

## **Отчет № 07-12/17**

**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 21.12.2017 ГОДА**

**ЗАКАЗЧИК:**

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

**г. МОСКВА, 2017 г.**

## СОДЕРЖАНИЕ

<b>1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ .....</b>	<b>4</b>
1.1. Объект оценки .....	4
1.2. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	4
1.3. Итоговая величина стоимости Объекта оценки .....	4
1.4. Задание на оценку .....	5
1.5. Сведения о Заказчике и Оценщике .....	8
2.1. Используемые стандарты оценки .....	9
2.2. Принятые допущения, ограничения и пределы применения полученного результата	9
2.3. Последовательность проведения оценки .....	9
<b>2. ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....</b>	<b>11</b>
2.1. Перечень документов, использованных при проведении оценки .....	11
2.2. Краткая характеристика объекта оценки .....	11
2.3. Имущественные права на объект оценки .....	11
2.4. Обременения, связанные с объектом оценки .....	12
2.5. Количественные и качественные характеристики объекта оценки и его элементов	12
2.6. Износ и устаревания объекта оценки .....	13
2.6.1. Общие положения .....	13
2.6.2. Износ и устаревания земельного участка .....	14
2.6.3. Износ и устаревания улучшений (здания мастерской) .....	14
2.7. Балансовая стоимость объекта оценки .....	16
2.8. Описание местоположения объекта оценки .....	16
2.8.1. Общие положения .....	16
2.8.2. Описание области – Пермский край .....	17
2.8.3. Описание района – Ординский район .....	19
2.9. Описание рынка коммерческой недвижимости Пермского края .....	20
2.9.1. Общие положения. Объем анализа .....	20
2.9.2. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта и основные показатели рынка коммерческой недвижимости Пермского края .....	21
2.9.3. Определение сегмента рынка, к которому принадлежат объекты оценки. ...	21
2.9.4. Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость недвижимости .....	22
2.9.5. Рынок земельных участков .....	28
2.9.6. Рынок комплексных объектов .....	29
2.9.7. Источники информации .....	29
2.9.8. Выводы .....	29
<b>3. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ .....</b>	<b>31</b>
3.1. Анализ наиболее эффективного использования земельного участка как свободного	31
3.2. Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки .....	31
<b>4. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ С ПРИВЕДЕНИЕМ РАСЧЕТОВ ИЛИ ОБОСНОВАНИЕ ОТКАЗА ОТ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....</b>	<b>32</b>
4.1. Общие положения .....	32
4.2. Затратный подход .....	32
4.3. Доходный подход .....	33
4.4. Сравнительный подход .....	34
4.5. Выводы .....	35
<b>5. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ С ПРИВЕДЕНИЕМ РАСЧЕТОВ .....</b>	<b>36</b>

5.1. Определение рыночной стоимости земельного участка как незастроенного с применением сравнительного подхода к оценке .....	36
5.1.1. Общая методология сравнительного подхода к оценке земельных участков.	36
5.1.2. Отбор аналогов .....	37
5.1.3. Расчет удельной рыночной стоимости прав на землю .....	39
5.1.4. Обоснование внесенных корректировок: .....	42
5.1.5. Расчет рыночной стоимости объекта оценки с применением сравнительного подхода. 43	
5.2. Определение рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода к оценке .....	43
5.2.1. Методология .....	43
5.2.2. Выбор аналогов .....	43
5.2.3. Определение удельной рыночной стоимости объекта оценки .....	45
5.2.4. Обоснование внесенных корректировок: .....	48
5.2.5. Определение расчетного предварительного значения рыночной стоимости улучшений. ....	48
<b>6. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ .....</b>	<b>49</b>
<b>7. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ .....</b>	<b>51</b>
<b>8. СЕРТИФИКАТ ОЦЕНКИ (ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ) .....</b>	<b>52</b>
<b>ПРИЛОЖЕНИЯ .....</b>	<b>53</b>
П1. Перечень документов, методических материалов, использованных источников.	53
П2. Фотографии объекта оценки .....	54
П3. Копии источников рыночной информации .....	57
П5. Копии документов, предоставленных заказчиком .....	68
П6. Копии документов, подтверждающих правомочность оценки (страхового полиса, сертификатов и свидетельств оценщика) .....	90

## 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 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. (далее – объекты оценки).

Основание для оценки	Договор № ПИФ-150311-3 от 15.03.2011 г. Дополнительное соглашение №99 от 18.12.2017 года к вышеуказанному Договору. Задание на оценку – Приложение №1 к Дополнительному соглашению № 99 от 18 декабря 2017 г.
Сроки проведения оценки	Период проведения оценки: с 18.12.2017 года по 21.12.2017 года Дата оценки: 21.12.2017 года. Дата составления Отчета: 21.12.2017 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.
Земельный участок, площадь: 2015 кв.м.	150 000	не применялся	не применялся	150 000
Здание площадью 141,7 кв.м	1 900 000	не применялся	не применялся	1 900 000
<b>Всего</b>				<b>2 050 000</b>

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 (21.12.2017 года) составляет округленно:

**2 050 000,00**

**(Два миллиона пятьдесят тысяч) рублей,**

в том числе по объектам в соответствии с таблицей:

Таблица 2. Итоговые значения рыночной стоимости объектов оценки.

Объекты оценки	Итоговое значение рыночной стоимости, руб.	Расчетное значение НДС, справочно, руб.	Итоговое значение рыночной стоимости, за вычетом НДС, справочно, руб.
Земельный участок, категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта. Связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности. Земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, разрешенное использование: для размещения промышленных объектов, площадь 2 015 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Пермский край, Ординский район, с. Красный Ясыл, ул. Новая, д. 30.	150 000	–	150 000
Здание, назначение: нежилое здание. 2-этаж (подземных этажей – 0). Общая площадь 141,7 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Пермский край, Ординский район, с. Красный Ясыл, ул. Новая, д. 30.	1 900 000	289 830,51	1 610 169,49
<b>Всего</b>	<b>2 050 000</b>	<b>289 830,51</b>	<b>1 760 169,49</b>

Источник: суждения и расчеты оценщика

## 1.4. Задание на оценку

Приложение №1

к Дополнительному соглашению № 99

от «18» декабря 2017 г.

## ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

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

## 1. Объект оценки:

№ 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. <b>Кадастровый номер 59:28:0190101:529.</b>
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. <b>Кадастровый номер 59:28:0770101:294.</b>

## 2. права на объект оценки:

Право общей долевой собственности.

## 3. Вид стоимости:

Рыночная стоимость.

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

Определение рыночной стоимости в соответствии со ст.37 Федерального закона «Об инвестиционных фондах» от 29 ноября 2001г №156-ФЗ и п. 22 Приказа ФСФР РФ от 15 июня 2005 г. №05-21/пз-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:

«21» декабря 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 предоставленным Заказчиком.
- 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.
- 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.
- Дополнительной ответственности по отношению к ответственности, установленной гражданским кодексом и статьей 24.6 Закона №135-ФЗ Исполнителем не предусмотрено.

#### 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 - Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков (СМАО).

#### 9. Форма Отчета об оценке

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

#### 10. Стороны:

##### УПРАВЛЯЮЩИЙ ФОНДОМ:

АО «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ  
«ЕВРОФИНАНСЬ» Д.У.  
ЗПИФ недвижимости «Инженер»

Генеральный директор



/М.В. Ефимов /

##### ИСПОЛНИТЕЛЬ:

ООО «Ваш юристконсульт»

Генеральный директор



М.П.

/Е. Ю. Гладкая/

**1.5. Сведения о Заказчике и Оценщике**

2. <i>Заказчик</i>	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
<i>Оценщик</i>	Гладкая Елена Юрьевна. Стаж работы в области оценочной деятельности с 2001 года.
<i>Документы, подтверждающие получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности</i>	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
<i>Организация, с которой оценщиком заключен трудовой договор</i>	Общество с ограниченной ответственностью "Ваш юриконсульт". 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
<i>Информация о саморегулируемой организации оценщиков</i>	Гладкая Е.Ю. является членом следующей Саморегулируемой организации: Некоммерческое партнерство «Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков» - свидетельство № 941 от 29 октября 2007г.
<i>Сведения о страховке</i>	Гражданская ответственность Гладкой Елены Юрьевны застрахована Страховой компанией «Абсолют Страхование» на сумму 5 000 000 руб., № 022-073-001269/17, срок страхования с 05 октября 2017 г. по 04 октября 2018 г. Реквизиты компании 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
<i>Степень участия в оценке</i>	Описание объекта, взаимодействие с Заказчиком, получение и оформление исходной информации и документов по объекту оценки, общее руководство проектом, проверка Отчета
<i>Оценщик</i>	Фомин Василий Георгиевич. Стаж работы в области оценочной деятельности с 1996 года.
<i>Документы, подтверждающие получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности</i>	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.
<i>Организация, с которой оценщиком заключен трудовой договор</i>	Общество с ограниченной ответственностью "Ваш юриконсульт". 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
<i>Информация о саморегулируемой организации оценщиков</i>	Фомин В.Г. является членом следующей Саморегулируемой организации: Некоммерческое партнерство «Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков» - свидетельство № 1000 от 16 ноября 2007г.
<i>Сведения о страховке</i>	Гражданская ответственность Фомина Василия Георгиевича застрахована страховой компанией ООО «Абсолют страхование» на сумму 5 000 000 руб., полис № 022-073-001270/17 от 19 сентября 2017 года, срок действия с 05 октября 2017 года по 04 октября 2018 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
<i>Сведения о страховке организации, с которой оценщиками заключен трудовой договор</i>	Гражданская ответственность Исполнителя 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 № 022-073-001201/17, срок страхования с 11 сентября 2017 г. по 10 сентября 2018 г.
<i>Степень участия в оценке</i>	Анализ рынка, выполнение оценочных расчетов, составление Отчета
<i>Дополнительно привлекаемые к оценке специалисты</i>	Не привлекались.

### **2.1. Используемые стандарты оценки**

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

### **2.2. Принятые допущения, ограничения и пределы применения полученного результата**

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

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

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

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

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

### **2.3. Последовательность проведения оценки**

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

1. заключение с Заказчиком Договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
2. определение объекта оценки, цели оценки и даты оценки;
3. сбор информации для проведения работ по оценке;

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

Более подробные сведения приведены в соответствующих разделах настоящего Отчета.

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

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

### 2.1. Перечень документов, использованных при проведении оценки

Заказчиком предоставлены следующие документы:

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

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

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

### 2.2. Краткая характеристика объекта оценки

Оценке подлежат:

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

### 2.3. 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»<sup>1</sup>. Данное обременение не влияет на удобство пользования участком и улучшениями; по мнению оценщиков, не влияет на стоимость земельного участка.

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

#### **2.5. Количественные и качественные характеристики объекта оценки и его элементов**

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

Подробное описание объектов оценки, их элементов приведено ниже.

**Таблица 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

<sup>1</sup> <https://www.consultant.ru>

Наименование показателя	Значения
Рельеф участка	Спокойный
Окружение	сельская застройка

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, лоджии	отмостки	отмостки

Источник: данные заказчика

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

## 2.6. Износ и устаревания объекта оценки

### 2.6.1. Общие положения

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

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

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

- физический износ;
- функциональное устаревание;

- внешнее (экономическое) устаревание.

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

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

где: AD – накопленный износ, %;  
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 конструктивных 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, пригодна 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 охранным 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 заполнения 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.

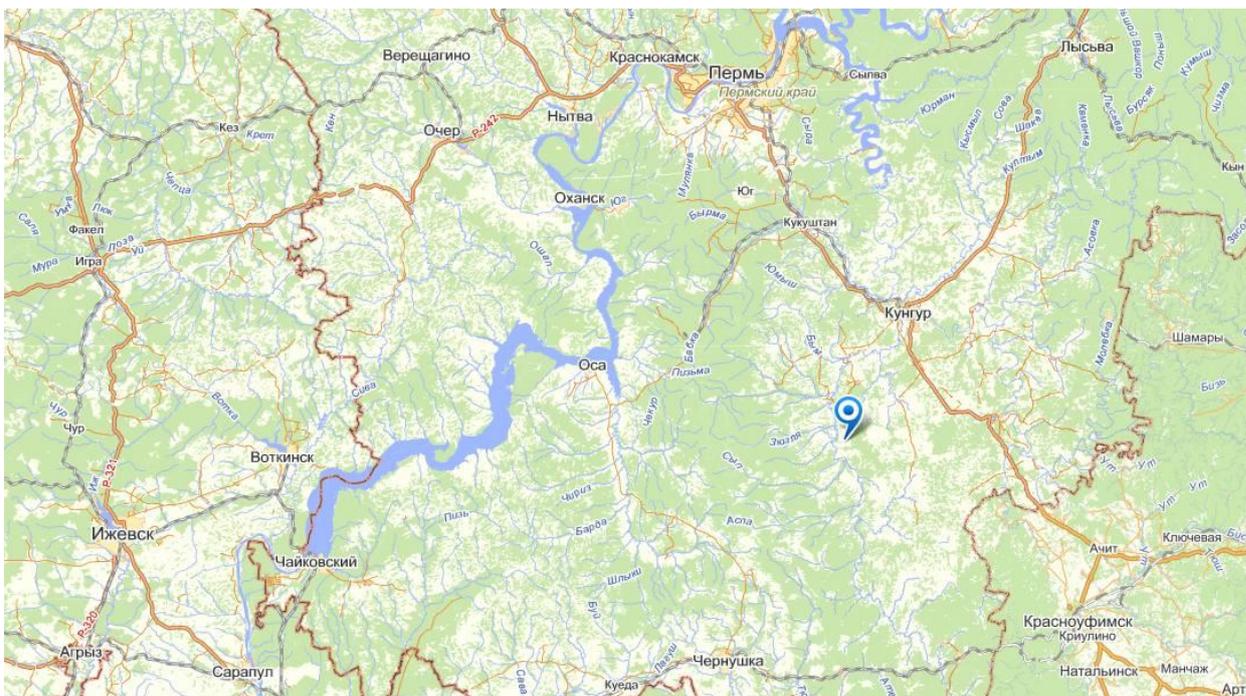
## **2.7. Балансовая стоимость объекта оценки**

