>Количественные и качественные характеристики объекта оценки и его элементов</i>	12
2.6. <i>Износ и устаревания объекта оценки</i>	13
2.6.1. <i>Общие положения.....</i>	13
2.6.2. <i>Износ и устаревания земельного участка</i>	14
2.6.3. <i>Износ и устаревания улучшений (здания мастерской).....</i>	14
2.7. <i>Балансовая стоимость объекта оценки</i>	16
2.8. <i>Описание местоположения объекта оценки.....</i>	16
2.8.1. <i>Общие положения.....</i>	16
2.8.2. <i>Описание области – Пермский край.....</i>	17
2.8.3. <i>Описание района – Ординский район.....</i>	19
2.9. <i>Описание рынка коммерческой недвижимости Пермского края</i>	20
2.9.1. <i>Общие положения. Объем анализа</i>	20
2.9.2. <i>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.....</i>	21
2.9.3. <i>Определение сегмента рынка, к которому принадлежат объекты оценки. ...</i>	21
2.9.4. <i>Рынок земельных участков</i>	22
2.9.5. <i>Рынок комплексных объектов.....</i>	22
2.9.6. <i>Источники информации.....</i>	23
2.9.7. <i>Выводы</i>	23
3. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.....	24
3.1. <i>Анализ наиболее эффективного использования земельного участка как свободного</i>	24
3.2. <i>Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки</i>	24
4. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ С ПРИВЕДЕНИЕМ РАСЧЕТОВ ИЛИ ОБОСНОВАНИЕ ОТКАЗА ОТ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	25
4.1. <i>Общие положения.....</i>	25
4.2. <i>Затратный подход</i>	25
4.3. <i>Доходный подход</i>	26
4.4. <i>Сравнительный подход</i>	27
4.5. <i>Выводы</i>	28
5. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ С ПРИВЕДЕНИЕМ РАСЧЕТОВ.....	29

5.1. Определение рыночной стоимости земельного участка как незастроенного с применением сравнительного подхода к оценке	29
5.1.1. Общая методология сравнительного подхода к оценке земельных участков... ..	29
5.1.2. Отбор аналогов	31
5.1.3. Обоснование внесенных корректировок и расчет удельной рыночной стоимости прав на землю	32
5.1.4. Расчет рыночной стоимости объекта оценки с применением сравнительного подхода.	36
5.2. Определение рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода к оценке	36
5.2.1. Методология	36
5.2.2. Выбор аналогов	36
5.2.3. Обоснование внесенных корректировок и расчет корректировок. Определение удельной рыночной стоимости объекта оценки	37
5.2.5. Определение расчетного предварительного значения рыночной стоимости улучшений.	40
6. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ	41
7. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ	43
8. СЕРТИФИКАТ ОЦЕНКИ (ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ)	44
ПРИЛОЖЕНИЯ	45
П1. Перечень документов, методических материалов, использованных источников.	45
П2. Фотографии объекта оценки	46
П3. Копии источников рыночной информации	49
П4. Копии страниц справочных изданий	55
П5. Копии документов, предоставленных заказчиком	58
П6. Копии документов, подтверждающих правомочность оценки (страхового полиса, сертификатов и свидетельств оценщика)	80

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 №80 от 10.02.2017 года к вышеуказанному Договору. Задание на оценку – Приложение №1 к Дополнительному соглашению № 80 от 10 февраля 2017 г.
Сроки проведения оценки	Период проведения оценки: с 10.02.2017 года по 16.02.2017 года Дата оценки: 16.02.2017 года. Дата составления Отчета: 16.02.2017 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	1 410 000	не применялся	не применялся	1 410 000
Земельный участок, площадь: 2015 кв.м.	180 000	не применялся	не применялся	180 000
Всего				1 590 000

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 (16.02.2017 года) составляет округленно, без учета НДС:

1 590 000,00

(Один миллион пятьсот девяносто тысяч) рублей,

в том числе пообъектно:

Таблица 2. Итоговые значения рыночной стоимости объектов оценки

Объекты оценки	Значения
Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для ведения личного подсобного хозяйства, общая площадь 2 015 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Пермский край, Ординский район. С. Красный Ясыл, ул. Новая, д. 30.	180 000
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.	1 410 000
Всего	1 590 000

Источник: суждения и расчеты оценщика

1.4. Задание на оценку

Приложение № 1
к Дополнительному соглашению № 80
от «10» февраля 2017 г.

ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Мы, нижеподписавшиеся, представитель Управляющего фондом – в лице Генерального директора Ефимова Максима Вячеславовича, 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:

№ 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 объекты 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. 22 Приказа ФСФР РФ от 15 июня 2005 г. №05-21/из-н «Об утверждении положения о порядке и сроках определения стоимости чистых активов акционерных инвестиционных фондов, стоимости чистых активов паевых инвестиционных фондов, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, а также стоимости чистых активов акционерных инвестиционных фондов в расчете на одну акцию».

5. Дата оценки:

«16» февраля 2017 года.

6. Срок проведения оценки:

10 (Десять) рабочих дней с 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 осуществлялась по предоставленным документам и фотографиям предоставленных Заказчиком (см. приложения). Натурная и документальная инспекция улучшений земельного участка под объектом не проводится.
- Оценка производится в предположении предоставления Управляющим фондом достаточной и достоверной информации по объекту оценки;
- 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-техническую, 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.
- Заключение о стоимости основывается на допущении, что текущий уровень компетентности и эффективности управления будет сохраняться и в дальнейшем и что характер деятельности предприятия существенно не изменится в случае продажи, реорганизации, изменения или уменьшения доли участия владельцев.
- 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" «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.

8. 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 - Некоммерческое партнерство «Саморегулируемая межрегиональная ассоциация специалистов-оценщиков».

9. Форма Отчета об оценке

Письменная, два экземпляра – Управляющему фондом, один – Исполнителю.

10. Стороны:

УПРАВЛЯЮЩИЙ ФОНДОМ:

АО «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ
«ЕВРОФИНАНСЫ» Д.У.
ЗПИФ недвижимости «Ивженер»

Генеральный директор

М.П.

/М.В.Ефимов /

ИСПОЛНИТЕЛЬ:

ООО «Ваш юристконсульт»

Генеральный директор



/Е. Ю. Глазкая/

1.5. Сведения о Заказчике и Оценщике

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	Гладкая Елена Юрьевна. Стаж работы в области оценочной деятельности с 2001 года.
Документы, подтверждающие получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке ПП № 426690, регистрационный номер 665 от 23 апреля 2003г., Московским государственным техническим университетом «МАМИ». Свидетельство № 5559 о повышении квалификации, выданное Московским государственным университетом технологий и управления, по программе «Оценочная деятельность», Гладкой Елене Юрьевне 16 октября 2012г
Организация, с которой оценщиком заключен трудовой договор	Общество с ограниченной ответственностью «Ваш юристконсульт». 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
Информация о саморегулируемой организации оценщиков	Гладкая Е.Ю. является членом следующей Саморегулируемой организации: Некоммерческое партнерство «Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков» - свидетельство № 941 от 29 октября 2007г.
Сведения о страховке	Гражданская ответственность Гладкой Елены Юрьевны застрахована ООО «Абсолют Страхование» на сумму 5 000 000 (пять миллионов) рублей Страховой полис №022-073-000384/16 от 05 октября 2016 года срок действия с 05 октября 2016 года по 04 октября 2017 года Реквизиты компании: адрес юридический и фактический:123290, г. Москва, 1-й Магистральный тупик, д. 5А р/с 40701810400000008085 в Банке ВТБ 24 (ПАО) г. Москва к/с 30101810100000000716 БИК 044525716 ИНН 7728178835 КПП 775001001
Степень участия в оценке	Идентификация и описание объекта, взаимодействие с Заказчиком, получение и оформление исходной информации и документов по объекту оценки, общее руководство проектом, оформление Отчета, проверка Отчета
Оценщик	Фомин Василий Георгиевич. Стаж работы в области оценочной деятельности с 1996 года.
Документы, подтверждающие получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке ПП № 409241, регистрационный номер 2108-1Д от 15 декабря 2000г, «Межотраслевой институт повышения квалификации и переподготовки руководящих кадров и специалистов Российской экономической академии им. Г.В. Плеханова». Свидетельство № 5571 о повышении квалификации, выданное Московской государственной технологической академией, по программе «Оценочная деятельность», Фомину Василию Георгиевичу 16 октября 2012г.
Организация, с которой оценщиком заключен трудовой договор	Общество с ограниченной ответственностью «Ваш юристконсульт». 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
Информация о саморегулируемой организации оценщиков	Фомин В.Г. является членом следующей Саморегулируемой организации: Некоммерческое партнерство «Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков» - свидетельство № 1000 от 16 ноября 2007г.
Сведения о страховке	Гражданская ответственность Фомина Василия Георгиевича застрахована ООО «Абсолют Страхование» на сумму 5 000 000 (пять миллионов) рублей Страховой полис №022-073-000385/16 от 05 октября 2016 года срок действия с 05 октября 2016 года по 04 октября 2017 года Реквизиты компании: адрес юридический и фактический:123290, г. Москва, 1-й Магистральный тупик, д. 5А р/с

	4070181040000008085 в Банке ВТБ 24 (ПАО) г. Москва к/с 30101810100000000716 БИК 044525716 ИНН 7728178835 КПП 775001001.
<i>Сведения о страховке организации, с которой оценщиками заключен трудовой договор</i>	Гражданская ответственность ООО «Ваш юристконсульт» застрахована по всем видам оценочных услуг Обществом с ограниченной ответственностью «Абсолют Страхование» на сумму 5 000 000 (пять миллионов) рублей в соответствии с договором страхования ответственности за причинение ущерба в результате осуществления деятельности, направленной на установление в отношении объектов оценки рыночной, кадастровой или иной стоимости Полис № 022-073-000300/16 от 01 сентября 2016 г. Срок действия договора с 11 сентября 2016 г. по 10 сентября 2017 г.
<i>Степень участия в оценке</i>	Анализ рынка, выполнение оценочных расчетов, составление Отчета
<i>Дополнительно привлекаемые к оценке специалисты</i>	Не привлекались.

1.6. 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 Некоммерческого партнерства «Сообщество специалистов-оценщиков «СМАО» 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 СМАО использованы, как обязательные к применению членами СМАО.

1.7. 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 производилась.

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.

1.8. 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 3. 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 4. 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.

Показатели	Значения
Кадастровый номер	59:28:0190101:529
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 и 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 5. 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
Благоустройство	ограждение, освещение

Источник: данные заказчика

Таблица 6. 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 7. 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, лоджи	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, %;
D – 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 8. 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 9. 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 и стен; окрасочный слой растрескался, потемнел и	простая или улучшенная	отечественное	требует косметического ремонта	требует частичной замены

Состояние	Критерии отнесения	Класс отделки	Класс оборудования	Состояние отделки	Оборудование
	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 заполнений оконных и дверных проемов с их частичной заменой. Требуется восстановление отделки.			требуется ремонт	требуется ремонт
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 40%.

Функциональный износ не выявлен.

Внешний износ не выявлен.

Расчет совокупного износа здания приведен ниже.

Таблица 10. Расчет совокупного износа

Показатели	Значения
Коэффициент физического износа	40%
Коэффициент функционального износа	0%
Коэффициент внешнего устаревания	0%
Коэффициент совокупного износа	40%

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.