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

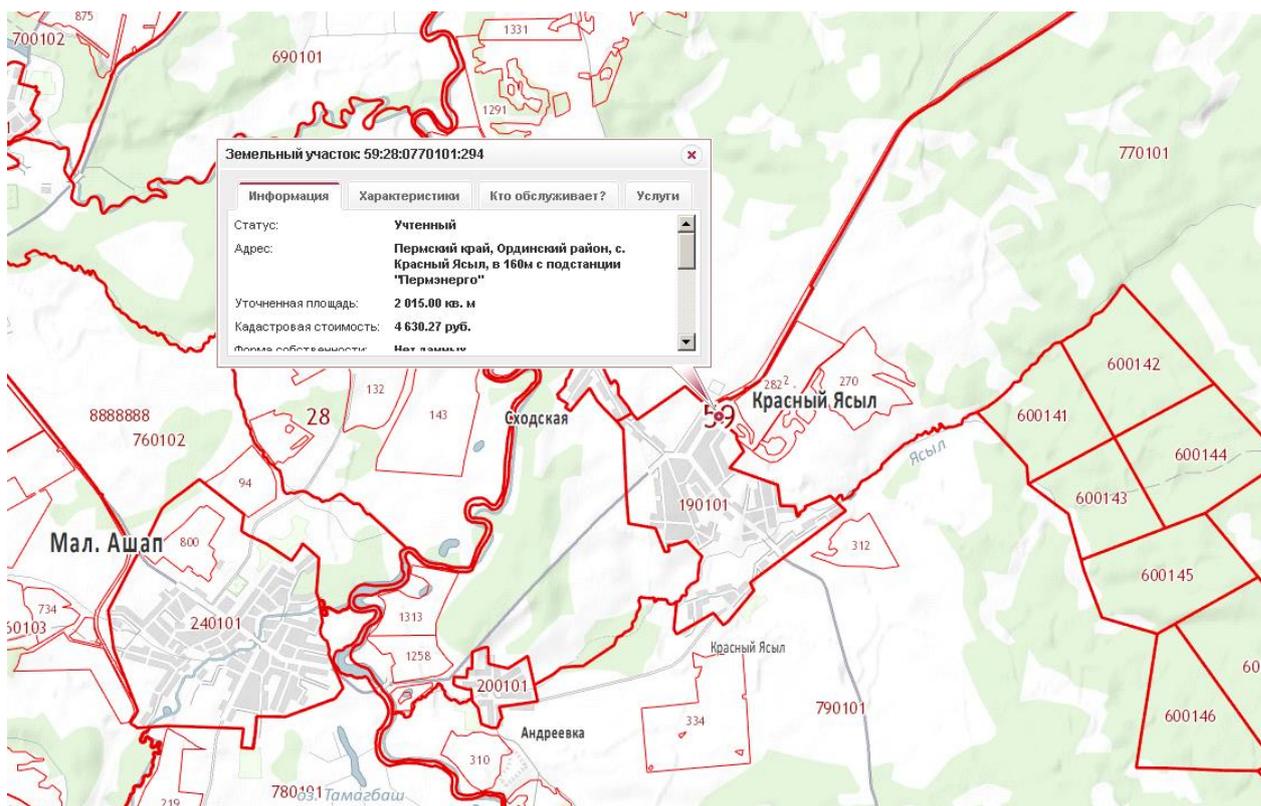
## **2.8. Описание местоположения объекта оценки**

### **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. 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 составляет 2 632 097 чел. Самый большой город в Пермском крае по населению - Пермь (1 048 011 чел.), далее Березники (145 115 чел.), Чайковский (105 241 чел.) и Соликамск (94 628 чел.).

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

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

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

Инвестиционная привлекательность. Инвестиционный рейтинг региона — 2В, что означает средний потенциал – умеренный риск. Среди регионов России по инвестиционному риску область занимает 58-е место, по инвестиционному потенциалу – 62-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 — 14,9 тыс. человек.

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

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

Ординский район расположен в нефтеносной зоне Западного Урала. В районе разведано восемь газонефтяных месторождений. Годовая добыча нефти составляет примерно 400 тысяч тонн. Кроме этого, основными полезными ископаемыми на территории района являются нефть, газ, поделочный камень. Известно девять месторождений селенита и поделочного гипса: селенит розовый, светло- и желто-розовый, коричневый; гипс белый, светло-серый и коричневый. Гипс и селенит пригодны для изготовления широкого ассортимента художественных изделий. Добычей камня и изготовлением изделий народно-художественного промысла занимается компания «Уральский камнерез». На территории района есть также месторождения песчано-гравийной смеси, известковых туфов, торфа, кирпичных глин, строительного песка, известняка. Район имеет разветвленную речную сеть, принадлежащую бассейну р. Камы. Наиболее значительный гидрографический объект — река Ирень, воды которой в связи с характером горных пород содержат значительное количество солей кальция. Имеется 23 пруда, наиболее крупные — 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 компания «Уральский камнерез» (занимается добычей камня), ООО «Уральский камнерез — народные промыслы» (производство изделий народно-художественного промысла), типография, ООО «Сыродел» (производство масла и сыра), ООО «Союзлеспром» (производство пиломатериалов и столярных изделий), а также ООО «Лукойл — Пермь», которое занимается добычей нефти и газа. Сельское хозяйство района сохраняет зерновое и мясо-молочное направление.

Инфраструктура

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

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

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



**Рис. 4. Расположение района на карте края.**

## **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.

Текущий период в результате ухудшения ситуации в экономике был достаточно сложным, с финансовой точки зрения. Санкции и резкое изменение курса рубля привели к достаточно резкому снижению цен предложения, особенно земельных участков.

На дату оценки на рынке коммерческой недвижимости Пермского края, также наблюдается стагнация и продолжающийся спад интереса к объектам недвижимости в связи с кризисом. Несмотря на относительную стабильность цен, количество сделок резко уменьшилось, а в некоторых сегментах сделки вообще отсутствуют.

Риэлторы отмечают практически полное отсутствие сделок в сегменте коммерческой недвижимости Пермского края (в 2017 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; На дату оценки предложения земель промышленности сопоставимого размера в районе отсутствуют;

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 и потребительским качествам помещении свободного назначения, или даже в 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 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)*;

Анализ рынка улучшений проводился как в сегменте коммерческой недвижимости (помещения свободного назначения, офисные и торговые помещения, сопоставимые с оцениваемым по площадям и потребительским характеристикам), так и в сегменте жилых домов в месте расположения объекта оценки.

#### **2.9.4. Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость недвижимости**

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

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

Под активным рынком понимается рынок, характеризующийся высоким уровнем торговой активности, небольшим разбросом цен на подобные объекты недвижимости, присутствием на рынке достаточного количества продавцов и покупателей, конкуренцией, и достаточно большим объемом совершаемых сделок. Активный рынок включает ликвидные объекты, отличающиеся большим спросом, прежде всего объекты жилой, офисной и торговой недвижимости, находящиеся в больших городах, объекты производственной и складской недвижимости, находящихся в крупных промышленных центрах, земельные участки в зонах отдыха, и другие объекты, пользующиеся большим спросом.

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

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

##### **Учет НДС (для улучшений)**

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

Учет или не учет НДС в цене предложения требует введения соответствующих корректировок.

При расчете в рамках настоящей оценки принимаем следующие допущения: права собственности оформлены на ЗУ отдельно, а на здания отдельно. Таким образом, если у продавца возникают обязанности по уплате НДС, то НДС облагаются сделки со зданиями, а сделки с ЗУ нет.

Определение расчетного размера НДС приводится в разделе 9.

##### **Объем оцениваемых прав**

Состав оцениваемых прав оказывает непосредственное влияние на стоимость прав; как правило, наиболее дорогим является право собственности.

В частности, если земельный участок под оцениваемым объектом находится в аренде, цена предложения, как правило, ниже.

Таблица 43

цены земельных участков под индустриальную застройку		аналог		
		собственность	долгосрочная аренда	краткосрочная аренда
объект оценки	собственность	1		
	долгосрочная аренда	0,85	1,18	1,34
	краткосрочная аренда		1	1,14
		0,74	0,88	1

**Рис. 5. Соотношения стоимости прав собственности и аренды для ЗУ под индустриальную застройку. Скан страницы источника справочных данных. Справочник оценщика недвижимости – 2016. Том I часть I. Производственно–складская недвижимость и сходные типы объектов. Лейфер Л.А и др., Н. Новгород, 2016**

#### **Назначение и разрешенное использование**

Разрешенное использование, а также конструктивное назначение помещений определяет возможность получения и размер будущих выгод инвестора, а, следовательно, и стоимость объекта оценки.

#### **Условия финансирования и особые условия продажи.**

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

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

#### **Дата сделки/предложения.**

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

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

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

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

Сканы страниц справочников приведены ниже.

**9.1.1. Активный рынок**  
Значения скидки на торг, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов  
Таблица 27

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
<b>Цены предложений объектов</b>			
1.1 Универсальные производственно-складские объекты	12%	11%	13%
1.2 Специализированные высококласные складские объекты	12%	11%	13%
1.3 Объекты, предназначенные для пищевого производства	12%	11%	13%
1.4 Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	16%	15%	17%
1.5 Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	11%	10%	12%
<b>Арендные ставки объектов</b>			
1.1 Универсальные производственно-складские объекты	10%	9%	11%
1.2 Специализированные высококласные складские объекты	10%	9%	11%
1.3 Объекты, предназначенные для пищевого производства	10%	9%	11%
1.4 Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	14%	13%	15%
1.5 Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	10%	9%	11%

158

**Границы расширенного интервала значений скидки на торг**  
Таблица 28

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
<b>Цены предложений объектов</b>			
1.1 Универсальные производственно-складские объекты	12%	7%	17%
1.2 Специализированные высококласные складские объекты	12%	7%	16%
1.3 Объекты, предназначенные для пищевого производства	12%	7%	17%
1.4 Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	16%	10%	22%
1.5 Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	11%	7%	16%
<b>Арендные ставки объектов</b>			
1.1 Универсальные производственно-складские объекты	10%	5%	14%
1.2 Специализированные высококласные складские объекты	10%	6%	14%
1.3 Объекты, предназначенные для пищевого производства	10%	6%	14%
1.4 Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	14%	8%	20%
1.5 Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	10%	6%	14%

159

**Рис. 6. Скидки на торг. Активный рынок. Скан страницы источника справочных данных. Справочник оценщика недвижимости – 2016. Том I часть I. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Лейфер Л.А и др., Н. Новгород, 2016.**

**9.1.2. Неактивный рынок**  
Значения скидки на торг, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов  
Таблица 29

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
<b>Цены предложений объектов</b>			
1.1 Универсальные производственно-складские объекты	18%	17%	19%
1.2 Специализированные высококласные складские объекты	18%	17%	19%
1.3 Объекты, предназначенные для пищевого производства	18%	17%	19%
1.4 Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	22%	21%	23%
1.5 Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	17%	16%	18%
<b>Арендные ставки объектов</b>			
1.1 Универсальные производственно-складские объекты	15%	14%	16%
1.2 Специализированные высококласные складские объекты	15%	14%	16%
1.3 Объекты, предназначенные для пищевого производства	16%	15%	17%
1.4 Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	21%	19%	22%
1.5 Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	16%	15%	17%

175

**Границы расширенного интервала значений скидки на торг**  
Таблица 30

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
<b>Цены предложений объектов</b>			
1.1 Универсальные производственно-складские объекты	18%	11%	26%
1.2 Специализированные высококласные складские объекты	18%	11%	25%
1.3 Объекты, предназначенные для пищевого производства	18%	11%	25%
1.4 Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	22%	14%	30%
1.5 Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	17%	11%	24%
<b>Арендные ставки объектов</b>			
1.1 Универсальные производственно-складские объекты	15%	9%	21%
1.2 Специализированные высококласные складские объекты	15%	10%	21%
1.3 Объекты, предназначенные для пищевого производства	16%	10%	22%
1.4 Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	21%	13%	28%
1.5 Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	16%	9%	22%

176

**Рис. 7. Скидки на торг. Неактивный рынок. Скан страницы источника справочных данных. Справочник оценщика недвижимости – 2016. Том I часть I. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Лейфер Л.А и др., Н. Новгород, 2016.**



СРД-21, ноябрь 2017 г.

1.3.2. Корректировки на уторгование для объектов недвижимости

Использование: при проведении расчетов и Интернет и из периодических изданий по корректировке. недвижимости (табл. 1.3.2).

Приведены отдельные данные, полученные по сведениям риэлтерских фирм, сети

Таблица 1.3.2

Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ

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

Примечания. В скобках указано среднее значение.  
По данным исследовательской фирмы «Эксперт» минимальные скидки при продаже прав собственности выносятся в марте и в мае, а максимальные - в июле и декабре.

15

Рис. 8. Скан страницы СРД-21, 2017. Скидки на торг.

**Местоположение объекта.**

Фактор местоположения в сегменте определяется расположением относительно областного центра.

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

одинаковыми соотношения цен недвижимости в районных центрах с ценами сходных объектов, находящихся в других населенных пунктах районов, к которым они относятся. Адекватность этой модели подтверждается анализом анкет с результатами экспертного опроса, проводимого в рамках данного проекта.

Для формирования шкалы корректировок для сравнения объектов – аналогов с объектом оценки по территориальному признаку в пределах региона в Справочнике использована следующая классификация типовых территориальных зон.

**Классификация типовых территориальных зон**  
Таблица 16

Типовые зоны в пределах региона	код
Областной центр	I
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	II
Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	III
Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	IV
Прочие населенные пункты	V

72

**Матрицы коэффициентов**  
Таблица 19

цены	аналог				
	I	II	III	IV	V
объект оценки I	1,00	1,23	1,37	1,74	2,15
II	0,81	1,00	1,19	1,52	1,88
III	0,73	0,84	1,00	1,39	1,71
IV	0,57	0,66	0,72	1,00	1,66
V	0,46	0,53	0,58	0,60	1,00

**Матрицы коэффициентов**  
Таблица 20

ставки	аналог				
	I	II	III	IV	V
объект оценки I	1,00	1,24	1,37	1,72	2,11
II	0,81	1,00	1,19	1,50	1,84
III	0,73	0,84	1,00	1,37	1,68
IV	0,58	0,67	0,73	1,00	1,63
V	0,47	0,54	0,59	0,61	1,00

75

**Рис. 9. Поправки на местоположение относительно областного центра. Скан страницы источника справочных данных. Справочник оценщика недвижимости – 2016. Том I часть I. Производственно–складская недвижимость и сходные типы объектов. Лейфер Л.А и др., Н. Новгород, 2016.**

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

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

**Матрица коэффициентов**  
Таблица 52.

Площадь, кв. м	аналог			
	<100	100-300	300-1000	>1000
объект оценки <100	1	1,03	1,15	1,25
100-300	0,98	1	1,12	1,22
300-1000	0,87	0,89	1	1,09
>1000	0,80	0,82	0,92	1

**Рис. 10. Поправки на масштабный фактор для производственно–складских зданий. Скан страницы источника справочных данных. Справочник оценщика недвижимости – 2016. Том I часть I. Производственно–складская недвижимость и сходные типы объектов. Лейфер Л.А и др., Н. Новгород, 2016., стр. 156**

**Наличие инфраструктуры**

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

**Расчет среднего значения корректировок на наличие коммуникаций для земельных участков**

Таблица 65

Вид коммуникаций	1. Под индустриальную застройку	2. Под офисно- торговую застройку	4.1. Под МЖС	4.2. Под ИЖС	5. Под объекты рекреации	6. Под объекты придорожного сервиса
Электроэнергия	15,4%	15,3%	15,7%	15,9%	15,6%	15,7%
Газоснабжение	17,9%	17,4%	18,2%	18,8%	17,8%	17,7%
Остальное (водоснабжение, канализация, теплоснабжение, коммуникационные связи)	10,1%	10,4%	10,9%	10,5%	10,4%	10,5%

**Рис. 11. Поправки на наличие коммуникаций для земельных участков. Скан страницы источника справочных данных. Справочник оценщика недвижимости – 2016. Том III. Земельные участки Лейфер Л.А и др., Н. Новгород, 2016.**