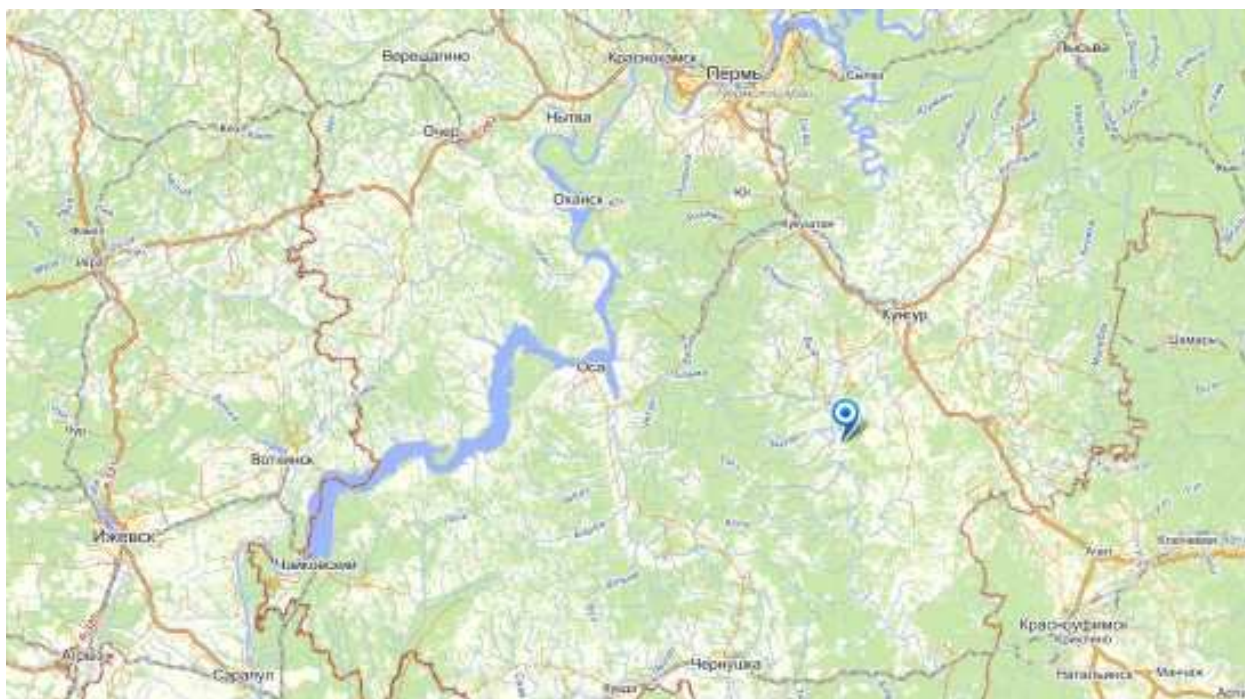


Рис. 1. Расположение объекта оценки на карте области

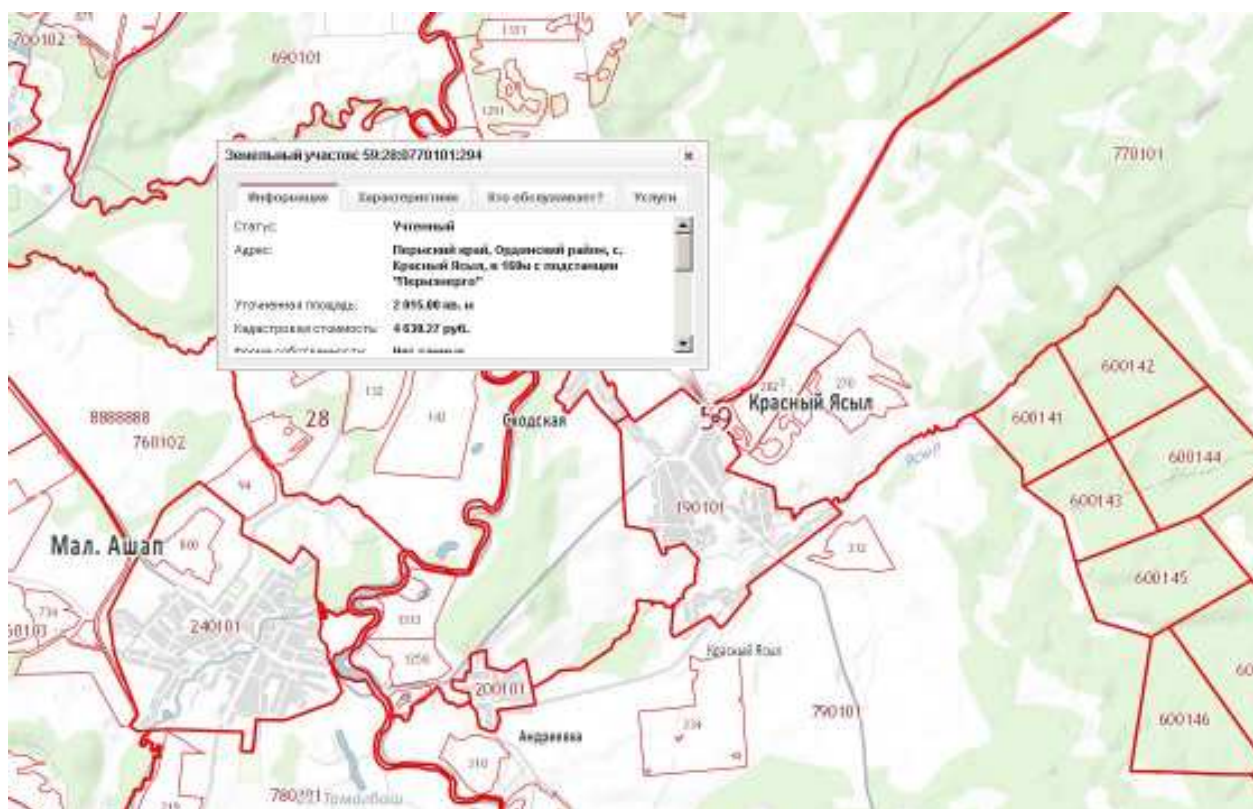


Рис. 2. Расположение объекта оценки на карте села

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 (987,2 тыс. жителей на 1 января 2008 г.), основан в 1780 г. 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 на 1 января 2015 года составляет 2 637 032 чел. Самый большой город в Пермском крае по населению - Пермь (1 036 469 чел.), далее Березники (148 955 чел.) и Соликамск (95 514 чел.). Всего 2 города с численностью от 100 тысяч человек. Источник 1: Росстат.

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 на 1 июля 2006 г., 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. Развита птицеводство, пчеловодство, вокруг промышленных центров – пригородное хозяйство.

Доля региона в производстве отдельных видов продукции в РФ. На долю края приходится 100% производства в стране турбобуров, 71,4% – рудничных электровозов, 42,0% – минеральных удобрений, 28,6% – газовых плит, 10,6% – синтетического аммиака, 5,2% – первичной переработки нефти.

Инвестиционная привлекательность. Инвестиционный рейтинг региона — 2В, что означает средний потенциал – умеренный риск. Среди регионов России по инвестиционному риску область занимает 49-е место, по инвестиционному потенциалу – 13-е место. Наименьший инвестиционный риск – финансовый, наибольший – законодательный. 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 — 16,9 тыс. человек, из них: русские — 80,5 %, татары — 16,9 %, коми-пермяки — 0,7 %, остальные — представители других национальностей.

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 ОАО «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 — Ашاپский 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 ОАО «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.

В соответствии с Комплексной программой социально-экономического развития муниципального района на 2006—2010 годы, продолжается строительство жилья, газификация населенных пунктов, капитальный ремонт электрических линий. Ведется разработка целевой комплексной программы «Развитие народных художественных промыслов в Ординском муниципальном районе в 2007—2010 гг.», основной целью которой является поддержка и развитие традиционных промыслов и ремесел, бытующих на территории района.

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



Рис. 4. Расположение района на карте края.

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.

Риэлторы отмечают практически полное отсутствие сделок в сегменте коммерческой недвижимости Пермского края (в 2016 году единичные сделки в пределах Перми).

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.

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 (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.

Исходя из вышеизложенного, анализ рынка. в части отбора аналогов земельного участка и улучшений проводился в смежном сегменте рынка недвижимости, а именно – *жилая загородная недвижимость (расположение участка в пределах жилого поселения, размер участка 20 соток, изначальная категория и разрешенное использование земельного участка – земли населенных пунктов, для ведения личного подсобного хозяйства)*;

2.9.4. Рынок земельных участков

На дату оценки в Ординском районе актуально 5 предложений свободных земельных участков в населенных пунктах с назначением ИЖС и ЛПХ, площадью от 10 до 39 соток.

С учетом проведенного анализа мы уточнили сегмент для оценки земельного участка: - земли населенных пунктов, разрешенное использование ИЖС, личное подсобное хозяйство, строительство дома или дачи, размер участка от 8 до 50 соток, Ординский район, свободный (без построек).

Ценовые показатели сегмента приведены ниже.

Таблица 11. Показатели сегмента рынка земельных участков, к которым принадлежит оцениваемый участок

Показатели	Площадь участка, соток	Цена предложения, тыс.руб.	Средняя удельная цена участка, тыс.руб./сотка
Минимальное значение	10,0	100,0	3,3
Максимальное значение	39,6	250,0	12,5
Среднее значение	26	155,	7,92
Медиана	29	135,0	7,92

Источник: rezon-realty.ru, расчеты оценщика

2.9.5. Рынок комплексных объектов

Объект оценки представляет собой участок с улучшениями.

На дату оценки в Пермском крае по данным только сайта avito.ru предлагается к продаже 6 630 домов с участками, в том числе в Перми 3 145, остальные за пределами краевого центра.

В Ординском районе предлагается 30 домов.

Данные о сегменте рынка приведены ниже.

Таблица 12. Показатели сегмента рынка комплексных объектов, к которым принадлежит оцениваемый участок

Показатели	Площадь здания, кв.м	Площадь участка, соток	Цена предложения, тыс.руб.	Средняя удельная цена здания, тыс.руб./кв.м
Минимальное значение	20	2	140,0	6,0
Максимальное значение	170	400	5 800,0	46,3
Среднее значение	50	32	863,0	17,1
Медиана	40	17	575,0	12,7

Источник: rezon-realty.ru, расчеты оценщика

2.9.6. Источники информации

При составлении обзора была использованы данные avito.ru,.

2.9.7. Выводы

1. В связи с мировым экономическим кризисом в данный момент наблюдается выраженная стагнация рынка недвижимости. Соответственно, на рынке недвижимости Пермского края (в том числе, в сегменте недвижимости офисного назначения) 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, расположенным на участке земли, расположенном в населенном пункте в жилой застройке, с размером и благоустройством, характерным для участков, используемых под ИЖС или ЛПХ. Изменение категории земли произведено в заявительном порядке, затраты незначительны.
3. Учитывая вышеизложенное, мы считаем возможным и целесообразным при использовании сравнительного подхода к оценке комплексного объекта .
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. Среднее значение цены предложения ЗУ в Ординском районе, на дату оценки составило 7,92 тыс. руб. за сотку (без учета торга), медиана 7,92 тыс. руб.
8. Среднее значение цены предложения комплексных объектов, сопоставимых с объектом оценки, на дату оценки составило 17,1 тыс. руб. за кв.м улучшений (без учета торга). Стоимость оцениваемого комплексного объекта мы прогнозируем ниже среднего, учитывая удаленность и невостребованность района.
9. Данные о ценообразующих параметрах по рассмотренным сегментам рынка, диапазонах этих параметров приведены ниже при описании внесенных корректировок.

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:²

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 применить затратный подход к оценке *для определения стоимости улучшений.*

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;

² С.В. Гриненко. Экономика недвижимости. Таганрог: Изд-во ТРТУ, 2004

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;

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.
- 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 на рынке не представлено. Применение сравнительного подхода к застроенному участку с улучшениями, как комплексному объекту, нецелесообразно и не даст достоверных результатов.

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
Особые условия	Наличие финансового давления на сделку

Основные элементы сравнения	Базовые элементы сравнения
	Обещание субсидий или льгот на развитие
Условия рынка	Изменение цен во времени
	Отличие цены предложения от цены сделки
Местоположение	Престижность района
	Близость к центрам деловой активности и жизнеобеспечения
	Качество окружения (рекреация и экология)
	Доступность объекта (транспортная, пешеходная)
Физические характеристики	Характеристики земельного участка
	Размеры и материалы строений
	Износ и потребность в ремонте строений
	Состояние окружающей застройки
Экономические характеристики	Возможности ресурсосбережения
	Соответствие объекта принципу НЭИ
Сервис и дополнительные элементы	Обеспеченность связью и коммунальными услугами
	Наличие парковки или гаража
	Состояние системы 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

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.

Ниже представлены данные отобранных аналогов.

Таблица 13. Данные об отобранных аналогах.

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Объект	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
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	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования участка	Для размещения промышленных объектов	лпх	ижс	ижс
Местоположение	Пермский край, Ординский район, с. Красный Ясыл, ул. Новая, д. 30.	Пермский край Ординский район с Ашап	Пермский край Ординский район с Орда	Пермский край Ординский район с Орда
Передаваемые права на недвижимость	собственность	собственность	собственность	собственность
Условия финансирования	собственные средства	обычные	обычные	обычные
Дата предложения	Август 2016	дата оценки	дата оценки	дата оценки
Расположение	свыше 100 км от Перми	свыше 100 км от Перми	свыше 100 км от Перми	свыше 100 км от Перми
Транспортная	хорошая	плохая	плохая	плохая

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Доступность				
Площадь, кв.м.	2 015	3 000	2 000	1 000
Площадь, соток	20,15	30,0	20,0	10,0
Близость к трассе	хорошие	нет	нет	нет
Рельеф	ровный	ровный	ровный	ровный
Наличие инженерных коммуникаций	газ, вода (автономная), канализация (автономная), энергоснабжение	нет	электричество, вода	вода, электричество
Наличие вспомогательных улучшений	в предположении как свободный от построек	нет	нет	нет
Цена предложения, тыс.руб.	-	100	250	120
Цена предложения за единицу площади, руб./сотку		3 333	12 500	12 000
Источник	Объект-аналог 1	https://www.avito.ru/orda/zemelnye_uchastki/uchastok_30_sot_izhs_839783810		
	Объект-аналог 2	https://www.avito.ru/orda/zemelnye_uchastki/uchastok_20_sot_snt_dnp_861197927		
	Объект-аналог 3	https://www.avito.ru/orda/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot_izhs_878169570		

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.

Обоснование необходимости внесения каждой отдельной корректировки и ее размер и источник данных приведены в таблице.

Таблица 14. Расчет удельной стоимости земельного участка.

Элементы сравнения	Оцениваемый участок	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Стоимость предложения за единицу площади, тыс.руб./га		3 333,3	12 500,0	12 000,0
1. Объем оцениваемых прав (состав передаваемых прав на объект)	собственность	соответствует объекту оценки	соответствует объекту оценки	соответствует объекту оценки
Корректирующий коэффициент		1	1	1
Скорректированная стоимость		3 333,3	12 500,0	12 000,0
Обоснование необходимости корректировки		Состав оцениваемых прав оказывает непосредственное влияние на стоимость прав; как правило, наиболее дорогим является право собственности		
Определение размера корректировки		В данном случае все объекты-аналоги соответствуют объекту оценки, корректировка не требуется		
2. Условия финансирования	обычные	соответствует объекту оценки	соответствует объекту оценки	соответствует объекту оценки
Корректирующий коэффициент		1	1	1
Скорректированная стоимость		3 333,3	12 500,0	12 000,0
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		

Элементы сравнения	Оцениваемый участок	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
		объекта-аналога ипотечным долгом.		
Определение размера корректировки		В данном случае все объекты-аналоги соответствуют объекту оценки, корректировка не требуется		
3. Условия продажи	обычные	соответствует объекту оценки	соответствует объекту оценки	соответствует объекту оценки
Корректирующий коэффициент		1	1	1
Скорректированная стоимость		3 333,3	12 500,0	12 000,0
Обоснование необходимости корректировки		При анализе условий продажи рассматриваются субъективные договорные условия расчетов по сделке, состоявшейся для объекта-аналога и планируемой для объекта оценки, в частности особые условия предложения (ограниченному кругу лиц), неденежные формы оплаты, рассрочки и отсрочки платежей и т.п.		
Определение размера корректировки		Поскольку в расчетах используется рыночная информация, корректировка по данному фактору не проводилась (предполагается одинаковая форма оплаты).		
4. Дата предложения (дата проведения оценки)	февраль 2017	действительно на дату оценки	действительно на дату оценки	действительно на дату оценки
Корректирующий коэффициент		1	1	1
Скорректированная стоимость		3 333,3	12 500,0	12 000,0
Обоснование необходимости корректировки		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 зависит от таких факторов как инфляция в регионе, спрос на данный тип недвижимости, количество предложений на рынке и т. п.		
Определение размера корректировки		В данном случае все объекты-аналоги соответствуют объекту оценки, корректировка не требуется		
5. Различия между стоимостью предложения и ценой продажи	учитываем возможность торга	без торга	торг возможен	торг возможен
Корректирующий коэффициент		1,00	0,85	0,85
Скорректированная стоимость		3 333,3	10 625,0	10 200,0
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		
Определение размера корректировки		Разница между ценой предложения и ценой сделки на рынке участков по индивидуальную застройку для неактивного рынка находится в диапазоне от 8%...23%, среднее значение 15%. Л.А.Лейфер и др. Справочник оценщика недвижимости. Том 3. Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков. - Н.Новгород.: 2014, стр.118. К расчету принята корректировка на уровне верхней границы расширенного диапазона, а именно 20%.		
6. Характеристики местоположения объекта	свыше 100 км от Перми	соответствует объекту оценки	соответствует объекту оценки	соответствует объекту оценки
Характеристика населенного пункта	Прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты
Отношение цен низкокласных промышленных объектов по районам области по отношению к областному центру	0,44	0,44	0,44	0,44
Корректирующий коэффициент		1,0	1,0	1,0
Скорректированная стоимость		3 333,3	10 625,0	10 200,0
Обоснование необходимости корректировки		К факторам местоположения относятся: 1) Престижность района расположения объекта 2) Близость к трассам, наличие доступа 3) Удаленность его от центра деловой активности и жизнеобеспечения, в том числе от административных, общественных, финансовых, торговых, складских комплексов, источников снабжения ресурсами 4) Качество ближайшего окружения, в том числе тип застройки, близость к рекреационной зоне, а также удаленность от источников экологического дискомфорта – свалок, химических и других вредных производств		
Определение размера корректировки		В данном случае все объекты-аналоги по удаленности от областного		

Элементы сравнения	Оцениваемый участок	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
		центра соответствуют объекту оценки.		
<i>Экономические характеристики объекта</i>				
7. Категория земель и	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
разрешенное использование	Для размещения промышленных объектов	ижс	ижс	ижс
Корректирующий коэффициент		1	1	1
Скорректированная стоимость		3 333,0	10 625,0	10 200,0
Обоснование необходимости корректировки		Разрешенное использование определяет экономический потенциал полезного использования (и размер будущих выгод) инвестора, а следовательно, и стоимость объекта оценки.		
Определение размера корректировки		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. Таким образом, корректировка не требуется.		
<i>Физические характеристики объекта</i>				
8. Величина участка, соток	20,15	30	20	10
Корректирующий коэффициент		1,09	1	0,98
Скорректированная стоимость		3 633,0	10 625,0	9 996,0
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.		
Определение размера корректировки		В данном случае все объекты-аналоги соответствуют объекту оценки, корректировка не требуется		
9. Инженерные коммуникации	газ, вода (автономная), канализация (автономная), энергоснабжение	хуже объекта оценки	хуже объекта оценки	хуже объекта оценки
Электроснабжение	есть	нет	есть	есть
Газ	есть	нет	есть	есть
Вода	есть	нет	есть	есть
Корр коэфф на электроснабжение		1,16	1,00	1,00
Корр коэфф на газ		1,16	1,00	1,00
Корр коэфф на водоснабжение		1,15	1,00	1,00
Корректирующий коэффициент		1,53	1,00	1,00
Скорректированная стоимость		5 573	10 625	9 996
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. Поправочные коэффициенты рассчитаны по данным издания Л.А. Лейфер и др. Справочник оценщика недвижимости. Том 3. Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков. - Н.Новгород.: 2014, стр.181, табл.3. т.3, стр.181, п.8.2.		
Скорректированная стоимость		5 573,2	10 625,0	9 996,0
Среднее скорректированных цен,	8 731,0			

Элементы сравнения	Оцениваемый участок	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
руб./сотку				
Площадь, соток	20,2			
Предварительное расчетное значение рыночной стоимости земельного участка, определенное с применением сравнительного подхода к оценке, руб.	175 930			
То же, округленно, руб.	180 000			

Источник: данные аналогов, расчеты и суждения оценщика

По результатам расчета коэффициент вариации в пределах допустимого.

Таблица 15. Расчет коэффициента вариации

Аналоги	Значение скорректированной стоимости, тыс.руб./сотку	Квадрат отклонения
Аналог 1	5 573,2	9 974 084,4
Аналог 2	10 625,0	3 585 678,1
Аналог 3	9 996,0	1 599 184,6
Среднее значение до отсева	8 731,4	5 052 982
Среднее квадратичное отклонение		2 247,9
Коэффициент вариации		0,26

Источник: данные аналогов, расчеты и суждения оценщика

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

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

Таблица 16. Расчет рыночной стоимости земельного участка в рамках сравнительного подхода к оценке.

Показатели	Значения
Средневзвешенная цена за единицу площади объекта оценки, руб./сотку	8 731,0
Площадь, соток	20,2
Предварительное расчетное значение рыночной стоимости земельного участка, определенное с применением сравнительного подхода к оценке, руб.	175 930
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 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.

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 торговывание и местоположение.

Таблица 17. Описание аналогов объекта оценки.

Название	Адрес	Площадь дома, кв.м	Площадь участка, соток	Цена предложения, руб..	Источник получения информации
Продам дом 1-этажный дом 57 м ² (кирпич)на участке 31 сот., 50 км до города	Пермский край, Ординский район, с. Красный Ясыл, ул Школьная 78	57	31	1 000 000	https://www.avito.ru/orda/doma_dachi_kottedzhi/dom_57_m_na_uchastke_31_sot_9_08378159
Продам дом 1-этажный дом 30 м ² (бревно)на участке 12 сот., 50 км до города	Пермский край, Ординский район, Красный Ясыл, ул Советская, 43	30	12	400 000	https://www.avito.ru/orda/doma_dachi_kottedzhi/dom_30_m_na_uchastke_12_sot_9_06444534
Продам дом 2-этажный дом 170 м ² (пеноблоки)на участке 40 сот., 100 км до города	Пермский край, Орда, ул. Ясная, 19	246	40	5 800 000	https://www.avito.ru/orda/doma_dachi_kottedzhi/dom_170_m_na_uchastke_40_sot_885002837

Источник: данные аналогов, расчеты оценщика

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

Таблица 18. Расчет удельной стоимости улучшений

Элементы сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Цена предложения	руб.		1 000 000	400 000	5 800 000
Величина земельного участка	соток	20,15	31	12	40
Корректировка на площадь земельного участка	%		1,00	1,00	1,00
Корректировка на местоположение	-		1,00	1,00	1,27
Корректировка на торговывание	%		1,18	1,18	1,18
Удельная цена прав на земельный участок, с корректировкой на местоположение и торг			10 272	10 272	13 073
Расчетная стоимость прав на землю	руб.		318 425	123 261	522 926
Скорректированная стоимость улучшения без учета стоимости земельного участка	руб.		681 575	276 739	5 277 074
Стоимость 1 кв.м. улучшения			11 957	9 225	21 452
Корректирующий коэффициент на НДС			0,847	0,847	0,847
			10 133	7 817	18 179
1. Условия финансирования		обычные	совпадает с объектом оценки	совпадает с объектом оценки	совпадает с объектом оценки
Корректирующий коэффициент	%		1	1	1
Скорректированная стоимость	руб.		10 133	7 817	18 179
Обоснование необходимости корректировки			Состав оцениваемых прав оказывает непосредственное влияние на стоимость прав; как правило, наиболее дорогим является право собственности		
Определение размера корректировки			В данном случае все объекты-аналоги соответствуют объекту оценки, корректировка не требуется		
2. Условия продажи		обычные	совпадает с объектом оценки	совпадает с объектом оценки	совпадает с объектом оценки
Корректировка	%		1	1	1

Элементы сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Скорректированная стоимость	руб.		10 133	7 817	18 179
Обоснование необходимости корректировки			При анализе условий продажи рассматриваются субъективные договорные условия расчетов по сделке, состоявшейся для объекта-аналога и планируемой для объекта оценки, в частности особые условия предложения (ограниченному кругу лиц), неденежные формы оплаты, рассрочки и отсрочки платежей и т.п.		
Определение размера корректировки			Поскольку в расчетах используется рыночная информация, корректировка по данному фактору не проводилась (предполагается одинаковая форма оплаты).		
3. Дата предложения (дата проведения оценки)		19.08.2016	действительно на дату оценки	действительно на дату оценки	действительно на дату оценки
Корректировка	%		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость	руб.		10 133	7 817	18 179
Обоснование необходимости корректировки			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 зависит от таких факторов как инфляция в регионе, спрос на данный тип недвижимости, количество предложений на рынке и т. п.		
Определение размера корректировки			В данном случае все объекты-аналоги соответствуют объекту оценки, корректировка не требуется		
4. Разница между стоимостью предложения и ценой продажи		учитываем возможность торга	без торга	торг возможен	торг возможен
Корректировка	%		0,85	0,85	0,85
Скорректированная стоимость	руб.		8 613	6 645	15 452
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		
Определение размера корректировки			К расчету принята корректировка к ценам объектов-аналогов по отношению к объекту оценки в размере равном скидке на торг для участка - 15%.		
5. Местоположение		Пермский край, Ординский район, с. Красный Ясыл, в 160 м с подстанции «Пермэнерго»	Пермский край, Ординский район, с. Красный Ясыл, ул Школьная 78	Пермский край, Ординский район, Красный Ясыл, ул Советская, 43	Пермский край, Орда, ул. Ясная, 19
Удаленность от Перми		100 км и более	100 км и более	100 км и более	100 км и более
Расположение		Прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты	Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов
Отношении цен низкокласных промышленных объектов по районам области по отношению к областному центру		0,44	0,44	0,44	0,56
Корректировка	%		1,00	1,00	0,79
Скорректированная стоимость	руб.		8 613	6 645	12 141
Обоснование необходимости корректировки			К факторам местоположения относятся: 1) Престижность района расположения объекта, как социальный фактор, характеризующийся сосредоточением в микрорайоне знаменитых пользователей или объектов, в том числе исторических и архитектурных памятников, заповедных зон, других достопримечательностей. 2) Удаленность его от центра деловой активности и жизнеобеспечения, в том числе от административных, общественных, финансовых, торговых, складских комплексов, источников снабжения ресурсами. 3) Качество		

Элементы сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
			ближайшего окружения, в том числе тип застройки и архитектурные особенности строений, близость к рекреационной зоне – лесу, парку, озеру, реке, а также удаленность от источников экологического дискомфорта – свалок, химических и других вредных производств.		
Определение размера корректировки			Корректировки приняты по данным «Справочника оценщика недвижимости». Копии страниц справочных изданий приведены в Приложении.		
8. Общая площадь улучшений		141,7	57	30	246
Корректировка	%		1	1	1
Скорректированная стоимость	руб.		8 613	6 645	12 141
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.		
Определение размера корректировки			В данном случае все объекты-аналоги соответствуют объекту оценки, корректировка не требуется		
Состояние		хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Корректировка	%		1	1	1
Скорректированная стоимость	руб.		8 613	6 645	12 141
Обоснование необходимости корректировки			Цена объекта оценки зависит от состояния здания и отделки. Более новые объекты продаются дороже.		
Определение размера корректировки			Все аналоги соответствуют объекту оценки; размер корректировки равен нулю.		
Инфраструктура		газ, эл-во, вода, канализация	соответствует объекту оценки	соответствует объекту оценки	соответствует объекту оценки
Капитальность строения		панель	кирпич	брус	пеноблоки
Корректировка			1,00	1,41	1,00
Скорректированная стоимость			8 613	9 359	12 141
Обоснование необходимости корректировки			Цена объекта зависит от материала стен		
Определение размера корректировки			Корректировки приняты по данным «Справочника оценщика недвижимости». Копии страниц справочных изданий приведены в Приложении. Размер корректировки приведен в соответствующих ячейках таблицы		
7. Доступные инженерные коммуникации	%				
Электроснабжение		есть	есть	есть	есть
Газ		есть	нет	нет	есть
Вода		есть	есть	есть	есть
Корр коэфф на электроснабжение			1	1	1
Корр коэфф на газ			1,155	1,155	1
Корр коэфф на водоснабжение			1	1	1
Корректирующий коэффициент			1,155	1,155	1,000
Скорректированная стоимость	руб.		9 949	7 675	12 141
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			Корректировки приняты по данным «Справочника оценщика недвижимости». Копии страниц справочных изданий приведены в Приложении.		
Скорректированная стоимость	руб.		9 949	7 675	12 141
Удельная рыночная стоимость объекта оценки,	руб.	9 921			
Площадь объекта оценки	кв.м.	142			

Элементы сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Расчетная рыночная стоимость улучшений (за вычетом стоимости прав на земельный участок в составе объекта оценки)	руб.	1 405 875			
То же, округленно	руб.	1 410 000			

Источник: данные аналогов, суждения и расчеты оценщика

Таблица 19. Расчет коэффициента вариации

Аналоги	Значение скорректированной стоимости, руб./кв.м	Квадрат отклонения
Аналог 1	9 948,5	730,0
Аналог 2	7 674,8	5 047 551,9
Аналог 3	12 141,1	4 926 876,7
Среднее значение	9 921,5	3 325 052,9
Среднее квадратичное отклонение		1 823
Коэффициент вариации		18,4%

Источник: расчеты оценщика

Общая методология внесения корректировок изложена в п.5.1.3.