**Назначение помещения, материал стен, техническое состояние объекта.**

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

*Матрицы коэффициентов*

Таблица 79

цены производственно- складских объектов		объект оценки				
		универсальный	высоко- классный	пищевое производство	сельхоз	придорожный сервис
аналог	универсальный	1,00	1,22	1,24	0,77	1,20
	высококласный	0,82	1,00	0,98	1,59	1,02
	пищевое производство	0,80	1,02	1,00	1,62	1,04
	сельхоз	1,30	0,63	0,62	1,00	0,64
	придорожный сервис	0,84	0,98	0,96	1,56	1,00

Таблица 80

цены производственно- складских объектов		объект оценки				
		универсальный	высоко- классный	пищевое производство	сельхоз	придорожный сервис
аналог	универсальный	1,00	1,21	1,24	0,76	1,20
	высококласный	0,82	1,00	0,98	1,59	1,01
	пищевое производство	0,80	1,02	1,00	1,63	1,03
	сельхоз	1,31	0,63	0,61	1,00	0,64
	придорожный сервис	0,83	0,99	0,97	1,57	1,00

**Рис. 12. Поправки на функциональное назначение помещения. Скан страницы источника справочных данных. Справочник оценщика недвижимости – 2016. Том I часть I. Производственно–складская недвижимость и сходные типы объектов. Лейфер Л.А и др., Н. Новгород, 2016**

**5.7. Элемент сравнения – материал стен**

Значения корректировок, усредненные по городам России, и доверительный интервал

Таблица 69

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>Удельная цена</b>			
Отношение удельной цены объекта из сендвич-панелей, профлиста к удельной цене такого же кирпичного/бетонного (капитального) объекта	0,81	0,80	0,82
Отношение удельной цены деревянного объекта к удельной цене такого же кирпичного/бетонного (капитального) объекта	0,66	0,64	0,67
<b>Удельная арендная ставка</b>			
Отношение удельной арендной ставки объекта из сендаич-панелей, профлиста к удельной арендной ставке такого же кирпичного/бетонного (капитального) объекта	0,86	0,85	0,87
Отношение удельной арендной ставки деревянного объекта к удельной арендной ставке такого же кирпичного/бетонного (капитального) объекта	0,72	0,71	0,74

203

**Рис. 13. Поправки на материал стен. Скан страницы источника справочных данных. Справочник оценщика недвижимости – 2016. Том I часть I. Производственно–складская недвижимость и сходные типы объектов. Лейфер Л.А и др., Н. Новгород, 2016.**

**Матрицы коэффициентов**

Таблица 57

цены производственно-складских объектов		аналог		
		хорошее	удовл.	неудовл.
объект оценки	хорошее	1	1,25	1,82
	удовл.	0,80	1	1,45
	неудовл.	0,55	0,69	1

Таблица 58

арендные ставки производственно-складских объектов		аналог		
		хорошее	удовл	неудовл
объект оценки	хорошее	1	1,22	1,70
	удовл.	0,82	1	1,39
	неудовл.	0,59	0,72	1

**Рис. 14. Поправки на физическое состояние объекта. Скан страницы источника справочных данных. Справочник оценщика недвижимости – 2016. Том I часть I. Производственно–складская недвижимость и сходные типы объектов. Лейфер Л.А и др., Н. Новгород, 2016., стр. 168**

**2.9.5. Рынок земельных участков**

На дату оценки в Ординском районе предложения продажи участков земель промышленности менее 1 га отсутствуют; в смежном сегменте актуально 7 предложений свободных земельных участков в населенных пунктах с назначением ИЖС и ЛПХ, площадью от 12 до 26 соток.

С учетом проведенного анализа мы уточнили сегмент для оценки земельного участка: - земли населенных пунктов, разрешенное использование ИЖС, размер участка от 8 до 50 соток, Ординский район, свободный (без построек или имеющиеся улучшения не оказывают влияния на стоимость).

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.	Удельная цена участка, тыс.руб./сотка
Минимальное значение	7	500	4,1
Максимальное значение	37	150	16,7
Среднее значение	16	103	8,2
Медиана	10	90	6,5

Источник: rezon-realty.ru, расчеты оценщика

### 2.9.6. Рынок комплексных объектов

Объект оценки представляет собой участок с улучшениями (здание свободного назначения).

На дату оценки в Пермском крае в диапазоне площадей 100–300 кв.м представлены на продажу десять зданий свободного, офисного и торгового назначения с выделенными земельными участками.

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	130	3	600	4,6
Максимальное значение	290	21	7 500	32,0
Среднее значение	195,2	9,6	3 010	15,2
Медиана	180	8,5	2 500	12,5

Источник: rezon-realty.ru, расчеты оценщика

Дополнительно проанализирован смежный сегмент рынка – рынок жилых домов и коттеджей на выделенных земельных участках. На дату оценки в Ординском районе предлагается к продаже 40 домов, в том числе в с. Красный Ясыл, в состоянии пригодном к использованию, один дом.

### 2.9.7. Источники информации

При составлении обзора была использованы данные avito.ru, расчеты оценщика.

### 2.9.8. Выводы

10. 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.

11. 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.

12. Учитывая вышеизложенное, мы считаем возможным и целесообразным при использовании сравнительного подхода к оценке комплексного объекта.

13. Оценка земельного участка как свободного может быть произведена методом сравнения продаж в рамках сравнительного подхода к оценке.

14. Рынок земельных участков и комплексных объектов мы определили как неактивный.

15. Объект оценки расположен в 130 км от краевого центра, в категории населенных пунктов «Прочие населенные пункты».

16. Среднее значение цены предложения ЗУ в Ординском районе, на дату оценки составило 8,2 тыс. руб. за сотку (без учета торга), медиана 6,5 тыс. руб.

17. Среднее значение цены предложения комплексных объектов, сопоставимых с объектом оценки, на дату оценки составило 15,2 тыс. руб. за кв.м улучшений (без учета торга). Стоимость оцениваемого комплексного объекта мы прогнозируем на уровне среднего значения, учитывая расположение.

### 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:<sup>2</sup>

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

Оцениваемый объект не является объектом нового или недавнего строительства.

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

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

#### **4.3. Доходный подход**

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

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

Доходный подход основывается на принципе ожидания.

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

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

Применяя доходный подход к оценке, оценщик должен:

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

<sup>2</sup> 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;  
 $\alpha_i$ - 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.

Данные о ценообразующих факторах приведены выше в соответствующем разделе.

### 5.1.2. Отбор аналогов

Аналоги отбирались по критериям:

- 1) тип объекта – земельный участок свободный от построек;
- 2) категория земель – земли населенных пунктов (ИЖС);
- 3) расположение объектов – Ординский район;

Ниже представлены данные отобранных аналогов.

**Таблица 13. Данные об отобранных аналогах.**

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Объект	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
Категория земельного участка	Земли промышленности	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования участка	Для размещения промышленных объектов	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС
Местоположение	Пермский край, Ординский район, с. Красный Ясыл, в 160 м с подстанции «Пермэнерго»	Пермский край Ординский район с. Медянка ул	Пермский край Ординский район с. Красный Ясыл	Пермский край Ординский район Маринкино	Пермский край Ординский район с.Орда, Арсеновская 26	Пермский край Ординский район с.Орда
Тип населенного пункта	Прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты	Райцентры сельскохозяйственных районов	Райцентры сельскохозяйственных районов
Передаваемые права на недвижимость	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Условия финансирования	собственные средства	обычные	обычные	обычные	обычные	обычные
Дата предложения	декабрь 2017	дата оценки	дата оценки	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	свыше 100 км от Перми	свыше 100 км от Перми
Транспортная доступность	хорошая	хорошая	хорошая	хорошая	хорошая	хорошая
Площадь, кв.м.	2015	800	700	1 200	900	1 000
Площадь, соток	20,15	8,0	7,0	12,0	9,0	10,0
Близость к трассе	хорошие	нет	нет	нет	нет	нет
Рельеф	ровный	ровный	ровный	ровный	ровный	ровный
Наличие инженерных коммуникаций	газ, вода (автономная), канализация (автономная), энергоснабжение					
Электроснабжение	есть	есть	есть	нет	есть	нет
Газоснабжение	есть	нет	есть	нет	есть	нет
Водоснабжение	есть	нет	есть	нет	есть	нет
Наличие вспомогательных улучшений	в предположении как свободный от построек	нет	имеющиеся улучшения не влияют на РС участка (дом под снос)	нет	нет	нет
Цена предложения, тыс.руб.	-	50 000	90 000	60 000	150 000	70 000
Цена предложения за единицу площади, руб./сотку		6 250	12 857	5 000	16 667	7 000
Источник		<a href="https://www.avito.ru/orda/zemelnye_uchastki/uchastok_8_sot.izhs.942499168">https://www.avito.ru/orda/zemelnye_uchastki/uchastok_8_sot.izhs.942499168</a>	<a href="https://www.avito.ru/orda/zemelnye_uchastki/uchastok_7_sot.izhs.1157426606">https://www.avito.ru/orda/zemelnye_uchastki/uchastok_7_sot.izhs.1157426606</a>	<a href="https://www.avito.ru/orda/zemelnye_uchastki/uchastok_12_sot.izhs.966840132">https://www.avito.ru/orda/zemelnye_uchastki/uchastok_12_sot.izhs.966840132</a>	<a href="https://www.avito.ru/orda/zemelnye_uchastki/uchastok_9_sot.izhs.1094306933">https://www.avito.ru/orda/zemelnye_uchastki/uchastok_9_sot.izhs.1094306933</a>	<a href="https://www.avito.ru/orda/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot.izhs.1203073420">https://www.avito.ru/orda/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot.izhs.1203073420</a>

Источник: данные аналогов

**5.1.3. Расчет удельной рыночной стоимости прав на землю**

**Таблица 14. Расчет удельной стоимости земельного участка.**

Элементы сравнения	Оцениваемый участок	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 3	Аналог 5
Цена предложения за единицу площади, руб./сотку		6 250,0	12 857,1	5 000,0	16 666,7	7 000,0
1. Объем оцениваемых прав (состав передаваемых прав на объект)	собственность	соответствует объекту оценки	соответствует объекту оценки	соответствует объекту оценки	соответствует объекту оценки	соответствует объекту оценки
Корректирующий коэффициент		1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
Скорректированная цена		6 250,0	12 857,1	5 000,0	16 666,7	7 000,0
2. Условия финансирования	обычные	соответствует объекту оценки	соответствует объекту оценки	соответствует объекту оценки	соответствует объекту оценки	соответствует объекту оценки
Корректирующий коэффициент		1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
Скорректированная цена		6 250,0	12 857,1	5 000,0	16 666,7	7 000,0
3. Условия продажи	обычные	соответствует объекту оценки	соответствует объекту оценки	соответствует объекту оценки	соответствует объекту оценки	соответствует объекту оценки
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена		6 250,0	12 857,1	5 000,0	16 666,7	7 000,0
4. Дата предложения (дата проведения оценки)	Декабрь 2017	действительно на дату оценки	действительно на дату оценки			
Корректирующий коэффициент		1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
Скорректированная цена		6 250,0	12 857,1	5 000,0	16 666,7	7 000,0
5. Различия между ценой предложения и ценой продажи	учитываем возможность торга	торг возможен	торг возможен	торг возможен	торг возможен	торг возможен
Корректирующий коэффициент		0,85	0,85	0,85	0,85	0,85
Скорректированная цена		5 312,5	10 928,6	4 250,0	14 166,7	5 950,0
6. Характеристики местоположения объекта	свыше 100 км от Перми	соответствует объекту оценки	соответствует объекту оценки	соответствует объекту оценки	соответствует объекту оценки	соответствует объекту оценки
Характеристика населенного пункта	Прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты	Райцентры сельскохозяйственных районов	Райцентры сельскохозяйственных районов
Корректирующий коэффициент	1	1,000	1,000	1,000	0,6	0,6
Скорректированная цена		5 312,5	10 928,6	4 250,0	8 500,0	3 570,0

Элементы сравнения	Оцениваемый участок	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 3	Аналог 5
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				
разрешенное использование	Для размещения промышленных объектов	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС
Корректирующий коэффициент		1	1	1	1	1
Скорректированная цена		5 313,0	10 929,0	4 250,0	8 500,0	3 570,0
8. Величина участка, соток	20,15	8	7	12	9	10
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена		5 313,0	10 929,0	4 250,0	8 500,0	3 570,0
9. Инженерные коммуникации	газ, вода (автономная), канализация (автономная), энергоснабжение					
Электроснабжение	есть	есть	есть	нет	есть	нет
Газ	есть	нет	есть	нет	есть	нет
Вода	есть	нет	есть	нет	есть	нет
Корр коэфф на электроснабжение		1,00	1,00	1,18	1,00	1,18
Корр коэфф на газ		1,15	1,00	1,15	1,00	1,15
Корр коэфф на водоснабжение		1,11	1,00	1,11	1,00	1,11
Корректирующий коэффициент		1,28	1,00	1,51	1,00	1,51
Скорректированная цена		6 782	10 929	6 402	8 500	5 377
10. Наличие дополнительных факторов (водоем)		нет	нет	нет	да	нет
Корректирующий коэффициент		1,0	1,0	1,0	0,8	1,0
Скорректированная цена		6 782,0	10 929,0	6 401,6	6 800,0	5 377,4
Общая чистая коррекция (по модулю)		0,09	0,00	0,28	0,59	0,23
Скорректированная цена		6 782,0	10 929,0	6 401,6	6 800,0	5 377,4
<b>Расчет коэффициента</b>						

Элементы сравнения	Оцениваемый участок	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 3	Аналог 5
<b>вариации</b>						
Скорректированная цена		6 782,0	10 929,0	6 401,6	6 800,0	5 377,4
<b>Среднее скорректированных цен</b>	руб.	7 258				
<b>Квадрат отклонения</b>		226 548	13 476 130	733 366	209 778	3 536 774
<b>Среднее квадратов отклонений</b>		3 636 519				
<b>Среднее квадратичное отклонение</b>		1 907				
<b>Коэффициент вариации</b>		26%				
<b>Средневзвешенная цена за единицу площади объекта оценки, руб./сотку</b>	7 258,0					
Площадь, соток	20,15					
<b>Предварительное расчетное значение рыночной стоимости земельного участка, определенное с применением сравнительного подхода к оценке, руб.</b>	146 250					
<b>То же, округленно, руб.</b>	150 000					

Источник: данные аналогов, расчеты и суждения оценщика

#### 5.1.4. Обоснование внесенных 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.

Корректировки к объектам-аналогам по отношению к объекту оценки вносятся в форме корректирующих коэффициентов: меньше единицы, если объект оценки превосходит по ценообразующему фактору объект-аналог, и больше единицы, если по ценообразующему фактору объект оценки уступает объекту аналогу.

Обоснование необходимости внесения каждой отдельной корректировки и источник данных приведены ниже.

Величина конкретного корректирующего коэффициента по каждому аналогу приведена в таблице выше.

*Объем оцениваемых прав и наличие обременений.*

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

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

*Условия финансирования и особые условия сделки*

Условия аренды при совершении сделки с объектами-аналогами и оцениваемой недвижимостью одинаковы, особые условия отсутствуют.

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

*Условия рынка - изменение цен во времени.*

Все аналоги предложены к продаже на дату оценки.