Обоснование необходимости внесения каждой отдельной корректировки, выбор размера корректировки и источник данных приведены в соответствующих строках таблицы. Копии страниц справочных изданий приведены в Приложении.

Коэффициент вариации в допустимых пределах.

Взвешивание результатов 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 20. Расчет стоимости улучшений в комплексе

Показатели	Ед. изм.	Значения
Удельная рыночная стоимость объекта оценки,	руб.	9 921
Площадь объекта оценки	кв.м.	142
Расчетная рыночная стоимость улучшений (за вычетом стоимости прав на земельный участок в составе объекта оценки)	руб.	1 405 875
То же, округленно	руб.	1 410 000

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 21. 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	1 410 000	не применялся	не применялся	1 410 000
Земельный участок, площадь: 2015 кв.м.	180 000	не применялся	не применялся	180 000
Всего				1 590 000

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 RICS³ 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 22. 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.	1,59
Нижняя граница возможного диапазона рыночной стоимости объекта, округленно	руб.	1,31
Верхняя граница возможного диапазона рыночной стоимости объекта, округленно	руб.	1,87

Источник: расчеты оценщика

Возможные границы интервала, в которых может находиться стоимость объекта недвижимости, по мнению оценщиков, составляют округленно 1,31...1,87 млн. руб..

³ 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 16.02.2017 года составляет округленно (до десятков тысяч рублей), без учета НДС:

1 590 000,00

(Один миллион пятьсот девяносто тысяч) рублей, в том числе по объектам оценки:

Таблица 23. Итоговые значения рыночной стоимости объектов оценки

Объекты оценки	Значения
Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для ведения личного подсобного хозяйства, общая площадь 2 015 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Пермский край, Ординский район. С. Красный Ясыл, ул. Новая, д. 30.	180 000
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.	1 410 000
Всего	1 590 000

Источник: расчеты оценщика

Генеральный директор
ООО «Ваш юрисконсульт»,
Оценщик 1 категории

Оценщик 1 категории



Е.Ю.Гладкая

В.Г.Фомин

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 Некоммерческого партнерства «Сообщество специалистов-оценщиков «СМАО» 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 1. Характеристики рынка. Прогнозы. Поправочные коэффициенты. - Н.Новгород.: 2014;

Л.А.Лейфер и др. Справочник оценщика недвижимости. Том 3. Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков. - 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 здания (1).jpg



Фото .2 Внешний вид здания (2).jpg



Фото .3 Интерьер (1)



Фото .4 Интерьер (2)



Фото .5 Интерьер (3)



Фото .6 Интерьер (4)



Фото .7 Интерьер (5)

ПЗ. Копии источников рыночной информации.

Аналоги ЗУ

https://www.avito.ru/orda/zemelnye_uchastki/uchastok_30_sot_izhs_839783810

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_30_sot_izhs_839783810. The page features a navigation bar with categories like 'Автомобили', 'Недвижимость', 'Работа', and 'Услуги'. The main content area displays a listing for 'Участок 30 сот. (ИЖС)' with a price of 100,000 RUB. The listing details include the cadastral number, distance to the city, and area. A seller profile for Evgeniy is visible, along with a 'Написать' button. Below the main listing, there is a section for 'Похожие объявления' with several smaller listings. On the right side, there is an advertisement for 'ХОЧЕТСЯ вкусенького?' featuring a burger.

https://www.avito.ru/orда/zemelnye_uchastki/uchastok_20_sot._snt_dnp_861197927

Avito Авто Недвижимость Работа Услуги ещё... [Подать объявление](#)

Земельные участки | Поиск по объявлениям | Орда | [Найти](#)

КРЕДИТ СИТИБАНКА
Берите больше – платите меньше!
14,5 %
Годовых
от 450 000 рублей
[Подать заявку](#)

Gen. лицензия Банка России № 2557 от 28 июля 2015 г. АО КБ «Ситибанк»

Все объявления в Орде / Недвижимость / Земельные участки / Продам / Сельхозназначения (СНТ, ДНП) [В каталог](#) [Следующее](#) →

Участок 20 сот. (СНТ, ДНП) **250 000 ₽**
№ 861197927, размещено 27 января в 05:30 [275 \(+3\)](#) [Купить в кредит >>](#)

Расстояние до города: 100 км; Площадь: 20 сот.

участок в селе Орда у пруда. Есть свет вода постройки хоз. Деревья кустарники. Соседи построились.

8 950 449-62-39

[Написать](#) Нажмите, чтобы перейти в профиль.

Агентство: **собственник**
Подтвержден [На Avito с января 2015](#)

Контактное лицо: **наталья**

Адрес: **Пермский край, Орда**

[Покаловаться](#)

Похожие объявления

Участок 6.8 га (СН... Нестюковский тракт, 100 км 250 000 ₽	Участок 6 сот. (СНТ... 20 км до города 255 000 ₽	Участок 10 сот. (СН... 12 км до города 240 000 ₽	Участок 10 сот. (СН... 50 км до города 250 000 ₽

Опалиха Парк
жилой комплекс
95 + 20,5
ТМС. РУБ. ПЕРВЫЙ ВЗНОС ТМС. РУБ. В МЕСЯЦ
= СВОЯ КВАРТИРА
г. Красногорск 14км от МКАД
[Выбрать квартиру](#)

https://www.avito.ru/orda/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot_izhs_878169570

The screenshot shows a web browser window displaying an Avito listing for a plot of land. The browser's address bar shows the URL: https://www.avito.ru/orda/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot_izhs_878169570. The Avito header includes navigation links for 'Земельные участки', 'Поиск по объявлениям', 'Орда', and 'Найти'. A Volkswagen advertisement is visible above the listing details.

Участок 10 сот. (ИЖС)
№ 878169570, размещено 24 января в 16:46 • 275 (+3)

Цена: **120 000 ₽**
[Купить в кредит >>](#)

Расстояние до города: 30 км; Площадь: 10 сот.

Адрес: Пермский край, Орда, ул Луговая 36 [Скрыть карту](#)

Продавец: Аюб
Подтвержден
На Avito с 19 ноября 2016

Адрес: Пермский край, Орда, ул Луговая 36

срочно! участок ровный в 5-и мин от центра. газ.вода. электричество.рядом

[ВКонтакте](#) [Одноклассники](#) [Facebook](#) [Google+](#) [Twitter](#) [Telegram](#) [WhatsApp](#) [Print](#) [Share](#)

[Покаловаться](#)

Похожие объявления

Опалиха Парк
жилой комплекс

95 + 20,5
ТЫС. РУБ. ПЕРВЫЙ ВЗНОС ТЫС. РУБ. В МЕСЯЦ

= СВОЯ КВАРТИРА

г. Красногорск 14км от МКАД

[Выбрать квартиру](#)

Комплексные объекты

https://www.avito.ru/orда/doma_dachi_kottedzhi/dom_57_m_na_uchastke_31_sot_90837815

9

★ Дом 57 м² на участке 31 сот.
 № 908378159, размещено 28 января в 14:35 ⌚ 277 (+2)

950 000 ₪
 Купить в кредит >>

8 922 347-99-81

Продавец
Кирилл
 Подтверждён
 На Avito с апреля 2015

Адрес:
 Пермский край, Орда, с. Красный Ясыл, ул Школьная 78

Вид объекта: **дома**
 Этажей в доме: **1**
 Расстояние до города: **50 км**

Материал стен: **кирпич**
 Площадь дома: **57 м²**
 Площадь участка: **31 сот**

Адрес: Пермский край, Орда, с. Красный Ясыл, ул Школьная 78
 Посмотреть карту

Продам дом с.Красный Ясыл.
 Отопление печное и электрическое есть камин.
 Центральный водопровод и свой колодец.
 Горячая вода(водонагреватель 80 литров).
 Хоз.постройки баня,яма,ограда,конюшня.
 Земля обрабатывалась,есть кусты и деревья.
 В селе есть Школа, Д/С, ФАП, Магазины.
 Хорошее место для дачи,охоты и рыбалки.
 ОБМЕНОМ НЕ ИНТЕРЕСУЮСЬ.

ХОЧЕТСЯ
 вкусенького?
 ММ-М

Экспоненты
 на
 КРАСНОЙ ПРЕСНЕ
 МОСКВА 2017 г.

выставка
**ИСКУССТВО
 ЛЕГО**
 artofthebricks.ru
 БИЛЕТЫ: 644 2222

https://www.avito.ru/orda/doma_dachi_kottedzhi/dom_30_m_na_uchastke_12_sot._90644453

4

Надежный | https://www.avito.ru/orda/doma_dachi_kottedzhi/dom_30_m_na_uchastke_12_sot._90644453

Все объявления в Орде / Недвижимость / Дома, дачи, коттеджи / Продам / Дома

★ Дом 30 м² на участке 12 сот. 380 000 ₽

№ 906444534, размещено 24 января в 16:33 361 (+6)

Купить в кредит >>

8 992 239-02-78

Написать сообщение

Продавец
Александр Овчинников
Подтверждён ✔ 📞 📧
На Avito с декабря 2015

Адрес:
Пермский край, Орда, ул Советская, 43

СТРАТЕГИЯ
ОКУПАЕМОСТЬ ОТ 5 ЛЕТ

ПРОДАЖА
ПОМЕЩЕНИЙ С АРЕНДАТОРОМ
В МОСКВЕ И РЕГИОНАХ РФ

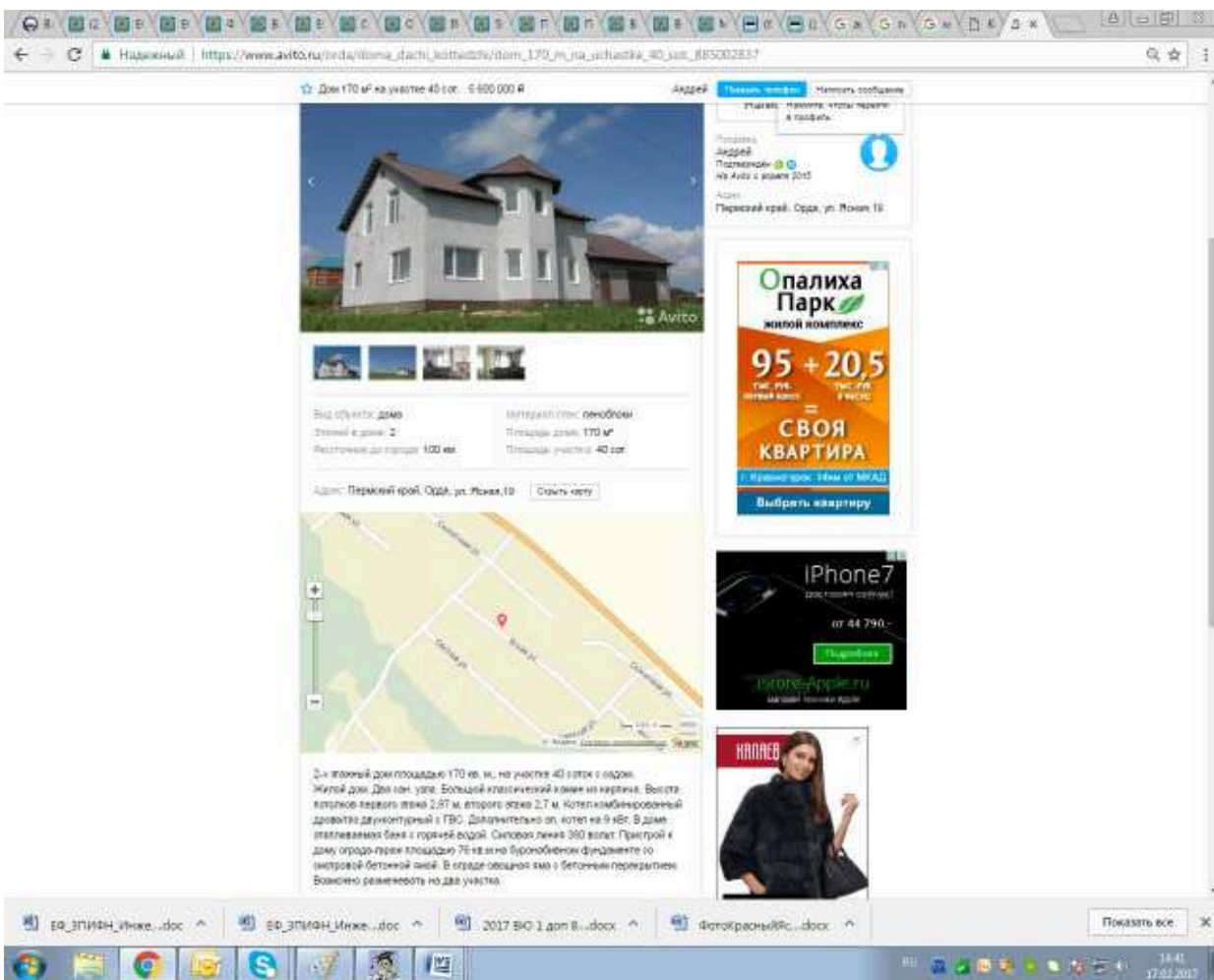
Своя Квартира 18450 р/мес
a101.ru

Вид объекта: **дома** Материал стен: бревно
Этажей в доме: 1 Площадь дома: 30 м²
Расстояние до города: 50 км Площадь участка: 12 сот.