Величина корректировки принята равной нулю. Корректирующий коэффициент равен 1.

*Условия рынка - разница между стоимостью предложения и ценой продажи*

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.

Согласно данным проанализированных источников (раздел 2.9.4), мы принимаем значение скидки на уторговывание в размере минус 15%. (СРД-21 для малых городов и населенных пунктов) Корректирующий коэффициент составляет 0,85.

*Корректировка на местоположение.*

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

Расчет корректирующего коэффициента по каждому аналогу произведен с использованием справочных данных, приведенных ранее в разделе 2.9.4, и приведен в соответствующих графах таблицы.

*Категория земель и разрешенное использование земельного участка.*

Категория земель и разрешенное использование земельного участка позволяют размещение и эксплуатацию объекта оценки и для всех аналогов. Возможно изменение категории земель с ИЖС на земли промышленности по заявлению собственника, в случае использования улучшений под производство.

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

#### *Физические характеристики*

##### *Площадь объекта, соток*

Все аналоги имеют различную площадь, но находятся в границах одного диапазона площадей (менее 30 соток). Учитывая возможность продажи земельных участков по частям, корректировка на площадь земельного участка не требуется.

##### *Инженерные коммуникации*

По этому параметру объект и аналоги различны.

Поправки вводятся на наличие или отсутствие коммуникаций 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.

Корректирующие коэффициенты рассчитаны с использованием справочных данных, приведенных ранее в разделе 2.9.4. Расчет совокупного корректирующего коэффициента по каждому аналогу приведен выше в соответствующей таблице.

Разброс результатов расчета скорректированных цен в пределах допустимых значений.

Удельная стоимость земельного участка как свободного определена, как среднее арифметическое скорректированных цен аналогов.

По результатам расчета коэффициент вариации в пределах допустимого.

#### **5.1.5. Расчет рыночной стоимости объекта оценки с применением сравнительного подхода.**

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

**Таблица 15. Расчет рыночной стоимости земельного участка в рамках сравнительного подхода к оценке.**

<b>Показатели</b>	<b>Значения</b>
Средневзвешенная цена за единицу площади объекта оценки, руб./сотку	7 258,0
Площадь, соток	20,15
Предварительное расчетное значение рыночной стоимости земельного участка, определенное с применением сравнительного подхода к оценке, руб.	146 250
Предварительное расчетное значение рыночной стоимости земельного участка, определенное с применением сравнительного подхода к оценке, округленно, руб.	150 000

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 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 – коммерческая недвижимость (здание на участке);
- Размер здания (для коммерческой недвижимости) – от 100 до 300 кв.м.
- местоположение аналогов (ввиду отсутствия предложений в с. Красный Ясыл в Ординском районе область выбора расширена до территории Пермского края);

- категория земель – ИЖС (СНТ)
- разрешенное использование земель – эксплуатация существующих строений.

Дополнительно в качестве аналога также принят жилой дом, пригодный для использования в качестве мастерской, на выделенном земельном участке, расположенный в с. Красный Ясыл.

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 уторговывание и местоположение.



Элементы сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 4	Аналог 5	Аналог 6	Аналог 10	Аналог 11
участка								
Корректировка на местоположение	-		1,00	1,00	1,85	1,85	1,85	1,00
Корректировка на уторговывание	%		1,18	1,18	1,18	1,18	1,18	1,18
Корректировка на инфраструктуру			0,85	1,00	0,76	1,00	1,00	0,90
Удельная цена прав на земельный участок, с корректировкой на местоположение и торг			7 236	8 539	12 073	15 813	15 813	7 693
Расчетная стоимость прав на землю	руб.		212 832	210 959	381 377	413 402	275 602	40 726
Скорректированная цена улучшения без учета стоимости земельного участка	руб.		587 168	1 789 041	3 118 623	1 986 598	7 224 398	1 059 274
Цена 1 кв.м. улучшения			16 776	8 519	10 754	13 244	27 469	7 846
Корректирующий коэффициент на НДС			1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная цена 1 кв. метра улучшений			16 776	8 519	10 754	13 244	27 469	7 846
1. Условия финансирования		обычные	совпадает с объектом оценки	совпадает с объектом оценки	совпадает с объектом оценки	совпадает с объектом оценки	совпадает с объектом оценки	совпадает с объектом оценки
Корректирующий коэффициент	%		1	1	1	1	1	1
Скорректированная цена	руб.		16 776	8 519	10 754	13 244	27 469	7 846
2. Условия продажи		обычные	совпадает с объектом оценки	совпадает с объектом оценки	совпадает с объектом оценки	совпадает с объектом оценки	совпадает с объектом оценки	совпадает с объектом оценки
Корректирующий коэффициент	%		1	1	1	1	1	1
Скорректированная цена	руб.		16 776	8 519	10 754	13 244	27 469	7 846
3. Дата предложения (дата проведения оценки)		21.12.2017	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки
Корректирующий коэффициент	%		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена	руб.		16 776	8 519	10 754	13 244	27 469	7 846
4. Разница между ценой предложения и ценой продажи		учитываем возможность торга	торг возможен	без торга	торг возможен	торг возможен	торг возможен	торг возможен
Корректирующий коэффициент	%		0,85	1,00	0,85	0,85	0,85	0,85
Скорректированная цена	руб.		14 260	8 519	9 141	11 257	23 349	6 670
5. Местоположение		Пермский край, Ординский район, с. Красный Ясыл, в 160 м с подстанции «Пермэнерго»	Пермский край, Ординский район, с. Красный Ясыл,	Пермский край, Большая Соснова, ул Карла Маркса 53	Пермский край, Пермь, с. Култаево	Пермский край, Пермь, с.Кояново	Пермский край, Пермь, Кондратово	Пермский край, Губаха, Россия
Удаленность от Перми		100 км и более	100 км и более	100 км и более	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	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Прочие населенные пункты

Элементы сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 4	Аналог 5	Аналог 6	Аналог 10	Аналог 11
Корректирующий коэффициент			1,00	1,00	0,54	0,54	0,54	1,00
Скорректированная цена	руб.		14 260	8 519	4 936	6 079	12 608	6 670
8. Общая площадь улучшений		141,7	35	210	290	150	263	135
Корректировка	%		0,98	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена	руб.		13 975	8 519	4 936	6 079	12 608	6 670
Состояние		хорошее	хорошее	под отделку	под отделку	под отделку	хорошее	неудовл
Корректировка	%		1,00	1,82	1,82	1,82	1,00	1,82
Скорректированная цена	руб.		13 975	15 505	8 984	11 064	12 608	12 138
Инфраструктура		газ, эл-во, вода, канализация	соответствует объекту оценки					
Капитальность строения		панель	брус	ж/б	ж/б	ж/б	кирпич	ж/б
Корректировка			0,66	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена			9 223	15 505	8 984	11 064	12 608	12 138
7. Доступные инженерные коммуникации	%							
Электроснабжение		есть	есть	есть	есть	есть	есть	есть
Газ		есть	нет	есть	нет	есть	есть	есть
Вода		есть	есть	есть	нет	есть	есть	нет
Корр коэфф на электроснабжение			1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Корр коэфф на газ			1,18	1,00	1,18	1,00	1,00	1,00
Корр коэфф на водоснабжение			1,00	1,00	1,11	1,00	1,00	1,11
Корректирующий коэффициент			1,180	1,000	1,310	1,000	1,000	1,110
<b>Скорректированная стоимость</b>	руб.		16 490	15 505	11 767	11 064	12 608	13 474
<b>Расчет коэффициента вариации</b>								
Скорректированная цена	руб.		16 490	15 505	11 767	11 064	12 608	13 474
Среднее скорректированных цен	руб.	13 485						
Квадрат отклонения			9 032 592	4 082 114	2 951 238	5 860 448	767 789	118
Среднее квадратов отклонений		3 782 383						
Среднее квадратичное отклонение		1 945						
<b>Коэффициент вариации</b>		14%						
<b>Удельная рыночная стоимость объекта оценки,</b>	руб.	13 484,60						

Источник: данные аналогов, суждения и расчеты оценщика

**5.2.4. Обоснование внесенных корректировок:**

Общая методология внесения корректировок изложена в п.5.1.3.

**Условия финансирования и особые условия сделки**

Условия при совершении сделки с объектами–аналогами и оцениваемой недвижимостью одинаковы, особые условия отсутствуют. Величина корректировки для всех аналогов принята равной нулю. Корректирующий коэффициент равен 1.

**Условия рынка - изменение цен во времени.**

Все предложения аналогов актуальны на дату оценки. Величина корректировки принята равной нулю. Корректирующий коэффициент равен 1.

**Условия рынка - разница между стоимостью предложения и ценой продажи**

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.

С учетом наличия доступных справочных данных (раздел 2.9.4), по мнению оценщика, для целей настоящей оценки скидка на уторговывание может быть принята на уровне минус 15%. Корректирующий коэффициент составляет 0,85.

**Корректировка на местоположение.**

Аналоги и объект оценки отличаются по местоположению.

Методологически корректировка на местоположение определялась аналогично ранее рассчитанной корректировке на местоположение для земельных участков.

Параметры местоположения аналогов и объекта оценки, а также расчет корректировки приведены в таблице выше.

Расчет произведен на основании справочных данных, приведенных выше (раздел 2.9.4).

При этом при определении стоимости прав на земельный участок для вычитания из цены предложения объекта и при расчете скорректированной удельной цены аналога величины данной корректировки обратны друг другу.

**Категория земель и разрешенное использование земельного участка.**

Категория земель и разрешенное использование земельного участка позволяют размещение и эксплуатацию объекта оценки и для всех аналогов. Величина корректировки для всех аналогов принята равной нулю. Корректирующий коэффициент равен 1.

**Физические характеристики - Площадь объекта, кв.м.**

Объекты большей площади, как правило, продаются по более низкой цене за единицу площади. Корректировка принята по данным, приведенным выше (раздел 2.11.3). Величина корректирующего коэффициента для каждого аналога приведена в соответствующих графах таблицы.

**Физические характеристики - Состояние улучшений**

Состояние улучшений объекта и аналогов различно. Величина корректировки при необходимости принята по данным приведенным выше (см. раздел 2.11.3). Величина корректирующего коэффициента для каждого аналога приведена в соответствующих графах таблицы.

Разброс скорректированных цен аналогов в пределах допустимых значений.

Взвешивание результатов производилось путем усреднения.

**5.2.5. Определение расчетного предварительного значения рыночной стоимости улучшений.**

Расчет стоимости здания без учета стоимости земельного участка приведен ниже.

**Таблица 18. Расчет стоимости улучшений в комплексе**

Показатели	Ед. изм.	Значения
Удельная рыночная стоимость объекта оценки,	руб.	13 484,60
Площадь объекта оценки	кв.м.	142
Расчетная рыночная стоимость улучшений ( за вычетом стоимости прав на земельный участок в составе объекта оценки )	руб.	1 910 767
То же, округленно	руб.	<b>1 900 000</b>

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 19. 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.
Земельный участок, площадь: 2015 кв.м.	150 000	не применялся	не применялся	150 000
Здание площадью 141,7 кв.м	1 900 000	не применялся	не применялся	1 900 000
<b>Всего</b>				<b>2 050 000</b>

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 RICS<sup>3</sup> 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 20. 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.	2,05
Нижняя граница возможного диапазона рыночной стоимости объекта, округленно	руб.	1,69
Верхняя граница возможного диапазона рыночной стоимости объекта, округленно	руб.	2,41

Источник: расчеты оценщика

Возможные границы интервала, в которых может находиться стоимость объекта недвижимости, по мнению оценщиков, составляют округленно 1,69...2,41 млн. руб.

<sup>3</sup> 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 оценки 21.12.2017 года составляет округленно (до десятков тысяч рублей):

**2 050 000,00**

(Два миллиона пятьдесят тысяч) рублей,

в том числе по отдельным объектам оценки:

**Таблица 21. Итоговые значения рыночной стоимости объектов оценки**

Объекты оценки	Итоговое значение рыночной стоимости, руб.	Расчетное значение НДС, справочно, руб.	Итоговое значение рыночной стоимости, за вычетом НДС, справочно, руб.
Земельный участок, категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта. Связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности. Земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, разрешенное использование: для размещения промышленных объектов, площадь 2 015 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Пермский край, Ординский район, с. Красный Ясыл, ул. Новая, д. 30.	150 000	–	150 000
Здание, назначение: нежилое здание. 2-этаж (подземных этажей – 0). Общая площадь 141,7 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Пермский край, Ординский район, с. Красный Ясыл, ул. Новая, д. 30.	1 900 000	289 830,51	1 610 169,49
<b>Всего</b>	<b>2 050 000</b>	<b>289 830,51</b>	<b>1 760 169,49</b>

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 аналитические заключения, 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, а также Стандартами и правилами оценочной деятельности Саморегулируемой межрегиональной ассоциацией оценщиков – СМАО в действующей редакции на дату составления отчета.

## 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;

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

Л.А. Лейфер и др. Справочник оценщика недвижимости–2016. Том III. Земельные участки. - Н. Новгород.: 2016.

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.