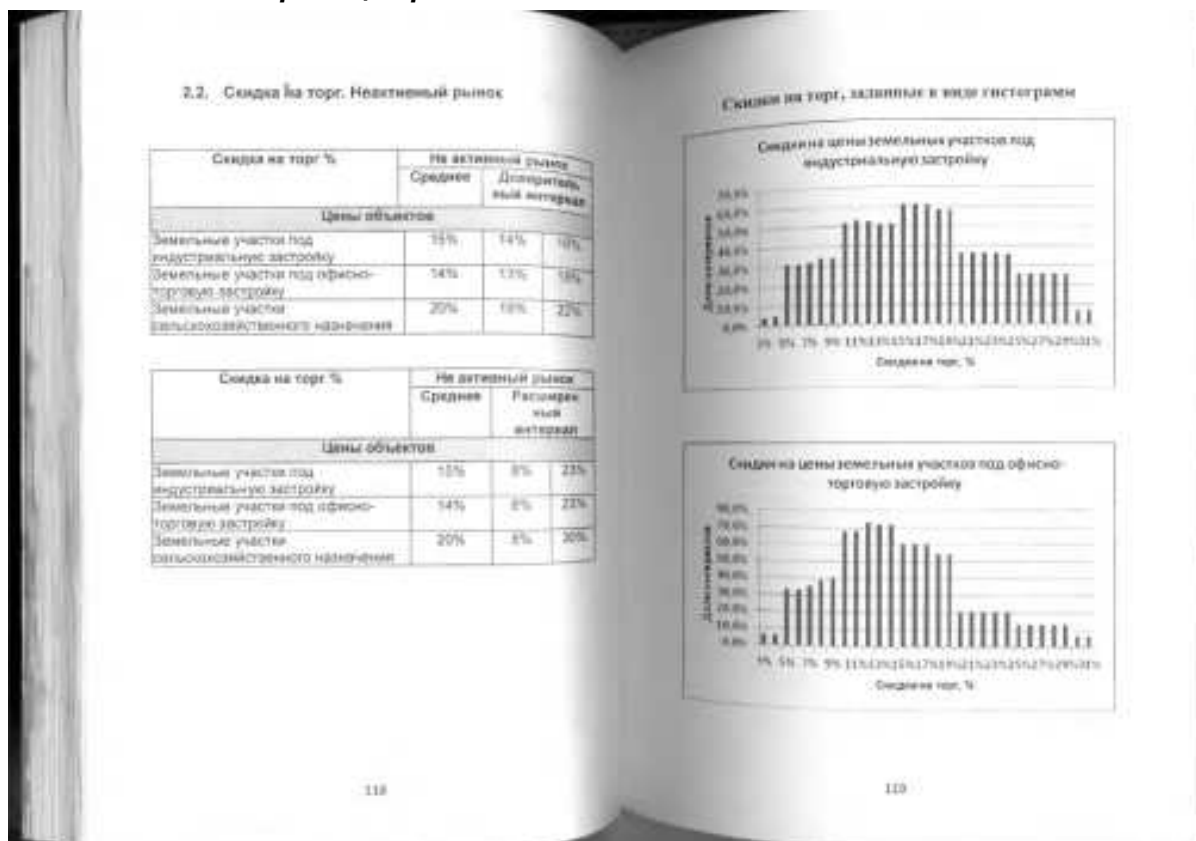
Адрес: Пермский край, Орда, ул Советская, 43 Посмотреть карту

Продам дом в Красном ясыле
20 км. от Орды
Площадь дома 30 кв.м.
Участок 12 соток
Водопровод, канализация
Дом обшит вагонкой, полы утеплены.
Имеется пристрой, в дальнейшем можно утеплить и увеличить площадь дома.
В селе есть садик, школа, спорт-комплекс, два завода, магазины.
Возможна продажа за мат капитал!
В цене могу уступить!
Звоните, договоримся.

https://www.avito.ru/orda/doma_dachi_kottedzhi/dom_170_m_na_uchastke_40_sot._8850028
37



П4. Копии страниц справочных изданий



Скидка на торг. Л.А.Лейфер и др. Справочник оценщика недвижимости. Том 3. Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков. - Н.Новгород.: 2014

Таблица 9.1.2.

Наименование коэффициента	Цена		
	Среднее	Доверительный интервал	
Общая площадь (фактор масштаба)			
Отношение удельной цены объекта площадью 1000 кв. м к удельной цене такого же объекта площадью 100 кв. м	0,78	0,77	0,80
Материал стен			
Отношение удельной цены объекта из сэндвич-панелей, профлиста к удельной цене такого же кирпичного/бетонного (капитального) объекта	0,83	0,81	0,85
Отношение удельной цены деревянного объекта к удельной цене такого же кирпичного/бетонного (капитального) объекта	0,71	0,69	0,73
Физическое состояние здания			
Отношение удельной цены объекта в удовлетворительном состоянии к удельной цене такого же объекта в хорошем состоянии (новом здании)	0,80	0,79	0,81
Отношение удельной цены объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,74	0,72	0,76
Наличие отопления			
Отношение удельной цены неотапливаемого объекта к удельной цене такого же отапливаемого объекта	0,74	0,73	0,75
Соотношение цен и ставок объектов различного назначения			
Отношение удельной цены административно-офисной части производственно-складского комплекса к удельной цене производственно-складской части комплекса	1,66	1,57	1,75

При анализе ценообразующих параметров и их влияния на результат оценки следует учитывать, что эти параметры могут быть взаимосвязаны и их взаимное влияние может изменить 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	
Высокоточные производственно-складские объекты	15,0	14	10
Низкоточные производственно-складские объекты	15,5	14	17
Бизнес-центры класса А, В	15,0	14	16
Универсальные низкоточные 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	
Высокоточные производственно-складские объекты	20,5	19	22
Низкоточные производственно-складские объекты	18,5	17	20
Бизнес-центры класса А, В	18,5	17	20
ТЦ, ТК, ТРК	19,0	18	21
Универсальные низкоточные 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

П5. Копии документов, предоставленных заказчикомАкционерное общество
«УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «ЕВРОФИНАНСЫ»Адрес: 115035, Россия, г. Москва,
Космодамианская наб., д. 52, с. 4Тел.: (495) 545-3535
Факс: (495) 544-4313

www.uk-eufn.ru

8/11 от 10.02.2017

О предоставляемых документах
в рамках проведения оценки по Дополнительному соглашению № 80
к ДОГОВОРУ № ПИИФ-150311-3 об оценке имущества,
составляющего паевой инвестиционный фонд от 15.03.2011 г.

На Ваш устный запрос поясняем, что в связи с тем, что в настоящее время не имеем официальных разъяснений государственных органов о необходимости предоставления Выписок из ЕГРП на текущую дату на Объекты оценки для проведения оценки рыночной стоимости имущества, для проведения работ по Дополнительному соглашению № 80 от 10 февраля 2017 года предоставляем:

1. Свидетельство о государственной регистрации права от 09 сентября 2013 года, бланк 59-Б/1 № 861943 на объект оценки: 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. Свидетельство о государственной регистрации права от 08 октября 2015 года, бланк АА 69106 на объект оценки: 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.**

Настоящим подтверждаем, что на дату составления настоящего письма право собственности Акционерного общества «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «ЕВРОФИНАНСЫ» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Инженер» на Объекты оценки и сведения об Объектах не изменились.

После получения официальных разъяснений обязуемся выполнять условия предоставления документов.

Генеральный директор



М.В. Ефимов

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

8/14 от 10.02.2017

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

Настоящим сообщаем Вам балансовую стоимость имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Инженер», оцениваемого по Дополнительному соглашению № 80 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.
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	1 650 000,00
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.	220 000,00

Генеральный директор



М.В. Ефимов

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	Предельные номера: 59:28:0770101:60	6	Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: 26.03.2013		
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 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 двинного 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)
---	--	---------------------------------------

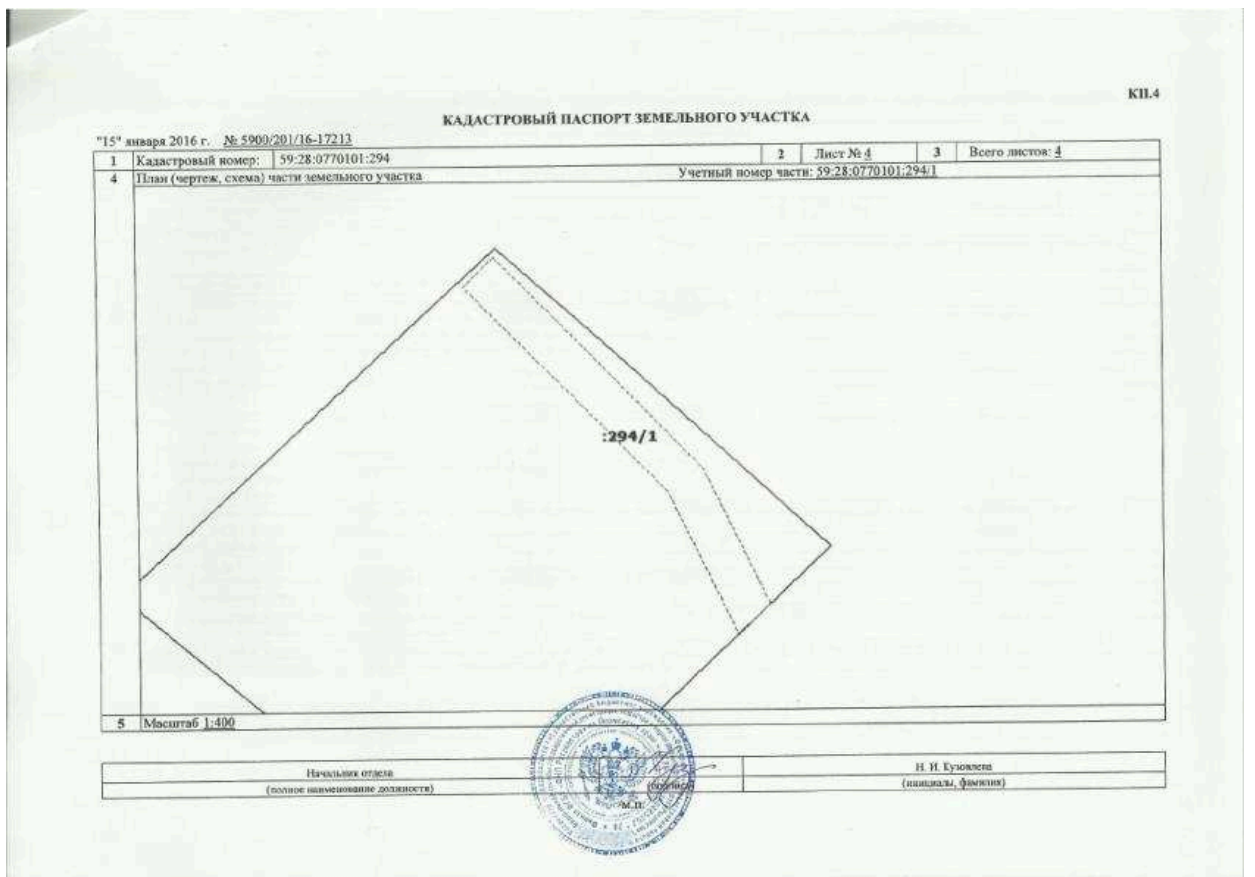
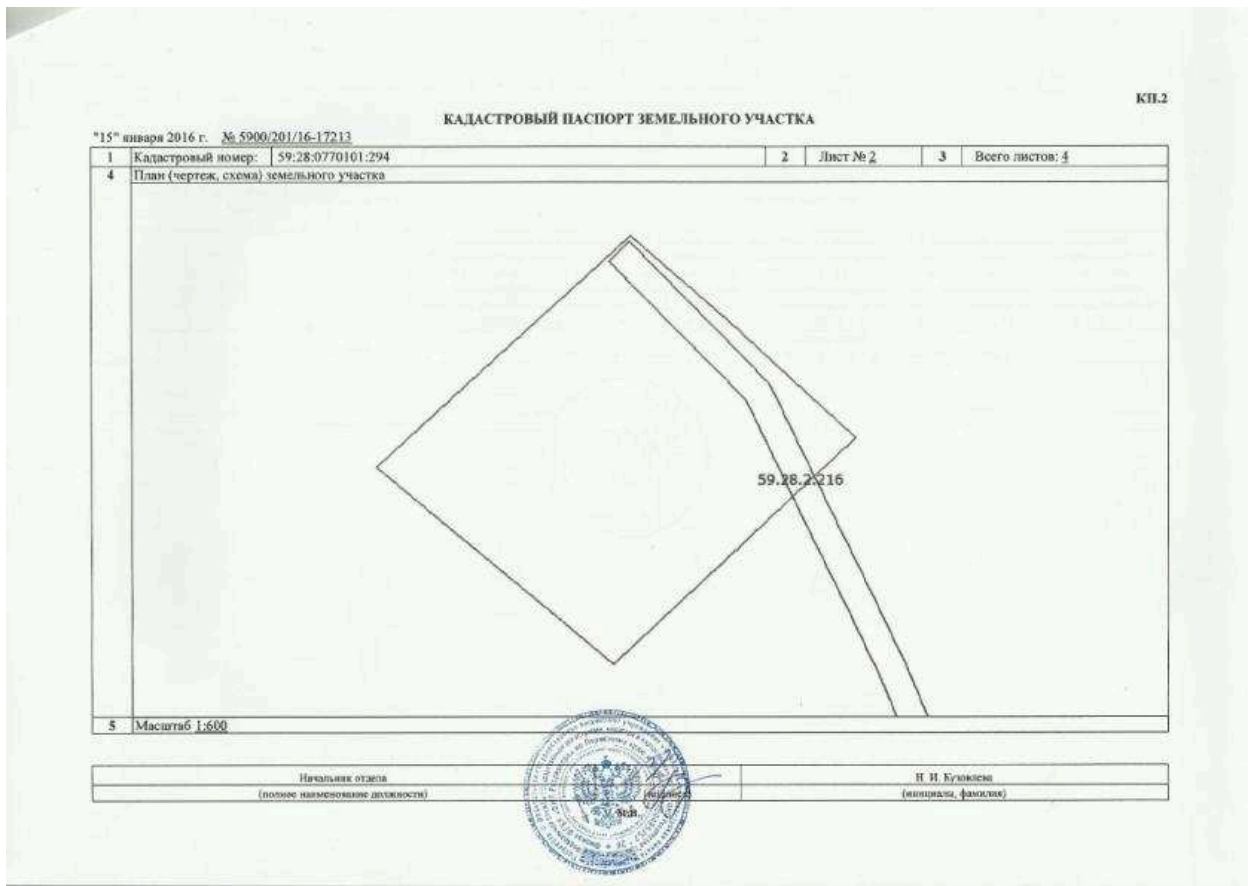
КП.3