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

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

Приказ Росстата от 03.07.2015 N 296 (с изм. от 15.06.2016) "Об утверждении статистического инструментария для организации федерального статистического наблюдения за наличием и движением основных фондов (средств) и других нефинансовых активов",  
[http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_182497/e85356438b8af8a71f1714fbc2e63e315021437c/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_182497/e85356438b8af8a71f1714fbc2e63e315021437c/)

#### **Ценовая, общэкономическая 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](http://www.cbr.ru))

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

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

Портал Avito.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

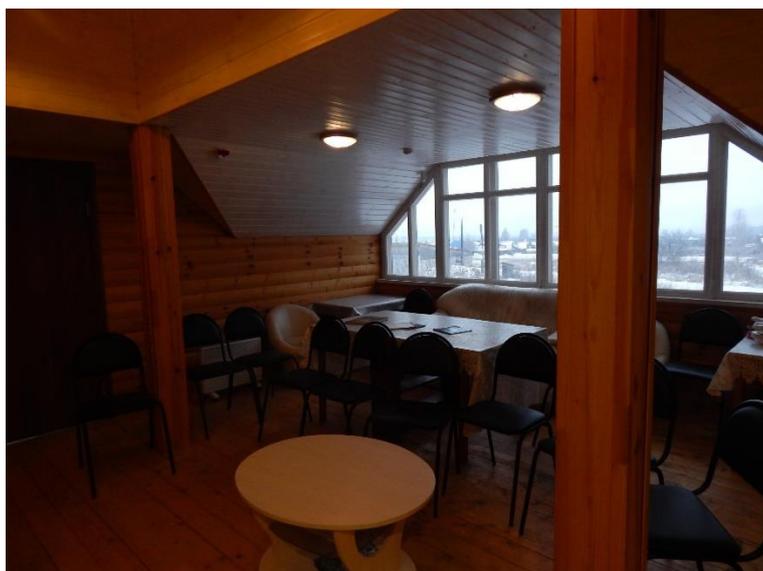


Фото 3. Интерьер (1)



Фото 4. Интерьер (2)



Фото 5. Интерьер (3)

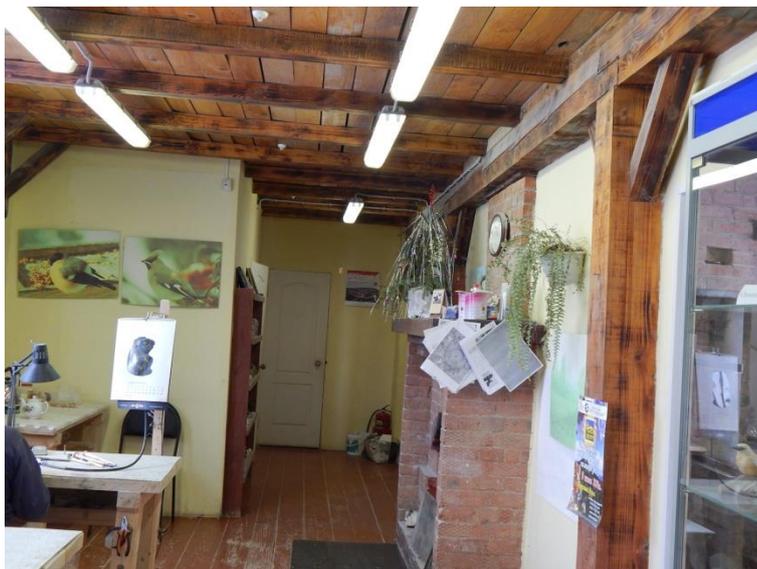


Фото 6. Интерьер (4)



Фото 7. Интерьер (5)

**ПЗ. Копии источников рыночной информации.**

Аналоги земельных участков

https://www.avito.ru/orda/zemelnye\_uchastki/uchastok\_8\_sot.\_izhs\_942499168

The screenshot shows a web browser window displaying an Avito listing for a land plot. The browser's address bar shows the URL: https://www.avito.ru/orda/zemelnye\_uchastki/uchastok\_8\_sot.\_izhs\_942499168. The page header includes navigation options like 'Земельные участки' and 'Поиск по объявлениям'. A prominent banner reads 'УЧАСТКИ И ДОМА' with the 'ШАЛЕ РВЬЛЕВО' logo. The main listing is titled 'Участок 8 сот. (ИЖС)' with a price of 50,000 rubles. It features a photo of a site plan and provides details such as the cadastral number (59:28:025\*\*\*:1\*\*), distance to the city (50 km), and area (8 сот.). The seller is identified as 'денис Продавец' with a profile picture and a 'Д' badge. A contact number '8 982 495-85-02' and a 'Написать сообщение' button are also present. A Mercedes-Benz advertisement is visible on the right side of the page.

https://www.avito.ru/orda/zemelnye\_uchastki/uchastok\_7\_sot.\_izhs\_1157426606

The screenshot shows a browser window with the Avito website. The address bar displays the URL: https://www.avito.ru/orda/zemelnye\_uchastki/uchastok\_7\_so... The page features the Avito logo and navigation tabs for 'Авто', 'Недвижимость', 'Работа', and 'Услуги'. A search bar is set to 'Земельные участки' with a search button labeled 'Найти'. A promotional banner for 'РИМСКИЙ ИЖС' offers a '-18% НА КВАРТИРЫ' until 'ДО 31.12.' with the slogan 'УСПЕЙ КУПИТЬ'. The main listing is for 'Участок 7 сот. (ИЖС)' with ID № 1157426606, listed on December 18 at 12:31. The price is 90,000 rubles. Details include a distance of 20 km from the city and an area of 7 сот. The address is 'Пермский край, Орда, Ленина 25'. The seller is 'продавец Агентство' with a profile picture of a yellow circle containing a 'П'. The seller has been on Avito since March 2011 and has 1 user advertisement. The contact person is 'ВИКТОР'.

https://www.avito.ru/orda/zemelnye\_uchastki/uchastok\_12\_sot.\_izhs\_966840132

The screenshot shows a browser window with the Avito website. The address bar displays the URL: https://www.avito.ru/orda/zemelnye\_uchastki/uchastok\_12\_so... The page features the Avito logo and navigation tabs for 'Авто', 'Недвижимость', 'Работа', and 'Услуги'. A search bar is set to 'Земельные участки' with a search button labeled 'Найти'. The main listing is for 'Участок 12 сот. (ИЖС)' with ID № 966840132, listed on December 17 at 10:06. The price is 60,000 rubles. Details include a distance of 40 km from the city and an area of 12 сот. The address is 'Пермский край, Орда, Маринкино'. The seller is 'Руслан Агентство' with a profile picture of a purple circle containing a 'P'. The seller has been on Avito since March 2016 and has completed 1 advertisement. The seller has 7 user advertisements. The address is 'Пермский край, Орда, Маринкино'. Social media icons for VK, Odnoklassniki, Facebook, Google+, and Twitter are visible at the bottom, along with a 'Пожаловаться' button.

https://www.avito.ru/orда/zemelnye\_uchastki/uchastok\_9\_sot.\_izhs\_1094306933

Василий

Уча: X

Защищено | https://www.avito.ru/orда/zemelnye\_uchastki/uchastok\_9\_sot\_...

Сервисы | Справочная по оце: | госуслуги | bp-g.ru/files/u3/opre | Другие закладки

М. «Домодедовская»

Все объявления в Орде / Недвижимость / Земельные участки / Продам / Поселений (ИЖС) В каталог Следующее →

### ★ Участок 9 сот. (ИЖС)

№ 1094306933, размещено 7 декабря в 19:37 1222 (+6)

**150 000 ₪**  
Купить в кредит



Avito

8 902 644-14-81

Написать сообщение

**КОНСТАНТИН**  
Продавец  
На Avito с февраля 2016  
Завершено 1 объявление

3 объявления пользователя

Адрес  
Пермский край, Орда, арсеновская 26



Расстояние до города: 25 км; Площадь: 9 сот.

Адрес: Пермский край, Орда, арсеновская 26 Посмотреть карту

Продам земельный участок для ижс на берегу пруда в орде


Пожаловаться

Похожие объявления







<https://www.googleadservices.com/pagead/ac...>



**Земля в МО**



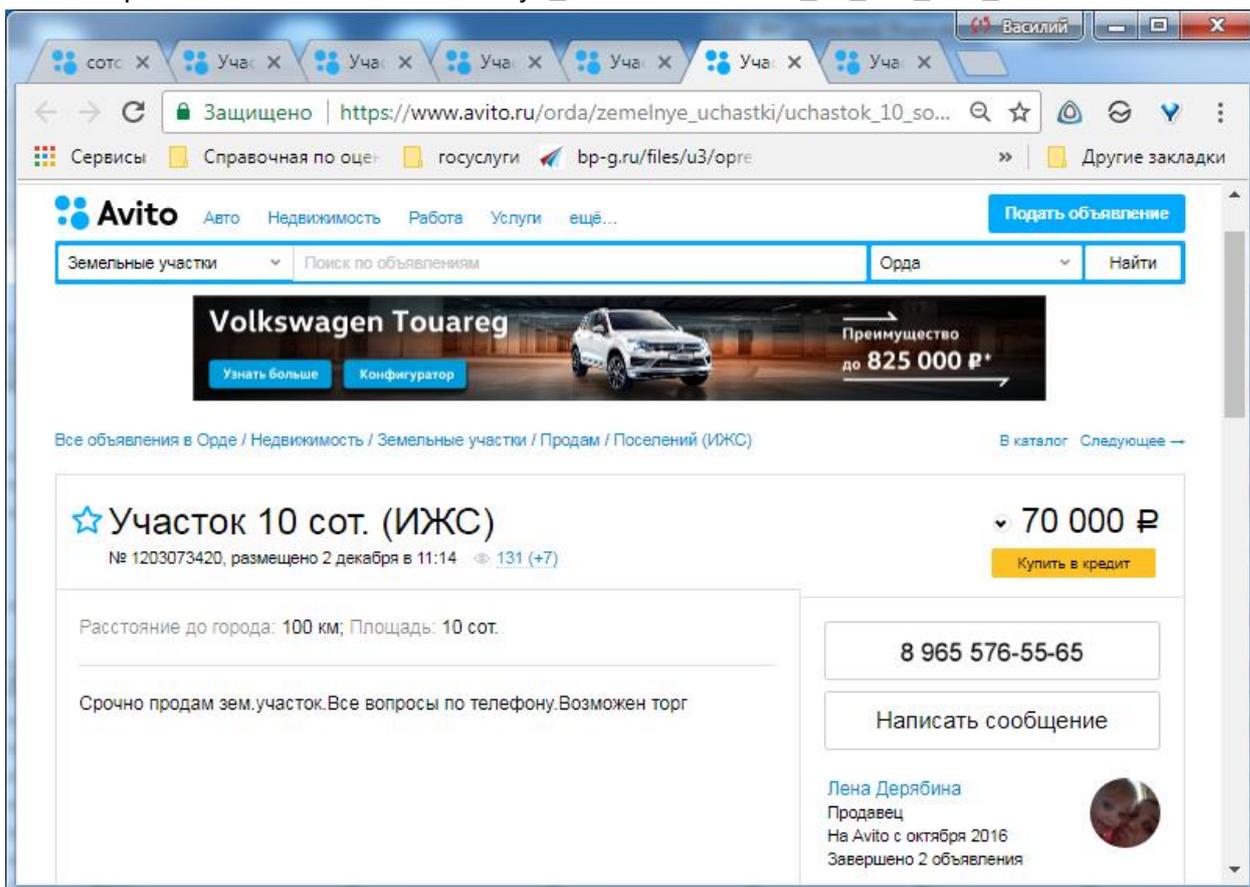
Более 60 поселков по всем направлениям от 12.000 руб. за сотку.

➔



**Коттеджные поселки по М4**

https://www.avito.ru/orda/zemelnye\_uchastki/uchastok\_10\_sot.\_izhs\_1203073420



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\_10\_sot.\_izhs\_1203073420. The page features the Avito logo and navigation links for 'Авто', 'Недвижимость', 'Работа', and 'Услуги'. A search bar is set to 'Земельные участки' in the 'Orda' region. A prominent advertisement for a Volkswagen Touareg is visible, offering a price advantage up to 825,000 rubles. The main listing is for a land plot: 'Участок 10 сот. (ИЖС)' priced at 70,000 rubles. The listing includes the plot number 1203073420, a distance of 100 km from the city, and an area of 10 сот. The seller, Lena Deriabina, is listed as a seller since October 2016, with 2 completed listings. A contact number 8 965 576-55-65 and a 'Write message' button are also present.

Аналоги комплексных объектов

https://www.avito.ru/orda/doma\_dachi\_kottedzhi/dom\_35\_m\_na\_uchastke\_25\_sot.\_1223742238

Василий

Защищено | [https://www.avito.ru/orda/doma\\_dachi\\_kottedzhi/dom\\_35\\_m\\_na\\_uch...](https://www.avito.ru/orda/doma_dachi_kottedzhi/dom_35_m_na_uch...)

Сервисы | Справочная по оценкам | госуслуги | bp-g.ru/files/u3/opre | Помидорковый тайм | Другие закладки

Объявления | Магазины | Помощь | Мой объявления | Василий

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

Дома, дачи, коттеджи | Поиск по объявлениям | Орда | Найти

КВАРТИРЫ ОТ 2,9 МЛН РУБ. ЛИДЕР

Все объявления в Орде / Недвижимость / Дома, дачи, коттеджи / Продам / Дома [В каталог](#) [Следующее](#)

★ Дом 35 м<sup>2</sup> на участке 25 сот. 800 000 ₽

№ 1223742238, размещено 30 ноября в 09:56 [207 \(+6\)](#)

8 999 123-95-14

[Написать сообщение](#)

**Денис**  
Продавец  
На Avito с июля 2017  
Завершено 3 объявления

1 объявление пользователя

Адрес  
Пермский край, Орда, Красный Ясыл

**Ткань фильтр** [vent-tnd.ru](#)

Вид объекта: дома | Материал стен: бревно  
Этажей в доме: 1 | Площадь дома: 35 м<sup>2</sup>  
Расстояние до города: 50 км | Площадь участка: 25 сот.

Адрес: Пермский край, Орда, Красный Ясыл [Посмотреть карту](#)

Продается дом, отопление печное, канализация, водопровод, баня, погреб.

[В](#) [О](#) [f](#) [G+](#) [t](#) [@](#) [v](#)

[Пожаловаться](#)

https://www.avito.ru/bolshaya\_sosnova/kommercheskaya\_nedvizhimost/pomeschenie\_svodnogo\_naznacheniya\_210\_m\_1089179991

**☆ Помещение свободного назначения, 210 м²** 2 000 000 ₽

№ 1089179991, размещено вчера в 13:01 991 (+11)

Показать телефон  
в 912 XXX-XX-XX

Написать сообщение

Бюро Недвижимости "Надежда"  
Агентство  
На Avito с января 2016  
Завершено 5 объявлений

12 объявлений пользователя

Контактное лицо  
**Елена**

Адрес  
Пермский край, Большая Соснова, ул Карла Маркса 53

Площадь: 210 м²

Адрес: Пермский край, Большая Соснова, ул Карла Маркса 53

Описание:  
 Отдельно стоящее помещение.  
 Земельный участок 21 сот.  
 Коммуникации : свет и подведен газ, скважина,  
 По проекту :  
 1 этаж : 100 кв.м магазин с подъездом машин для выгрузки товара.  
 2 этаж: жилой дом.  
 Земельный участок в собственности 21 сот.  
 Удачное место расположение.  
 Можно использовать как автосервис, шиномонтаж и т.д.  
 Торга нет. Документы готовы

БАШНЯ ФЕДЕРАЦИЯ  
МОСКВА

СТРОИТЕЛЬСТВО  
ЗАВЕРШЕНО

АПАРТАМЕНТЫ  
от 55 кв.м

https://www.avito.ru/perm/kommercheskaya\_nedvizhimost/pomeschenie\_svobodnogo\_naznacheniya\_290\_m\_865539794

Всё объявления в Перми / Недвижимость / Коммерческая недвижимость / Продам / Помещение свободного назначения

### ★ Помещение свободного назначения, 290 м²

№ 865539794, размещено 17 декабря в 07:29 1695 (+13)

**3 500 000 ₹**

8 902 471-13-20

Написать сообщение  
Отвечает за несколько часов

**Павел**  
Агентство  
На Avito с июля 2011  
Завершено 6 объявлений

7 объявлений пользователя

Адрес  
Пермский край, Пермь, с. Култаево

Площадь: 290 м²

Адрес: Пермь, р-н Индустриальный, с. Култаево [Посмотреть карту](#)

Кирпичное здание площадью 290 кв.м. с частичной отделкой, (планировались офисные площади) надстроен каркасный второй этаж дополнительно еще 280 кв.м. Электричество заведено в здание, имеется разводка по зданию. Участок под зданием в собственности площадью 14,5 соток. Подъезд к зданию как с трасы так и с Култаево.  
Продам или сдам в аренду!!!

https://www.avito.ru/perм/kommercheskaya\_nedvizhimost/pomeschenie\_svobodnogo\_naznacheniya\_150\_m\_1197734148

Всё объявления в Перми / Недвижимость / Коммерческая недвижимость / Продам / Помещение свободного назначения В каталог Следующее →

**★ Помещение свободного назначения, 150 м²** 2 400 000 ₽

№ 1197734148, размещено 15 декабря в 18:36 👁 205 (+11)

**8 992 239-54-80**

Написать сообщение

**Сергей**  
Продавец  
На Avito с июля 2011  
Завершено 3 объявления

2 объявления пользователя

Адрес  
Пермский край, Пермь, с.Кояново, ул. Советская,202А

11/06/2013 Avito

Площадь: 150 м²

Адрес: Пермь, р-н Свердловский, с.Кояново, ул. Советская,202А  
[Посмотреть карту](#)

Продам здание 150 кв.м. кафе и магазин.Электричество, газ, водоснабжение, канализация. Участок земли 12 соток. Большое овощехранилище. Все в собственности. Идеальное место под производство или для проживания. Продажа от собственника. Срочно.

[В](#) [О](#) [f](#) [G+](#) [t](#) [@](#) [✉](#) Пожаловаться

https://www.avito.ru/perm/kommercheskaya\_nedvizhimost/prodam\_pomeschenie\_svobodnogo\_naznacheniya\_263\_m\_1071809774

The screenshot shows a web browser window displaying an Avito listing. The browser's address bar shows the URL: https://www.avito.ru/perm/kommercheskaya\_nedvizhimost/prodam\_pomeschenie\_svobodnogo\_naznacheniya\_263\_m\_1071809774. The page title is "Продам помещение свободного назначения, 263 м²" with a price of 7 500 000 ₽. The listing includes a large photo of a two-story brick house with a green garage door. To the right of the main photo is a contact box with the phone number 8 982 485-61-41 and a "Написать сообщение" button. Below the main photo is a grid of smaller images showing the interior of the house. The listing text provides details about the property: "Кирпичный коттедж, перекрытия ж/б плиты, фундамент бетон ленточный, площадь 262,8 кв.м., 2 этажа+подвал. Год постройки 2005, 2 входа, основная жилая комната площадью 38,6 кв.м, высота потолков 2,60 м. с сан.узлом и зоной кухни, так же второй вход из него: первый этаж: зона кухни, сан.узел, выход в гараж площадь 41 кв.м., высота потолков 3,22 м, вход в подвал площадь 37,7 кв.м, высота потолков 1,92 м. на 2 этаже расположены 3 спальни просторные(18,9+35,2+32,7 кв.м.) и просторный холл 26,1 кв.м, высота потолков 2,65 кв.м. коммуникации:газ, вода-центральные, электричество, канализация.Участок 8 соток, на участке различные посадки, металлический навес, овощная яма(14,3 кв.м.)Все работает и функционирует хорошо".

[https://www.avito.ru/gubaha/kommercheskaya\\_nedvizhimost/pomeschenie\\_svobodnogo\\_naznacheniya\\_135\\_m\\_976019719](https://www.avito.ru/gubaha/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_135_m_976019719)

Василий

Дом Поме Поме Поме Прод Поме Поме

Защищено | [https://www.avito.ru/gubaha/kommercheskaya\\_nedvizhimost/pomes...](https://www.avito.ru/gubaha/kommercheskaya_nedvizhimost/pomes...)

Сервисы Справочная по оцен госуслуги bp-g.ru/files/u3/opre Помидорковый тайн Другие закладки

ЗАГРУЗИТЕ НА Google Play ЗАГРУЗИТЕ в App Store +7 \_\_\_\_\_ Выслать ссылку 16+

Объявления Магазины Помощь Мои объявления Василий

**Avito** Авто Недвижимость Работа Услуги ещё... **Подать объявление**

Коммерческая недвижим Поиск по объявлениям Губаха Найти

**ПУТЕШЕСТВИЕ В РОЖДЕСТВО** Зрелищные ледовые шоу и традиционные зимние забавы

Все объявления в Губахе / Недвижимость / Коммерческая недвижимость / Продам / Помещение свободного назначения В каталог Следующее

### ★ Помещение свободного назначения, 135 м²

№ 976019719, размещено 25 ноября в 19:29 626 (+7)

**1 100 000 ₽**

8 963 880-04-00

Написать сообщение

Агентство недвижимости КВАРТИРА  
Агентство  
На Avito с января 2011

Контактное лицо  
Игорь

Адрес  
Пермский край, Губаха, Россия, Пермский край, Губаха, улица Газеты Правда, 8

Лит. А  
И-3, 30

Ткань фильтр  
vent-tnd.ru

Рядеко Директ

Площадь: 135 м²

Адрес: Пермский край, Губаха, Россия, Пермский край, Губаха, улица Газеты Правда, 8 [Посмотреть карту](#)

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

**6.2. Значения полуширины интервала неопределенности расчета рыночной стоимости**

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

**Активный рынок**

Таблица 5

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

**Неактивный рынок**

Таблица 6

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

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

**П5. Копии документов, предоставленных заказчиком**

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

*Б/Н от 18.12.2017*

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

Настоящим сообщаем Вам балансовую стоимость имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Инженер», оцениваемого по Дополнительному соглашению № 99 к Договору № ПИФ-150311-3 об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд от 15.03.2011 г.:

№ п/п	Наименование имущества	Балансовая стоимость имущества, руб. без НДС
1.	Здание, назначение: нежилое здание. 2-этажный (подземных этажей – 0). Общая площадь 141,7 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Пермский край, Ординский район, с. Красный Ясыл, ул. Новая, д. 30. Кадастровый номер 59:28:0190101:529	1 610 169,49
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.	160 000,00

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

*Б/Н от 18.12.2017*

О предоставляемых документах  
в рамках проведения оценки по Дополнительному соглашению № 99  
к ДОГОВОРУ № ПИФ-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 ЕГРН на текущую дату на Объекты оценки для проведения оценки рыночной стоимости имущества, для проведения работ по Дополнительному соглашению № 99 от 18 декабря 2017 года предоставляем:

1. Свидетельство о государственной регистрации права от 09 сентября 2013 года, бланк 59-БГ № 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

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о кадастровой стоимости объекта недвижимости

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

"16" января 2017 г.

№5900/201/17-11543

На основании запроса от \_\_\_\_\_, поступившего на рассмотрение \_\_\_\_\_, сообщаем, что:

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

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



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

КП.1

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

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

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

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



КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

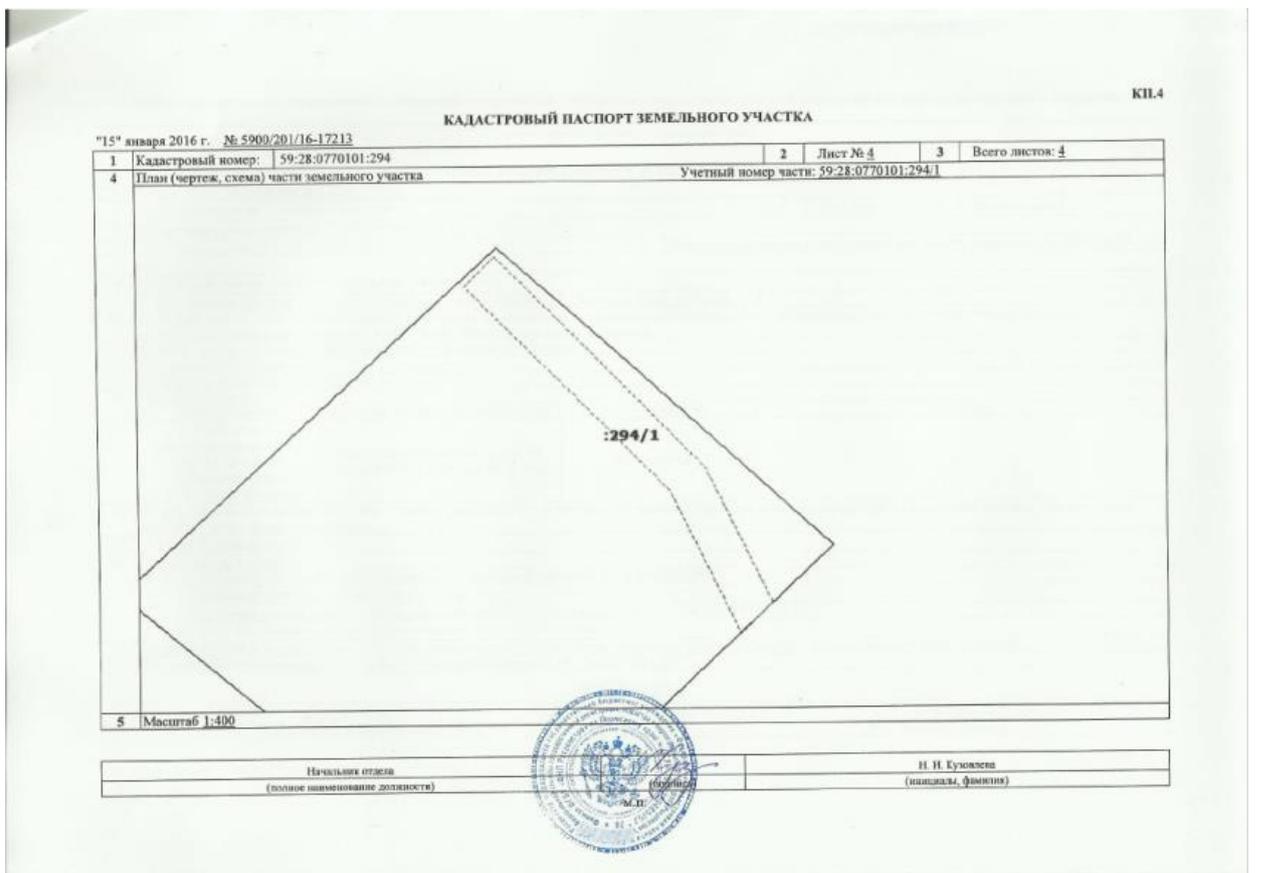
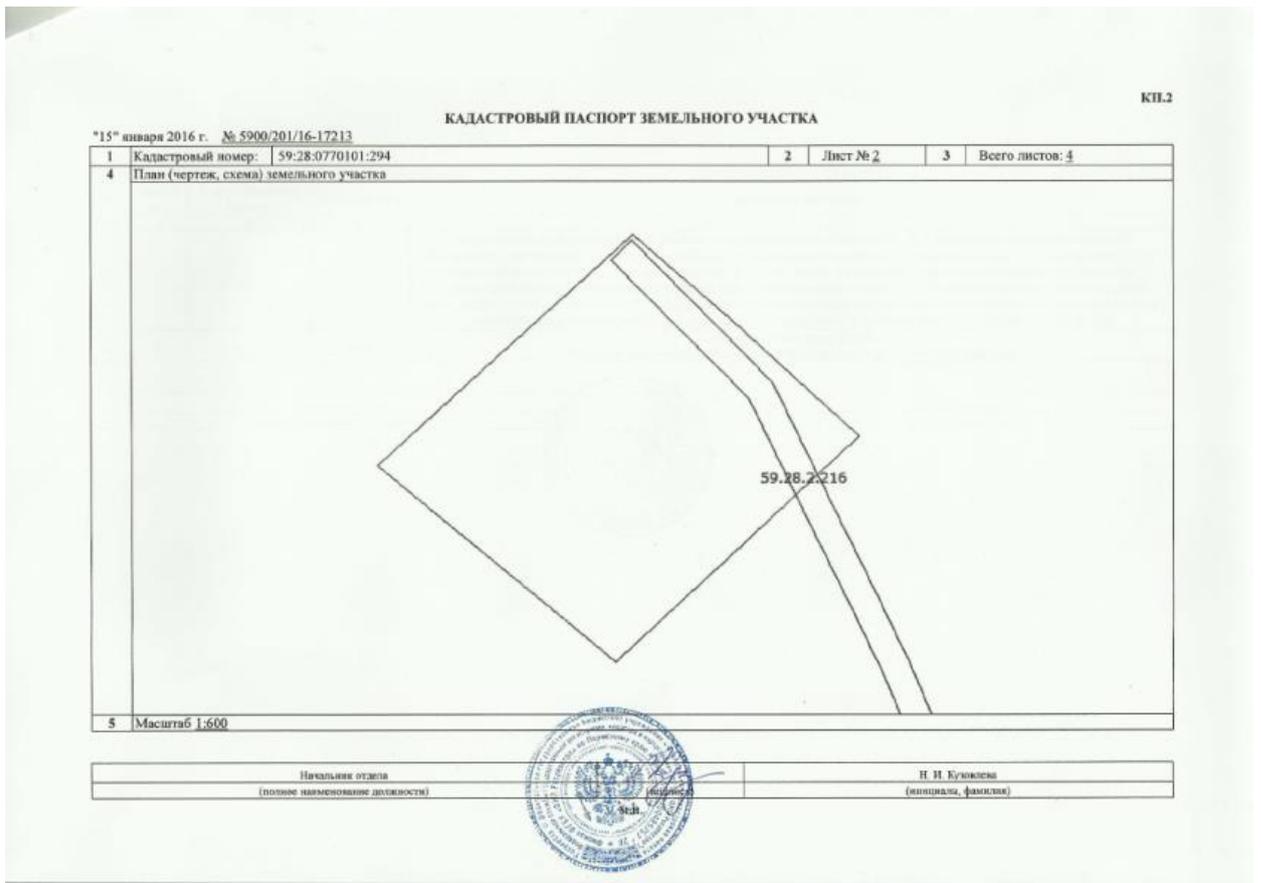
КП.3

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

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

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





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

**КП.1**

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА**

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

1	Кадастровый номер:	59:28:0770101:294	2	Лист № 1	3	Всего листов: 3
4	Номер кадастрового квартала:	59:28:0770101				
5	Предшлющие номера:	59:28:0770101:60	6	Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: 26.03.2013		
7	—					
8	Кадастровые номера объектов капитального строительства: —					
9	Адрес (описание местоположения): Пермский край, район Ординский, с Красный Ясыл, ул Новая, д 30					
10	Категория земель: Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения					
11	Разрешенное использование: земли заняты зданиями, строениями, сооружениями, используемые для сельскохозяйственного назначения					
12	Площадь: 2015+/ -393 кв. м					
13	Кадастровая стоимость: —					
14	Сведения о правах:					
	Правообладатель	Вид права, номер и дата регистрации	Особые отметки	Документ		
	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 учтенные					
19	Сведения о кадастровых инженерах: Зайцев Александр Викторович, 59-12-622-19.09.2013 г.					

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

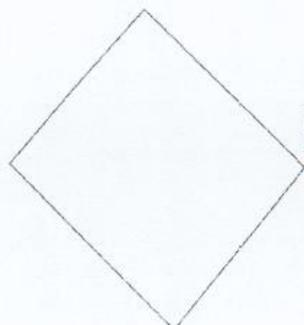


**КП.2**

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА**

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

1	Кадастровый номер:	59:28:0770101:294	2	Лист № 2	3	Всего листов: 3
4	Номер кадастрового квартала:	59:28:0770101				
5	Предшлющие номера:	59:28:0770101:60				



И. В. Зайцева  
(инициалы, фамилия)

**КП.3**

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА**

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

1	Кадастровый номер:	59:28:0770101:294	2	Лист № 3	3	Всего листов: 3
4	Номер кадастрового квартала:	59:28:0770101				
5	Предшлющие номера:	59:28:0770101:60				

1	Кадастровый номер:	59:28:0770101:294	2	Лист № 3	3	Всего листов: 3
4	Номер кадастрового квартала:	59:28:0770101				
5	Предшлющие номера:	59:28:0770101:60				

И. 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

Костыненко Л. Н.