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	1	170	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». 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)
---	---	---------------------------------------



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. № 5909/201/15-665949

1	Кадастровый номер:	59:28:0770101:294	2	Лист № 1	3	Всего листов: 3
4	Номер кадастрового квартала:	59:28:0770101				
5	Предыдущие номера:	59:28:0770101:60	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/пос. Красный Язык, 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 занятые зданиями, строениями, сооружениями, используемые для сельскохозяйственного назначения					
12	Площадь: 2015+/7-393 кв. м					
13	Кадастровая стоимость: —					
14	Сведения о правах:					
	Правообладатель	Вид права, номер и дата регистрации	Особые отметки	Документ		
	Закрытый 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 уточненные					
19	Сведения о кадастровых инженерах: Зайцев Александр Викторович, 59-12-622-14-09-2013 г.					

техник (полное наименование должности)	М. В. Зайцева (инициалы, фамилия)
---	--------------------------------------

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

КП.2

"22" июля 2015 г. № 5909/201/15-665949

1	Кадастровый номер:	59:28:0770101:294	2	Лист № 1	3	Всего листов: 3
4	Номер кадастрового квартала:	59:28:0770101				
5	Предыдущие номера:	59:28:0770101:60	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/пос. Красный Язык, 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 занятые зданиями, строениями, сооружениями, используемые для сельскохозяйственного назначения					
12	Площадь: 2015+/7-393 кв. м					
13	Кадастровая стоимость: —					
14	Сведения о правах:					
	Правообладатель	Вид права, номер и дата регистрации	Особые отметки	Документ		
	Закрытый 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 уточненные					
19	Сведения о кадастровых инженерах: Зайцев Александр Викторович, 59-12-622-14-09-2013 г.					

техник (полное наименование должности)	М. В. Зайцева (инициалы, фамилия)
---	--------------------------------------

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

КП.3

"22" июля 2015 г. № 5909/201/15-665949

1	Кадастровый номер:	59:28:0770101:294	2	Лист № 1	3	Всего листов: 3
4	Номер кадастрового квартала:	59:28:0770101				
5	Предыдущие номера:	59:28:0770101:60	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/пос. Красный Язык, 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 занятые зданиями, строениями, сооружениями, используемые для сельскохозяйственного назначения					
12	Площадь: 2015+/7-393 кв. м					
13	Кадастровая стоимость: —					
14	Сведения о правах:					
	Правообладатель	Вид права, номер и дата регистрации	Особые отметки	Документ		
	Закрытый 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 уточненные					
19	Сведения о кадастровых инженерах: Зайцев Александр Викторович, 59-12-622-14-09-2013 г.					

техник (полное наименование должности)	М. В. Зайцева (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

Костыленко Л. Н.

АА 69106



СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

Дата выдачи: 09 сентября 2013 года
 Документа-основания: Договор купли-продажи от 28.08.2013 №11-3-411
 Субъект (субъекты) права: Индивидуальный предприниматель
 "Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Индустри", данные о котором
 устанавливаются на основании данных Единого государственного реестра недвижимости
 (ЕГРН) в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН) по адресу: Пермский край,
 г. Пермь, ул. Красный Языл, д. 30
 Вид права: Общая долевая собственность
 Объект права: Здание, назначение: нежилое здание, 2 - этажный (трехэтажное здание) - 01,
 общая площадь 141,7 кв.м, адрес (местоположение) объекта: Пермский край, Пермский
 район, с. Красный Языл, ул. Новая, д. 30
 Кадастровый (или условный) номер: 59:26-0190101-529
 Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление,
 о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним (ЕГРП)
 сентября 2013 года сделана запись регистрации № 59-59-09/009/2013-065

Регистратор

Костыченко И.



59-61 № 861943



КОПИЯ

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

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

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ ДОВОЛАДЕНИЯ

№ 30 по ул. Новая

Инвентарный номер	751
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 Владимирович	Договор купли-продажи здания (с передаточным актом) от 15.02.2005 г.; Свидетельство о государственной регистрации права УФРС по Пермскому краю Золотая-3а № 59-50-1/020/2007-195 от 18.09.2007г.	1/2

II. Экспликация площади земельного участка.

По документам	По фактам, использованно	Площадь участка		Незастроенная площадь										
		В том числе		Твердые покрытия			Площади		Под зелеными насаждениями					
		застроен	незастроен	проезда	тропушка	прочие	Дорожные	Спортивно-оздоровительные	Грунт	придомовый двор	газон с деревьями	Двор	Сторож	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	
2214	1183	268	915		243	662				0	0		0	0

III. Описание зданий и сооружений.

Лит. обозначение	Наименование	По наружному обмеру		Характеристика конструктивных элементов				
		Формула	Площадь Длина Глубина	Фундамент	Стены	Перекрытие	Крыша	Полы
A	1 этаж	4.30*16.14	109	бутобетонный ленточный	Гипсокартон, керамзит	каглобетонные ребристые	Ондулин по деревянной обрешетке	бетонная, шпательная планка
A1	Мансарда	1.00*16.10*2 4.30*1.00*2	43.3		Кирпич, деревянный утеплитель, изовер ГЛП	деревянные, утепленные, подшивки ГЛП		дощатые по лагам из бруса
Б	Холл, пристрой	2.05*16.14	42.8	бутовый ленточный	кирпич	Деревянные, структурные	шифер по деревянным стропилам	паркетные
B1	Холл, пристрой	2.90*5.90	17.1	деревянные столбы	деревянные	Деревянные, структурные	шифер по деревянным стропилам	Дощатые по лагам из деревянных столбов
Г	Навес	2.90*2.30	6.7					
Г1	Навес	3.50*0.70	23.8	деревянные столбы	Дощатые по реб. каркасу с 3-х сторон		рубероид по тросовому настилу	гипсовые
Г2	Навес	4.00*4.70	32.3	деревянные столбы	Дощатые по реб. каркасу с 3-х сторон		шифер по деревянным стропилам	гипсовые
Г3	Навес	3.40*4.30	34.9	деревянные столбы	Дощатые по реб. каркасу с 1-й стороны		рубероид по тросовому настилу	гипсовые
Г4	Навес	4.00*2.00	30.1	деревянные столбы	Дощатые по реб. каркасу с 3-х сторон		рубероид по тросовому настилу	Дощатые
Г5	Баня	2.70*3.80	39.4	бутовый ленточный	Деревянные	деревянные, утепленные по базальту	рубероид по тросовому настилу	Дощатые по лагам из деревянных столбов
Д	Забор	11*4	136.4	деревянные столбы	дощатые оплеченные			

2	Борота	4 20' 00"	0,4	металлические столбы	деревянные
3	Калитка	1 0' 10"	1,0	металлические столбы	металлический щитовый
1	Замощение	243	243		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	10	8273
A1	Мансарда	15	3510
a	Хол. пристрой	15	133
a1	Хол. пристрой	15	675
Г	Навес	25	215
Г1	Навес	65	137
Г2	Навес	30	85
Г3	Сарай	80	175
Г4	Навес	25	92
Г5	Бачка	25	415
1	Забор	35	675
2	Верста	30	161
3	Калитка	25	29
4	Замощение	65	102
		Итого:	15645

433009
104132
6961
61032
11253
7171
4449
9160
4818
21721
35330
8427
1518
39883
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		Примечания
			3	4	
1	2				5
1	Полтажный план	1:100		2	
2	Экспликация к полтажному плану			1	
3	План земельного участка	1:500		1	
4	Технический паспорт здания(строения)			4	

Дата: 07.06.2013

Исполнил: Копировал: Проверял: Канисева Е.В.

Фамилия, имя, отчество: Клубничных В.В. Подпись: *[Подпись]*

Паспорт выдан << >> 20__ г.

Начальник МП "БТИ Ординского района" *[Подпись]* (Канисева Е.В.)

Заказчик: _____

КОПИЯ

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

Область (край, республика) *Пермский*
 Район *Ординский*
 Город (другое поселение) *с/поселение Ясыл*
 Сельское поселение *Красновыльское*

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ НЕЖИЛОГО ЗДАНИЯ (СТРОЕНИЯ)

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

Инвентарный номер	<i>711</i>					
Номер в реестре жилищного фонда						
Кадастровый номер	<i>А</i>	<i>Б</i>	<i>В</i>	<i>Г</i>	<i>Д</i>	<i>Е</i>

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

III. Техническое описание здания или его основной пристройки.

Литера	А	Наименование здания	Год постройки	Число этажей
№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее)		
1	2	3		
1	Фундаменты	бутобетонный ленточный		
2	Наружные и внутренние капитальные стены	Гипсоблочные облицованы кирпичом		
3	Перегородки			
4	наружные	железобетонные ребристые		
	внутренние			
	каменные			
5	Крыша	Ондулин по деревянной обрешетке		
6	Полы	Бетонные, матрасная плитка		
7	оконные	двойные створки		
	дверные	Простые филенчатые входные металлы		
8	наружная	ПКП, облицовка потолка плитками		
	внутренняя	отделочные работы		
9	лифты			
	калориферы			
	АГВ			
	другие			
	центральное отопление			
	электричество	электропроводка (провода открыты)		
	водопровод	водоснабжение центральное		
	канализация	местная канализация		
	горячее водоснабжение			
	вентиляция			
	газоснабжение			
	кабельное телевидение			
	телефон			
	радио			
телевидение				
сигнализация				
микропроцессор				
видео				
вентиляция	приточно-вытяжная			
Крышца	Бетонные отмостки, ливневая канализация			
Лестничная				
Физический износ здания в %				16

III. Техническое описание здания или его основной пристройки.

Литера	А1	Масштаб	Год постройки	2005	Число этажей
№	наименование конструктивных элементов	Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее)			
7	2	3			
1	Фундаменты				
2	Наружные и внутренние капитальные стены	Каркас деревянный, утеплитель изолвер ГКП			
3	Перегородки				
4	перегородки	деревянное утепленное, подложка ГКП			
	внутренние				
	подкальные				
5	Крыша				
6	Полы	Дощатые по лагам из бревен			
	вспомогательные	двойные ступки			
	деревянные	Простые, фанерчатые			
7	наружные				
	внутренние	гипсокартон			
	плечи				
	калориферное				
	АГВ	АГВ			
	другое				
	центральное отопление				
	электричество	электрообжимка (провода открытые)			
	водопровод				
	канализация				
	прочие водоснабжение				
	ванны				
	газоснабжение				
	отдельные электросети				
	телефон				
	радио				
	телевидение				
	сигнализация				
	музыкальный провод				
	лифт				
	вентиляция				
8	Крыльца	Лестницы деревянные			
	Лестницы				

Физический износ здания в %

15

IV. Сведения о принадлежности.

(заполняется на здание с обособленным земельным участком)

Наименование организации или Фамилия, И.О., владельца	Основание владения	Доля
Иванов Алексей Владимирович	Договор купли-продажи здания (с передаточным актом) от 15.02.2006 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.