АА 69106



# СВИДЕТЕЛЬСТВО

## О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

Дата выдачи: "09" сентября 2013 года

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

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

Вид права: Общая долевая собственность .

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

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

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

Регистратор

Костыненко Л.



59-БГ № 861943



КОПИЯ

МУНИЦИПАЛЬНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ "БЮРО ТЕХНИЧЕСКОЙ  
ИНВЕНТАРИЗАЦИИ ОРДИНСКОГО РАЙОНА"

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

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ ДОМОВЛАДЕНИЯ

№ 30 по ул. Новая

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

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

I. Сведения о принадлежности.

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

II. Экспликация площади земельного участка.

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

III. Описание зданий и сооружений.

Литера	Наименование	По наружному обмеру		Характеристика конструктивных элементов				
		Формула	Площадь Длина Глубина	Фундамент	Стены	Перекрытия	Крыша	Полы
A	1 этаж	5.75*16.15	109	бутобетонный ленточный	Гипсоблочные облицованы кирпичем	железобетонные ребристые	Ондулин по деревянной обрешетке	Бетонные, метлахская плитка
A1	Мансарда	1.05*16.15*2 +4.70*1.00*2	43,3		Каркас деревянный, утеплитель изолвер, ГКЛ	деревянное утепленное, подшивка ГКЛ		дощатые по лагам из бревен
		2.65*16.15	42,8					
a	Хол. пристрой	2.15*2.20	4,7	бутовый ленточный	кирпич	Деревянные, оштукатуренные	шифер по деревянным стропилам	паркетные
a1	Хол. пристрой	2.95*3.60	19,5	деревянные столбы	деревянные	Деревянные, оштукатуренные	шифер по деревянным стропилам	Дощатые по лагам на кирпичных столбах
Г	Навес	2.95*2.35	6,9	деревянные столбы	Дощатые по дер. каркасу с 3-х сторон		рубероид по тесовому настилу	грунтовые
G1	Навес	3.55*6.70	23,8	деревянные столбы	Дощатые по дер. каркасу с 3-х сторон		шифер по деревянным стропилам	грунтовые
G2	Навес	6.85*4.75	32,5	деревянные столбы	Дощатые по дер. каркасу с 1-й стороны		рубероид по тесовому настилу	грунтовые
G3	Сарай	3.45*4.20	14,5	камень	бревенчатые		железная по деревянным стропилам	Дощатые
G4	Навес	4.30*2.55	36,8	деревянные столбы	Дощатые по дер. каркасу с 3-х сторон		рубероид по тесовому настилу	Дощатые
G5	Баня	3.60*2.65	10,1	бутовый ленточный	бревенчатые	деревянное утепленное по балкам	рубероид по тесовому настилу	Дощатые по лагам на деревянных столбах
G5	Баня	2.75*3.80	10,4	бутовый ленточный	бревенчатые	деревянное утепленное по балкам	рубероид по тесовому настилу	Дощатые по лагам на деревянных столбах
1	Забор	116.4	116,4	деревянные столбы	дощатые сплошные			

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

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

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

Коэффициент инфляции 52,34

**V. Стоимость строений .**

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

Особые отметки:

**Перечень документов, прилагаемых к техническому паспорту .**

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

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



КОПИЯ

МУНИЦИПАЛЬНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ "БЮРО ТЕХНИЧЕСКОЙ  
ИНВЕНТАРИЗАЦИИ ОРДИНСКОГО РАЙОНА"

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

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ НЕЖИЛОГО ЗДАНИЯ ( СТРОЕНИЯ )

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

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

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

**I. Архитектурно-планировочные и эксплуатационные показатели.**

Назначение нежилое  
 Использование Мастерская  
 Серия, тип проекта  
 Год постройки 2005 Переоборудовано в \_\_\_\_\_ году надстроено  
 Год последнего капитального ремонта Число этажей 1  
 Кроме того имеются: (подвал, цокольный этаж, мансарда, мезонин и т.д.)  
 Строительный объем 540 куб. м. Площадь здания 141,7 кв. м.

**II. Благоустройство площади здания и строения (кв. м.).**

№ п/п	отопление								ванны и душ							гор. водо-снабжение	газоснаб-жение	лифты										
	центральное						От АГВ и др.	калориферное	печное	без колонки и горячей воды с горячим водоснабжением	с газовыми колонками	с деревянными колонками	бассейн	сауна	центральное			от колонок	центральное	баллоны	мусоропровод	пассажирские	грузо-пассажирские	грузовые	телефоны	напольные плитки	электричество	
	на твердом топливе	на газе	на твердом топливе	на газе	на твердом топливе	на газе																						
2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28		
	87.1						54.6																				87.1	54.6

**III. Техническое описание здания или его основной пристройки.**

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

**III. Техническое описание здания или его основной пристройки.**

Литера	А1	Мансарда	Год постройки	2005	Число этажей
№№ п.п.	Наименование конструктивных документов	Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее)			
1	2	3			
1	Фундаменты				
2	Наружные и внутренние капитальные стены	Каркас деревянный, утеплитель изовер, ГКЛ			
3	Перегородки				
4	чердачные	деревянное утепленное, подшивка ГКЛ			
	внутриэтажные				
	подвальные				
	Крыша				
	Полы	дощатые по лагам из бревен			
	оконные	двойные глухие			
	дверные	Простые, филенчатые			
	наружная				
	внутренняя	гипсокартон			
	печи				
	калориферное				
	АГВ	АГВ			
	другое				
	центральное отопление	--			
	электричество	электроснабжение (проводка открытая)			
	водопровод	--			
	канализация	--			
	горячее водоснабжение	--			
	ванны	--			
	газоснабжение	--			
	напольные электроплиты	--			
	телефон	--			
	радио	--			
	телевидение	--			
	сигнализация	--			
	мусоропровод	--			
	лифт	--			
	вентиляция	--			
	Крыльца	Лестницы деревянные			
	Лестницы				

Физический износ здания в %

15

**IV. Сведения о принадлежности .**

( заполняется на здание с необособленным земельным участком ).

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

**V. Стоимость здания .**

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

**Перечень документов, прилагаемых к техническому паспорту .**

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

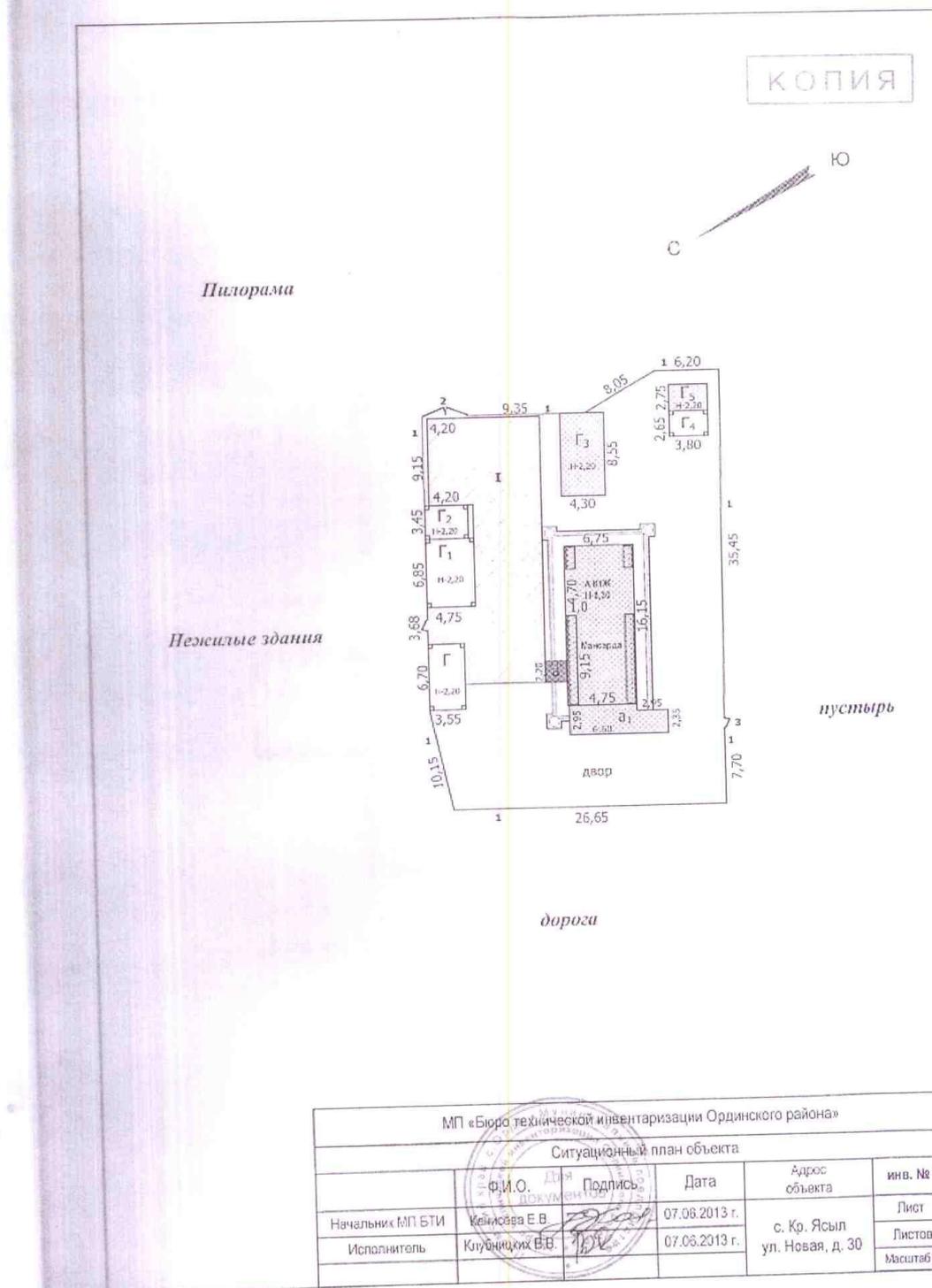
Дата	Исполнил	Фамилия, имя, отчество	Подпись
07.06.2013	Исполнил	Клубницких В.В.	
<<	Копировал		
>>	Проверил	Канисева Е.В.	

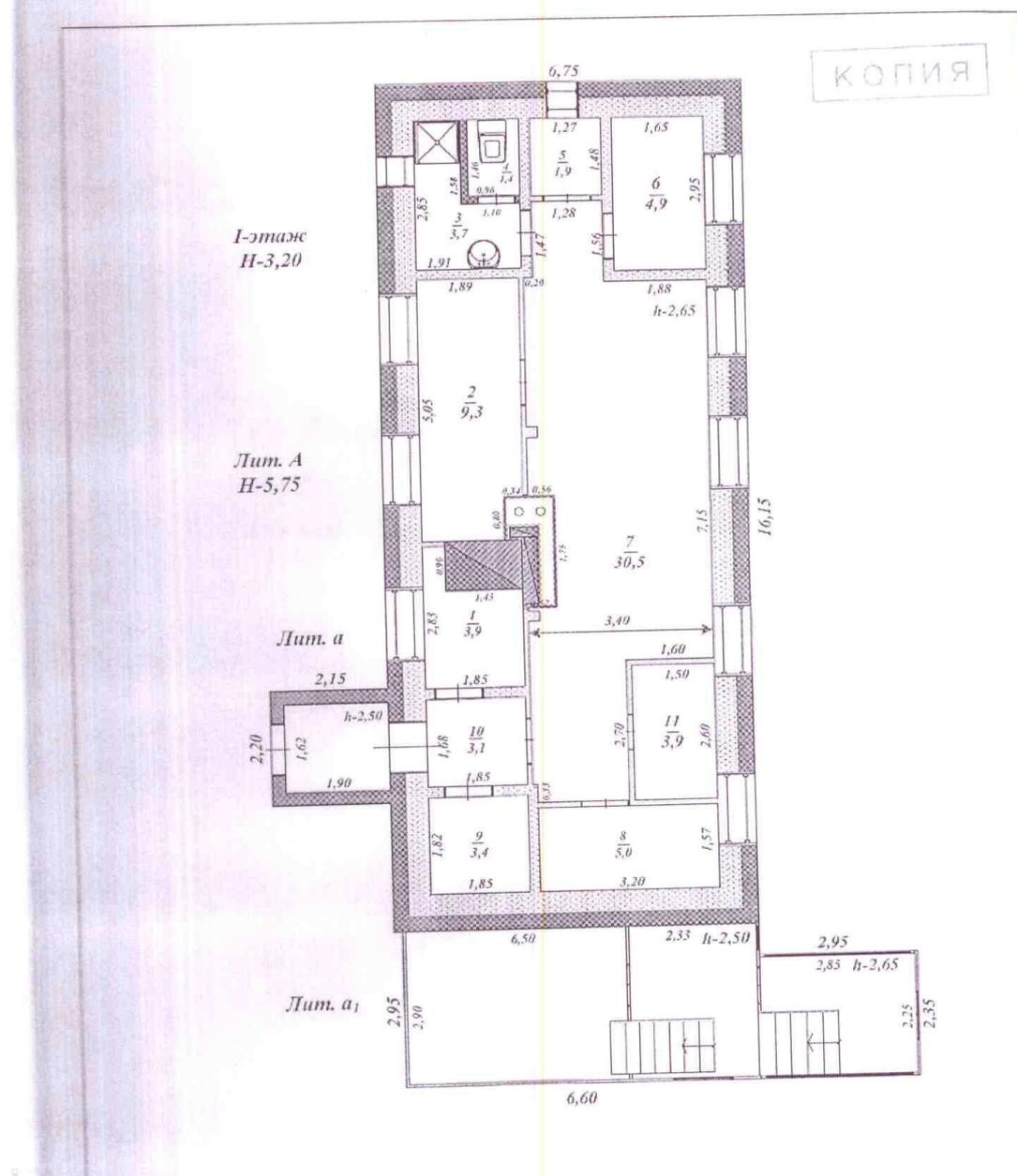
Паспорт выдан << \_\_\_\_\_ >> \_\_\_\_\_ г.

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

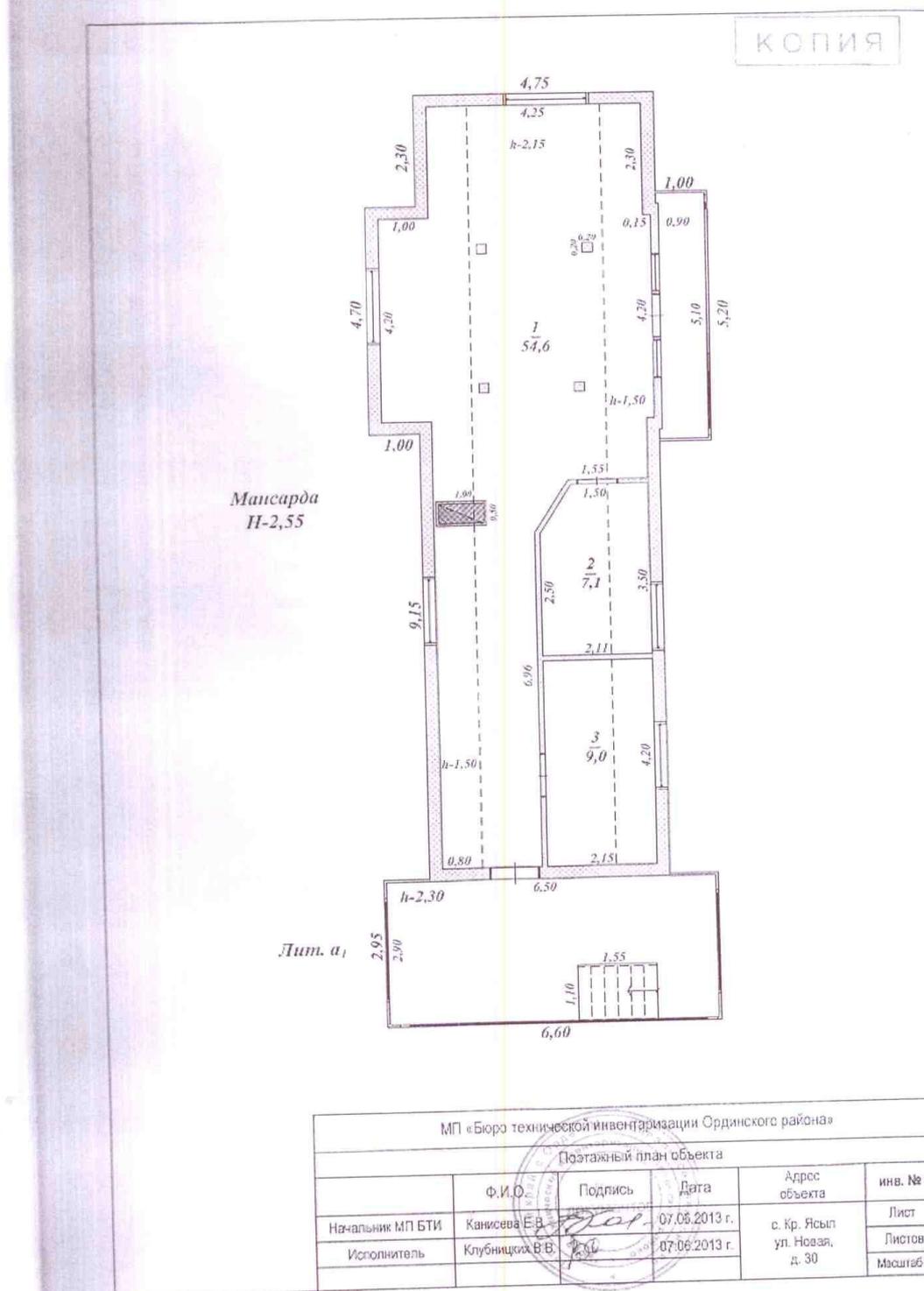
Заказчик \_\_\_\_\_





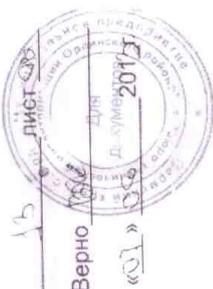


МП «Бюро технической инвентаризации Ординского района»					
Поэтажный план объекта					
	Ф.И.О.	Подпись	Дата	Адрес объекта	инв. № 711
Начальник МП БТИ	Канисева Е.В.	<i>[Signature]</i>	07.06.2013 г.	с. Кр. Ясыл ул. Новая, д. 30	Лист 1
Исполнитель	Клубничкич В.В.	<i>[Signature]</i>	07.06.2013 г.		Листов 2
					Масштаб 1:100





Пронумеровано



Верно

«01»

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



Общество с ограниченной ответственностью  
 «Абсолют Страхование» (ООО «Абсолют Страхование»)  
 115280, г. Москва, ул. Ленинская +7 (495) 987-18-38 ИНН 7728178  
 Слобода, д.26, стр.4 info@absolutins.ru КПП 772501001  
 www.absolutins.ru

**ПОЛИС № 022-073-001201/17**

**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 № 022-073-001201/17 от 15.08.2017г. в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков ООО "Абсолют Страхование" от 25.03.2011г. (в ред. от 03.11.2016г.) и на основании Заявления на страхование.*

СТРАХОВАТЕЛЬ:	Общество с ограниченной ответственностью «Ваш юрисконсульт»
ЮРИДИЧЕСКИЙ АДРЕС:	123098, г. Москва, ул. Академика Бочвара, д.7, корп.2
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	5 000 000 (Пять миллионов) рублей
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	5 000 000 (Пять миллионов) рублей
ФРАНШИЗА:	Не установлена
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	7 000 (Семь тысяч) рублей
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	В рассрочку, в соответствии с п.4.5 Договора страхования
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «11» сентября 2017 г. по «10» сентября 2018 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"> <li>- имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам;</li> <li>- имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки;</li> <li>- 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.</li> </ul>
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"> <li>- 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;</li> <li>- 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.</li> </ul> <p>Случай признается страховым в соответствии с п.3.2. Договора.</p>
Прилагаемые документы, являющиеся неотъемлемой частью Полиса:	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Правила страхования ответственности оценщиков ООО "Абсолют Страхование"</li> <li>2. Заявление на страхование ответственности оценщиков от 15.08.2017г.</li> </ol>

**Страховщик:**  
 ООО «Абсолют Страхование»  
 Представитель страховой компании  
 на основании Доверенности №138/17 от 07.02.2017г.



(Потапова Е.Ю.)

«15» августа 2017г.

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



(Гладкая Е.Ю.)

«15» августа 2017г.





РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

## СВИДЕТЕЛЬСТВО О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

Настоящее свидетельство выдано Вашину Василию Сергеевичу (Фамилия, имя, отчество)

в том, что он(а) с 01 октября 2012 г. по 16 октября 2012 г. повышал(а) свою квалификацию в (на) Академии государственного управления технологий и управления ин. А. В. Лутовинова (наименование учреждения, наименование образовательной программы, наименование профессионального образования)

в объеме 104 часов (количество часов)

За время обучения слал(а) зачеты и экзамены по основным дисциплинам программы:

Наименование	Количество часов	Оценка
1. Обучающиеся дисциплины	72	
2. Дисциплины по выбору	32	
Итого: комплексной аттестации		отлично

Прошел(а) стажировку в (на) нет (наименование предприятия, организации, учреждения)

выполнил(а) итоговую работу на тему нет (наименование темы)

Город Москва (год) 2012

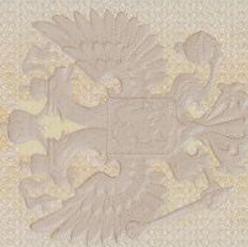
\_\_\_\_\_  
 Ректор (директор)  
 \_\_\_\_\_  
 Секретарь

Печать: ИФНС России № 50/01-01/001/2012-001

Полное наименование: ИФНС России № 50/01-01/001/2012-001

Регистрационный номер 5571

Свидетельство является государственным документом о повышении квалификации



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

## СВИДЕТЕЛЬСТВО О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

Настоящее свидетельство выдано Елене Андреевне Гладкой (фамилия, имя, отчество)

в том, что он(а) с 01 октября 2012 г. по 16 октября 2012 г. повышал(а) свою квалификацию в (на) Московской государственной университетской школе высшего профессионального образования им. Г.Г. Плеханова по специальности "Бухгалтерский учет, анализ и аудит" (наименование программы, дисциплины) (наименование высшего профессионального образования)

в объеме 104 часов (количество часов)

За время обучения сдал(а) зачеты и экзамены по основным дисциплинам программы:

Наименование	Количество часов	Оценка
1. <u>Обучающие дисциплины</u>	<u>72</u>	
2. <u>Дисциплины по выбору</u>	<u>32</u>	
<u>Итоговой комплексной экзамен</u>		<u>лично</u>

Прошел(а) стажировку в (на) нет (наименование предприятия, организации, учреждения)

выполнил(а) подготовку работу на тему нет (наименование темы)

Город Москва 100 2012

Регистрационный номер 5559

\_\_\_\_\_  
Директор (директор)

\_\_\_\_\_  
Секретарь

Город, дата, место, год.





РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

# ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ИП № 409241

Настоящий диплом выдан

*Василию Сергеевну Решину*

в том, что он(а) с "11" мая 2000 г. по "15" декабря 2000 г.

прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) *Федеральном агентстве по образованию* по *направлению подготовки и повышения квалификации и переподготовки руководящих кадров и специалистов в области высшего профессионального образования при Управлении делами Президента Российской Федерации* по *программе "Профессиональная работа и управление проектами и качеством"* *Института повышения квалификации*

Государственная аттестационная комиссия решением от "15" декабря 2000 г.

удостоверяет право (соответствие квалификации) *Решина*

(фамилия, имя, отчество)

*Василия Сергеевна*

на ведение профессиональной деятельности в сфере *Профессиональная работа и управление проектами и качеством*

*Института повышения квалификации и переподготовки руководящих кадров и специалистов в области высшего профессионального образования при Управлении делами Президента Российской Федерации*

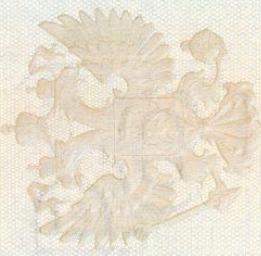
Государственной аттестационной комиссии

Город *Москва*

Директор *[подпись]*

Место *[подпись]*

Диплом является государственным документом о профессиональной переподготовке



Диплом дает право на ведение нового вида профессиональной деятельности

Регистрационный номер *2108-18*



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

# ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП № 426690

Настоящий диплом выдан Сладкой Елене Юрьевне (фамилия, имя, отчество)

в том, что он(а) с 14 октября 2002 г. по 23 апреля 2003 г.

прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) Марьевском

государственном техникуме текстильно-швейном университете

№ 0114.01.01 (наименование государственного образовательного учреждения профессионального образования)

по программе профессиональной переподготовки

специальность по специальности «Сметы

стоимости предприятий» (бухгалтер)

Государственная аттестационная комиссия решением от 23 апреля 2003

удостоверяет право (соответствие квалификации) Сладкой Елены Юрьевны (фамилия, имя, отчество)

на ведение профессиональной деятельности в сфере сметки

стоимости предприятий (бухгалтер)



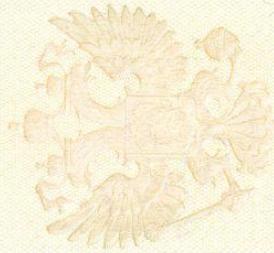
Председатель государственной аттестационной комиссии

Директор (директор)

Город Саратов 2003

ИФР. Ростов, 1386

Диплом является государственным документом о профессиональной переподготовке



Диплом дает право на ведение нового вида профессиональной деятельности

Регистрационный номер 665



Общество с ограниченной ответственностью  
«Абсолют Страхование» (ООО «Абсолют Страхование»)

115280, г. Москва, ул. Ленинская Слобода, д.26  
+7 (495) 987-18-38  
info@absolutins.ru  
www.absolutins.ru  
ИНН 7728178  
КПП 772501001

**ПОЛИС № 022-073-001270/17**  
**страхования ответственности оценщика**

*Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования гражданской ответственности оценщика № 022-073-001270/17 от 19.09.2017г. в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков ООО "Абсолют Страхование" от 25.03.2011г. (в ред. от 03.11.2016г.) и на основании Заявления на страхование.*

СТРАХОВАТЕЛЬ:	<b>Фомин Василий Георгиевич</b>
АДРЕС РЕГИСТРАЦИИ:	<b>127349, г. Москва, ул. Лескова, д.6, кв.174</b>
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	<b>5 000 000 (Пять миллионов) рублей</b>
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	<b>5 000 000 (Пять миллионов) рублей</b>
ФРАНШИЗА:	<i>Не установлена</i>
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	<b>4 900 (Четыре тысячи девятьсот) рублей</b>
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	<i>Единовременно, безналичным платежом</i>
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	<b>с «05» октября 2017 г. по «04» октября 2018 г.</b>
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"> <li>- имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам;</li> <li>- имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки;</li> <li>- 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.</li> </ul>
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"> <li>1. Правила страхования ответственности оценщиков ООО "Абсолют Страхование".</li> <li>2. Заявление на страхование ответственности оценщика от 19.09.2017г.</li> </ol>

**Страховщик:**  
**ООО "Абсолют Страхование"**  
Представитель страховой компании  
на основании Доверенности №138/17 от 07.02.2017г.

**Страхователь:**  
**Фомин Василий Георгиевич**

(Потапова Е.Ю.)  
М.П. «19» сентября 2017г.

(Фомин В.Г.)  
«19» сентября 2017г.



Общество с ограниченной ответственностью  
«Абсолют Страхование» (ООО «Абсолют Страхование»)  
115280, г. Москва, ул. Ленинская Слобода, д.26 +7 (495) 987-18-38  
info@absolutins.ru ИНН 7728178  
www.absolutins.ru КПП 772501001

**ПОЛИС № 022-073-001269/17  
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА**

*Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования гражданской ответственности оценщика № 022-073-001269/17 от 19.09.2017г. в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков ООО "Абсолют Страхование" от 25.03.2011г. (в ред. от 03.11.2016г.) и на основании Заявления на страхование.*

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:	Единовременно, безналичным платежом
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «05» октября 2017 г. по «04» октября 2018 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"> <li>- имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам;</li> <li>- имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки;</li> <li>- 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.</li> </ul>
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"> <li>1. Правила страхования ответственности оценщиков ООО "Абсолют Страхование".</li> <li>2. Заявление на страхование ответственности оценщика от 19.09.2017г.</li> </ol>

**Страховщик:**  
ООО "Абсолют Страхование"  
Представитель страховой компании  
на основании Доверенности №138/17 от 07.02.2017г.

  
(Потапова Е.Ю.)

м.п.  
«19» сентября 2017г.



**Страхователь:**  
Гладкая Елена Юрьевна

  
(Гладкая Е.Ю.)

«19» сентября 2017г.



Настоящее удостоверение свидетельствует о том, что

**Фомин  
Василий Георгиевич**  
прошел(а) повышение квалификации в (на)

**НОУ ДПО «ИПО»**

по дополнительной профессиональной программе

**«Судебная экспертиза»**

в объеме  
**76 часов**

Итоговая работа на тему:

**«Судебная экспертиза»**



Руководитель *Ю.В. Усова*  
Секретарь *М.А. Королёва*

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

**Негосударственное образовательное учреждение  
дополнительного профессионального образования  
«Институт профессионального образования»**

**УДОСТОВЕРЕНИЕ**  
О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

**772400777776**

Документ о квалификации

Регистрационный номер

**0040/2014**

Города

**Москва**

Дата выдачи

**23.03.2014**

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ  
ДИРЕКТОР



Гладкая Е. Ю.

Прочитано и подписано  
до *20/04/2016* года  
в *10:00* часов.

Ваш ЮРИСКОНСУЛЬТ  
Москва, 3-я Хорошевская ул., д. 2, стр. 1, тел. 775-80-44, 775-87-30