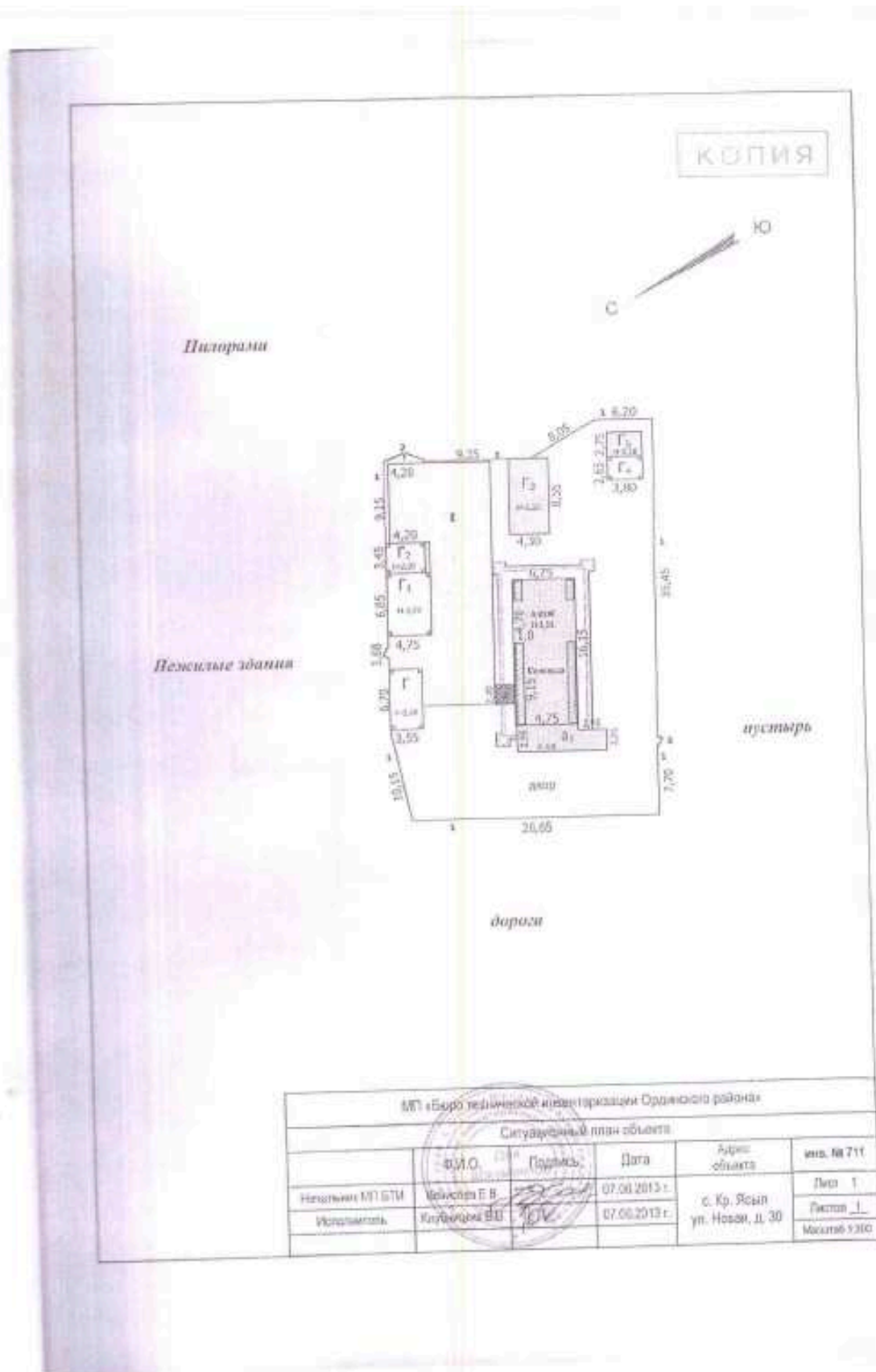
Перечень документов, прилагаемых к техническому паспорту

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

Дата: 07.06.2013
 Исполнил: Клубничих В.В.
 Копировал:
 Проверил: Канисева Е.В.



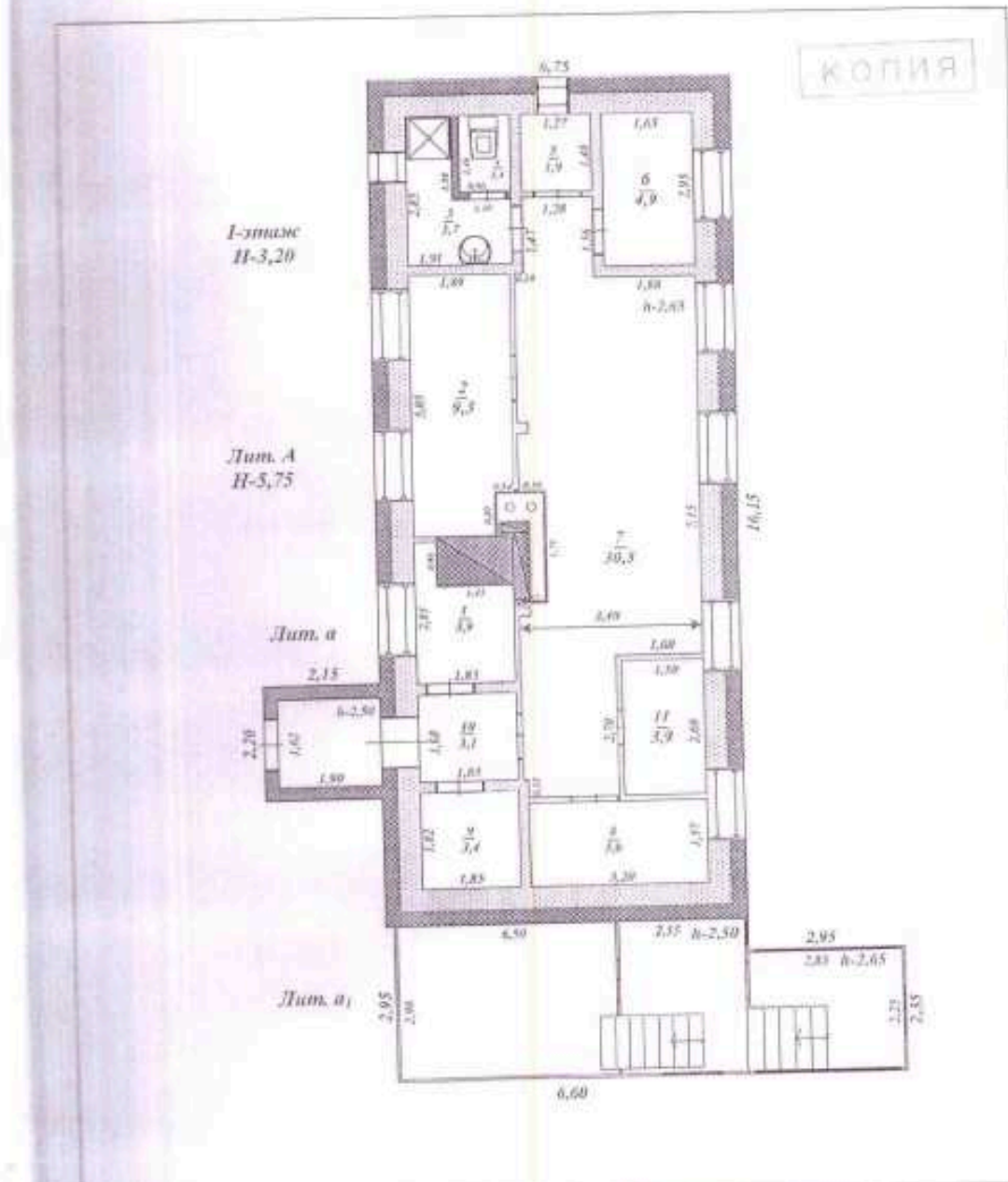
Паспорт выдан << _____ >> _____ >> 20__ г.
 Начальник МП "БТИ Ординского района" _____ Канисева Е.В.
 Заказчик _____



МП «Бюро технической инвентаризации Орджоникидского района»

Ситуационный план объекта

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



ИП «Бюро технической инвентаризации Орджоникидского района»

Полученный график объекта

	Ф.И.О.	Подпись	Дата	Адрес объекта	лист № 711
Начальник ИП БТИ	Канюкова Е.В.	<i>Е.В. Канюкова</i>	07.08.2013 г.	с. Ур. Южная ул. Новая, д. 92	Лист 1
Исполнитель	Клубянецкий С.Д.	<i>С.Д. Клубянецкий</i>	07.08.2013 г.		Листов 2
					Масштаб 1:100

Экспликация

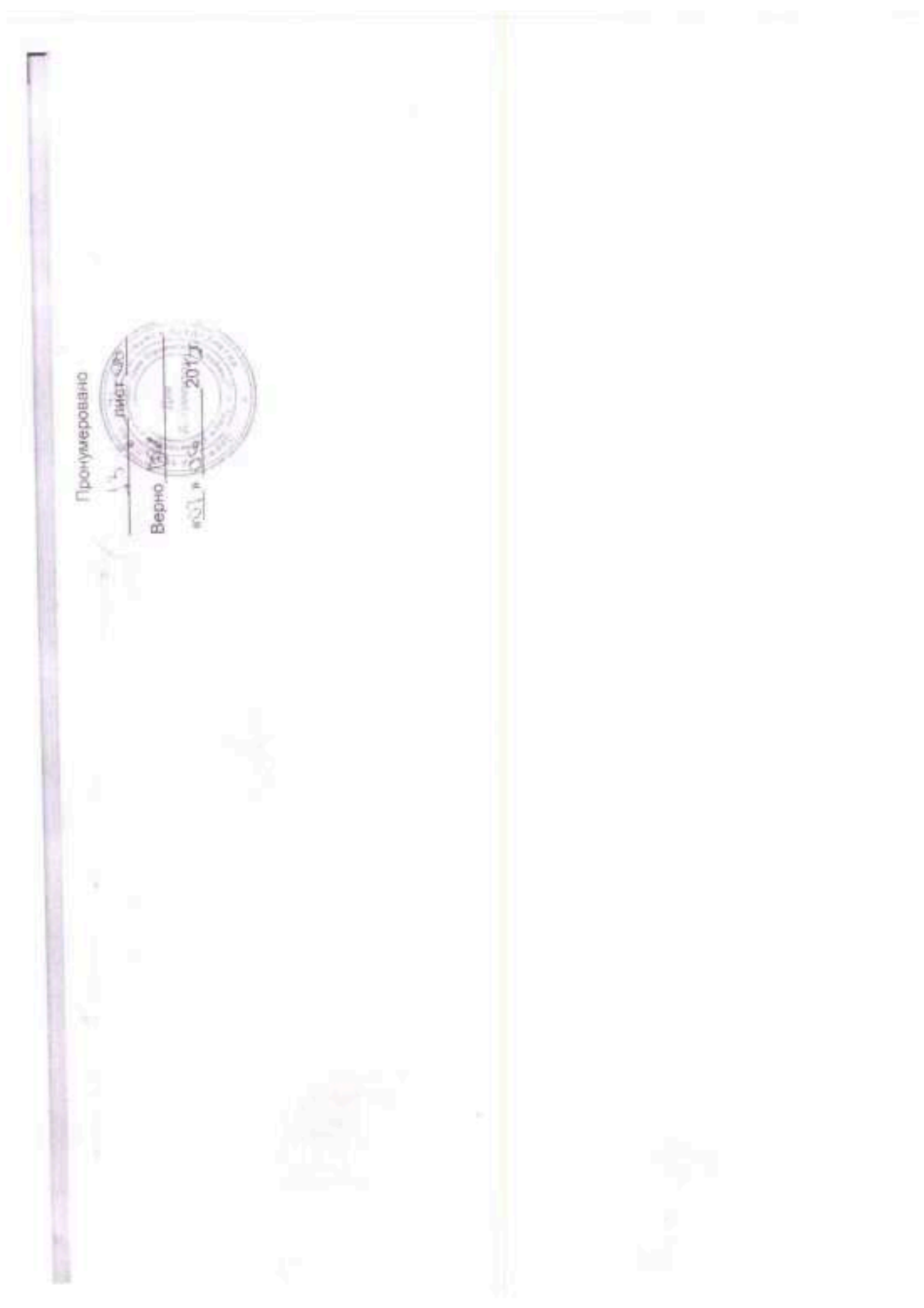
к поэтажному плану здания (строения)

расположенному в: Красноярский край, с. Красный Ярык

улица: Новая, дом: 30

1	2	3	4	5	6	Производственная в т.ч.			10	11	12	13
						7	8	9				
Литера по плану	Этаж	Номер помещения	Номер комнаты, кухни, спальни и т.д.	Назначение помещений (жилая комната, кухня и т.д.)	Формула подсчета частей помещения	Общая площадь	Основа	Подсобная	Высота помещений по внутреннему обмеру	Площадь помещения общего пользования	Прочая площадь	Самостоятельно возведенная или переоборудованная площадь
	1	1	1	Котельная	$1,85 \times 2,85 = 5,26$	3,9		3,9	2,08			
		2	2	Комната отдыха	$3,03 \times 1,69 = 0,90$	6,3	6,3					
		3	3	Сан узел	$1,31 \times 2,85 = 1,00$	3,7		3,7				
		4	4	Туалет	$0,96 \times 1,46$	1,4		1,4				
		5	5	Входная	$1,27 \times 1,49$	0,9		0,9				
		6	6	Склад	$1,46 \times 2,58$	4,9	4,9					
		7	7	Мастерская	$11,61 \times 3,46 = 4,38$	32,5	32,5					
		8	8	Склад	$5,26 \times 1,67$	6,9	6,9					
		9	9	Раздевальня	$1,58 \times 1,62$	3,4		3,4				
		10	10	Тайпур	$1,83 \times 1,56$	3,1		3,1				
		11	11	Мастерская	$1,56 \times 2,60$	9,9	9,9					
Итого по этажу 1						21,0	21,0	12,5				
2.1	Манс.	0	1	Мастерская	$4,25 \times 16,85 = 4,30 \times 14,29 = 16,19$	64,8	64,8		1,03			
		2	2	Комната отдыха	$3,36 \times 2,15 = 0,9$	7,1	7,1					
		3	3	Комната отдыха	$2,19 \times 4,30$	9,9	9,9					
Итого по Мансарде						70,7	70,7					
Итого по литере А						141,7	141,7	12,5				
Итого по зданию						141,7	141,7	12,5				

исано: 141,7



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

		Общество с ограниченной ответственностью «Абсолют Страхование» (ООО «Абсолют Страхование») 3-й эшелонный этаж вл. № 1, Москва, 123293		ОГРН 5027000000000000000 ИНН 50/07/0000000000 КПП 50/07/0000000000 www.abso.ru	
ПОЛИС № 022-073-000384/16 страхования ответственности оценщика					
<i>Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования гражданской ответственности оценщика № 022-073-000384/16 от 05.10.2016г. в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков ООО «Абсолют Страхование» от 25.03.2011г. (в ред. от 14.09.2015г.) и на основании Заявления на страхование.</i>					
СТРАХОВАТЕЛЬ:	Гладкая Елена Юрьевна				
АДРЕС РЕГИСТРАЦИИ:	125414, г. Москва, ул. Дыбенко, д.6, корп.1, кв.341				
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:	4 900 (Четыре тысячи девятьсот) рублей				
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	В рассрочку, в соответствии с п.4.5 Договора страхования				
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «05» октября 2016 г. по «04» октября 2017 г.				
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	<p>Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности.</p> <p>Объекты оценки, в отношении которых Страхователь (Застрахованное лицо) 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 причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам действиями (бездействиями) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.</p> <p>Случай признается страховым в соответствии с п.3.2. Договора.</p>				
Прилагаемые документы, являющиеся неотъемлемой частью Полиса:	<ol style="list-style-type: none"> 1. Правила страхования ответственности оценщиков ООО «Абсолют Страхование». 2. Заявление на страхование ответственности оценщика от 05.10.2016г. 				
Страховщик: ООО «Абсолют Страхование» Начальник Управления Комплексных продаж на основании Доверенности №391/16 от 18.08.2016г.			Страхователь: Гладкая Елена Юрьевна		
 М.П. «05» октября 2016г.			 (Гладкая Е.Ю.) «05» октября 2016г.		







Некоммерческое партнерство
«Саморегулируемая ассоциация специалистов-оценщиков»
№ 0005 от «28» июля 2007 г. в Едином государственном
реестре саморегулируемых организаций оценщиков

(НП «СМАОс»)

119180 г. Москва, ул. Б. Якиманка, д. 31, оф. 205
тел.: (495) 238-9036, (495) 238-9047,
e-mail: smaos@smao.ru, www.smao.ru

Выписка *№ 5/2*
из реестра саморегулируемой организации оценщиков

Дата выдачи: 07.12.2007 г.

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению **Генерального директора ООО «Ваш юристконсульт» Гладкой Е.Ю.**, о том, что **Гладкая Елена Юрьевна** является членом Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая межрегиональная ассоциация специалистов-оценщиков», включена в реестр оценщиков «28» октября 2007 г. за регистрационным № 941

Генеральный директор НП «СМАОс»



Н.Н. Бабичева



Общество с ограниченной ответственностью «Абсолют Страхование»
 (ООО «Абсолют Страхование»)
 Т/адрес: Строительный рынок, д. 201, в/д 28-28-28
 в/д 34, г. Москва, 125295
 тел: 7 (495) 687-38-38
 e-mail: info@absolut.ru
 www.absolut.ru
 ИНН 770708335
 ОГРН 770708335

ПОЛИС № 022-073-000385/16
страхования ответственности оценщика

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования гражданской ответственности оценщика № 022-073-000385/16 от 05.10.2016г. в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков ООО "Абсолют Страхование" от 25.03.2011г. (в ред. от 14.09.2015г.) и на основании Заявления на страхование.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	Фомин Василий Георгиевич
АДРЕС РЕГИСТРАЦИИ:	127349, г. Москва, ул. Лескова, д.6, кв.174
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	5 000 000 (Пять миллионов) рублей
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	5 000 000 (Пять миллионов) рублей
ФРАНШИЗА:	<i>Не установлена</i>
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	4 900 (Четыре тысячи девятьсот) рублей
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	<i>В рассрочку, в соответствии с п.4.5 Договора страхования</i>
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «05» октября 2016 г. по «04» октября 2017 г.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	<p>Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности.</p> <p>Объекты оценки, в отношении которых Страхователь (Застрахованное лицо) 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 причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.</p> <p>Случай признается страховым в соответствии с п.3.2 Договора.</p>
Прилагаемые документы, являющиеся неотъемлемой частью Полиса:	<ol style="list-style-type: none"> 1. Правила страхования ответственности оценщиков ООО "Абсолют Страхование". 2. Заявление на страхование ответственности оценщика от 05.10.2016г.

Страховщик:
ООО "Абсолют Страхование"
 Начальник Управления Комплексных продаж
 на основании Доверенности № 391/16 от 18.08.2016г.


 (Милорадова Т.М.)
 м.п. «05» октября 2016г.

Страхователь:
Фомин Василий Георгиевич


 (Фомин В.Г.)
 «05» октября 2016г.







Некоммерческое партнерство
«Саморегулируемая организация
ассоциация специалистов-оценщиков»
№ 0001 от «28» июля 2007 г. в Едином государственном
реестре саморегулируемых организаций оценщиков

(НП «СМАОС»)

119180 г. Москва, ул. Б. Якиманка, д. 31, оф. 205
тел.: (495) 238-6036, (495) 238-9047,
e-mail: smaos@smao.ru, www.smao.ru

Выписка *✓ 511*
из реестра саморегулируемой организации оценщиков

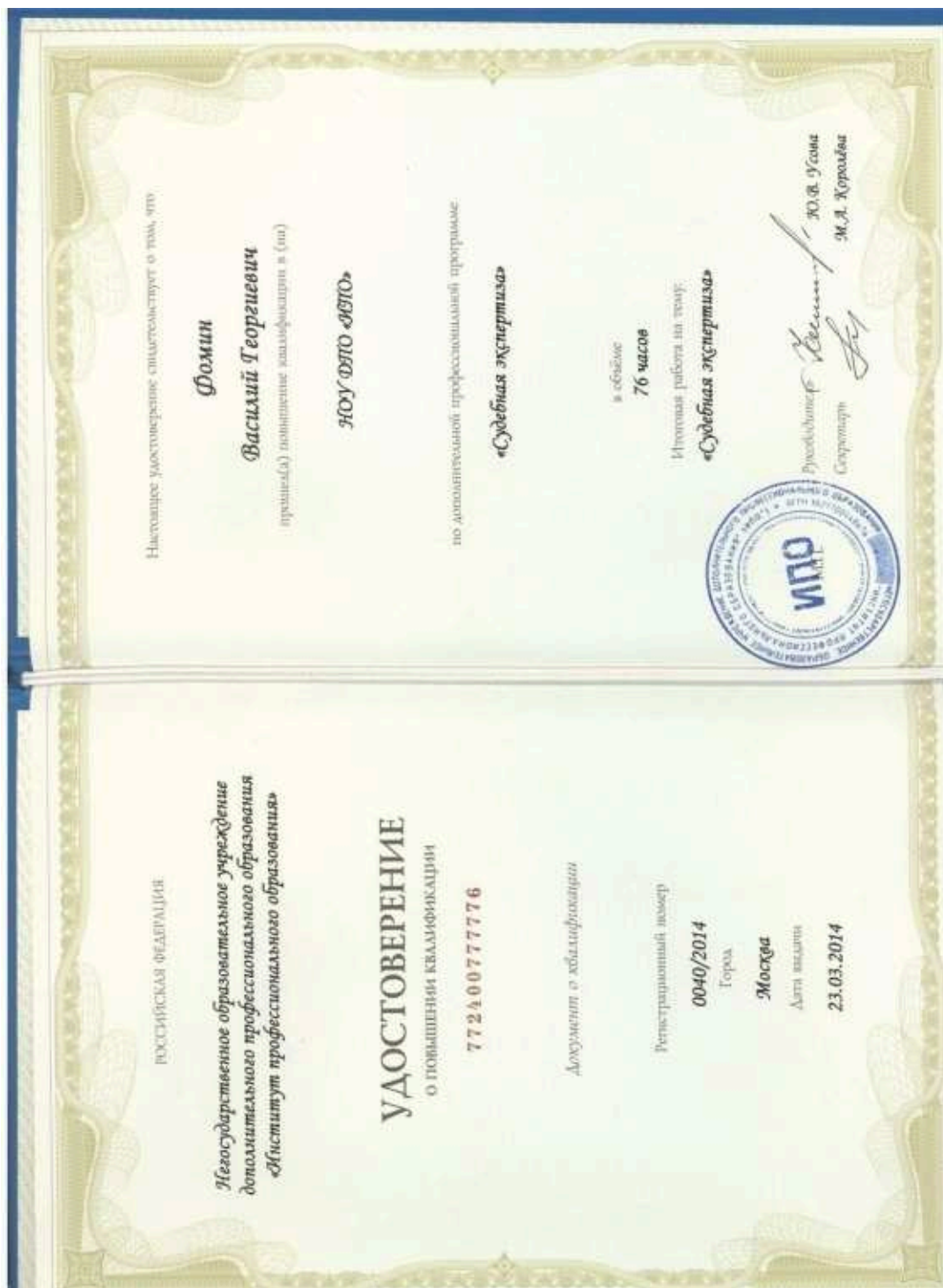
Дата выдачи: 07.12.2007 г.

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению **Генерального директора ООО «Ваш юристконсульт» Гладкой Е.Ю.** о том, что **Фомин Василий Георгиевич** является членом Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая межрегиональная ассоциация специалистов-оценщиков», включен в реестр оценщиков «16» ноября 2007 г. за регистрационным № 1000.

Генеральный директор НП «СМАОС»



Н.Н. Бабичева





Общество с ограниченной ответственностью «Абсолют Страхование»
 (ООО «Абсолют Страхование»)
 1-й Магистральный тупик,
 дом 3А, г. Москва, 123290 +7 495 987-18-38 ИИН 7708178835
 info@absolutins.ru info@absolutins.ru КПП 770401001
 www.absolutins.ru

ПОЛИС № 022-073-000300/16

страхования гражданской ответственности юридического лица, и 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, и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, за нарушение договора на проведение оценки и причинение вреда имуществу третьих лиц № 022-073-000300/16 от 01.09.2016г. в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков ООО "Абсолют Страхование" от 25.03.2011г. (в ред. от 14.09.2015г.) 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:	<i>Не установлена</i>
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	7 000 (Семь тысяч) рублей
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	<i>В рассрочку, в соответствии с п.4.5 Договора страхования</i>
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «11» сентября 2016 г. по «10» сентября 2017 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>
Прилагаемые документы, являющиеся неотъемлемой частью Полиса:	<ol style="list-style-type: none"> 1. Правила страхования ответственности оценщиков ООО "Абсолют Страхование" 2. Заявление на страхование ответственности оценщиков от 01.09.2016г.

Страховщик:
ООО "Абсолют Страхование"
 Начальник Управления Комплексных продаж
 на основании Доверенности № 39/1/16 от 18.08.2016г.

М.П. «01» сентября 2016г.
 (Миторадова М.)

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

М.П. «01» сентября 2016г.
 (Гладкая Е.Ю.)

ВАШ ЮРИСКОНСУЛТ

Москва, 7-я Хорошевская ул., д. 2, стр. 1, тел. 795-80-44, факс 795-80-56



Юридический отдел
отдел № 1

Handwritten signature