

Отчет № 03-12/20

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 21.12.2020

ЗАКАЗЧИК:

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«ТРАСТЮНИОН ЭССЕТ МЕНЕДЖМЕНТ» Д.У. ЗАКРЫТЫМ
ПАЕВЫМ ИНВЕСТИЦИОННЫМ ФОНДОМ НЕДВИЖИМОСТИ
«ИНЖЕНЕР»**

г. МОСКВА, 2020 г.

СОДЕРЖАНИЕ

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	4
1.1. <i>Объект оценки</i>	4
1.2. <i>Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке</i>	4
1.3. <i>Итоговая величина стоимости Объекта оценки</i>	5
1.4. <i>Задание на оценку</i>	6
1.5. <i>Сведения о Заказчике и Оценщике</i>	8
1.6. <i>Используемые стандарты оценки</i>	9
1.7. <i>Принятые допущения, ограничения и пределы применения полученного результата</i>	9
1.8. <i>Последовательность проведения оценки</i>	9
2. ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	11
2.1. <i>Перечень документов, использованных при проведении оценки</i>	11
2.2. <i>Краткая характеристика объекта оценки</i>	11
2.3. <i>Имущественные права на объект оценки</i>	11
2.4. <i>Обременения, связанные с объектом оценки</i>	12
2.5. <i>Количественные и качественные характеристики объекта оценки и его элементов</i>	12
2.6. <i>Износ и устаревания объекта оценки</i>	13
2.6.1. <i>Общие положения</i>	13
2.6.2. <i>Износ и устаревания земельного участка</i>	14
2.6.3. <i>Износ и устаревания улучшений (здания мастерской)</i>	14
2.7. <i>Балансовая стоимость объекта оценки</i>	16
2.8. <i>Описание местоположения объекта оценки</i>	16
2.8.1. <i>Общие положения</i>	16
2.8.2. <i>Описание области – Пермский край</i>	17
2.8.3. <i>Описание района – Ординский район</i>	19
2.9. <i>Описание рынка коммерческой недвижимости Пермского края</i>	20
2.9.1. <i>Общие положения. Объем анализа</i>	20
2.9.2. <i>Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта и основные показатели рынка коммерческой недвижимости Пермского края</i>	21
2.9.3. <i>Определение сегмента рынка, к которому принадлежат объекты оценки. ...</i>	21
2.9.4. <i>Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость недвижимости</i>	22
2.9.5. <i>Рынок земельных участков</i>	33
2.9.6. <i>Рынок комплексных объектов</i>	33
2.9.7. <i>Рынок аренды</i>	34
2.9.8. <i>Источники информации</i>	34
2.9.9. <i>Выводы</i>	34
3. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	35
3.1. <i>Анализ наиболее эффективного использования земельного участка как свободного</i>	35
3.2. <i>Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки</i>	35
4. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ С ПРИВЕДЕНИЕМ РАСЧЕТОВ ИЛИ ОБОСНОВАНИЕ ОТКАЗА ОТ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	36
4.1. <i>Общие положения</i>	36
4.2. <i>Затратный подход</i>	36
4.3. <i>Доходный подход</i>	37
4.4. <i>Сравнительный подход</i>	38

4.5. Выводы	39
-------------------	----

5. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ С ПРИВЕДЕНИЕМ РАСЧЕТОВ..... 40

5.1. Определение рыночной стоимости земельного участка как незастроенного с применением сравнительного подхода к оценке	40
---	----

5.1.1. Общая методология сравнительного подхода к оценке земельных участков. ..	40
---	----

5.1.2. Отбор аналогов	42
-----------------------------	----

5.1.3. Обоснование внесенных корректировок и расчет удельной рыночной стоимости прав на землю.....	43
--	----

5.1.4. Расчет рыночной стоимости прав на землю с применением сравнительного подхода.....	46
--	----

5.2. Определение рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода к оценке	46
---	----

5.2.1. Методология	46
--------------------------	----

5.2.2. Выбор аналогов	46
-----------------------------	----

5.2.3. Обоснование внесенных корректировок и расчет корректировок. Определение удельной рыночной стоимости объекта оценки.....	47
--	----

5.2.5. Определение расчетного предварительного значения рыночной стоимости улучшений.	51
--	----

6. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ 52

7. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ..... 54

8. СЕРТИФИКАТ ОЦЕНКИ (ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ) 55

ПРИЛОЖЕНИЯ 56

П1. Перечень документов, методических материалов, использованных источников.	56
--	----

П2. Фотографии объекта оценки	57
-------------------------------------	----

П3. Копии источников рыночной информации.....	59
---	----

П4. Копии страниц справочных изданий	67
--	----

П5. Копии документов, предоставленных заказчиком	68
--	----

П6. Копии документов, подтверждающих правомочность оценки (страхового полиса, сертификатов и свидетельств оценщика).....	99
--	----

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

1.1. Объект оценки

Объекты недвижимости:

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

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

Основание для оценки	Договор № И -0/1 от «15» июня 2020 года Задание на оценку №13 от 18 декабря 2020 г.
Сроки проведения оценки	с 18.12.2020 г. по 21.12.2020 года. Дата оценки: 21.12.2020 года. Дата составления Отчета: 21.12.2020 года.

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

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

Объект оценки	Рыночная стоимость по сравнительному подходу, руб.	Рыночная стоимость по затратному подходу, руб.	Рыночная стоимость по доходному подходу, руб.	Итоговое значение рыночной стоимости, руб.
Здание площадью 141,7 кв.м	1 450 000	не применялся	не применялся	1 450 000
Земельный участок, площадь: 2015 кв.м.	150 000	не применялся	не применялся	150 000
Всего				1 600 000

Источник: суждения и расчеты оценщика

1.3. Итоговая величина стоимости Объекта оценки**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.	1 450 000	241 666,67	1 208 333,33
Всего	1 600 000	241 666,67	1 358 333,33

Источник: расчеты оценщика

В результате проведенного анализа и расчетов, мы пришли к выводу, что итоговое значение рыночной стоимости объектов оценки – на дату проведения оценки 21.12.2020 года составляет округленно (до десятков тысяч рублей):

1 600 000,00

(Один миллион шестьсот тысяч) рублей,

Рыночная стоимость без учета НДС (справочно) составляет:

1 358 333,33 (Один миллион триста пятьдесят восемь тысяч триста тридцать три) рубля 33 копейки.

1.4. Задание на оценку

Задание на оценку №13 от 18.12.2020 г

к Договору № И-0/1 от 15 июня 2020 года об оценке имущества, составляющего Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Инженер»

<p>Объект оценки (состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой их частей (при наличии))</p>	№ п/п	Объект		
	1	Здание, назначение: нежилое здание, 2-этаж (подземных этажей – 0). Общая площадь 141,7 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Пермский край, Ординский район, с. Красный Ясыл, ул. Новая, д. 30. Кадастровый номер 59:28:0190101:529.		
	2	Земельный участок, категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта. Связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности. Земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, разрешенное использование: для размещения промышленных объектов, площади 2 015 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Пермский край, Ординский район, с. Красный Ясыл, ул. Новая, д. 30. Кадастровый номер 59:28:0770101:294.		
<p>Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики</p>	<p>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.</p> <p>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, площади 2 015 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Пермский край, Ординский район, с. Красный Ясыл, ул. Новая, д. 30. Кадастровый номер 59:28:0770101:294</p>			
<p>Сведения об оценщиках</p>	ФИО	Наименование СРОО	Место нахождения СРОО	Обязательное страхование ответственности
	Прокопченко Сергей Петрович	Общероссийская общественная организация Российское общество оценщиков (РОО) - свидетельство № 001417 от 07 ноября 2007 года.	105066, Москва, 1-й Басманный переулок, д. 2А	Страховой полис ООО «Зетта Страхование» на сумму 15 000 000,00 (пятнадцать миллионов) рублей № ПОО-0011025501 от 25 июня 2020 года. Срок действия с 04 июля 2020 года, до 03 июля 2021 года.
	<p>Исполнитель принимает на себя дополнительную ответственность за действия Оценщика Исполнителя в пределах страхования гражданской ответственности. Гражданская (профессиональная) ответственность Исполнителя застрахована Обществом с ограниченной ответственностью «Абсолют Страхование» на сумму 5 000 000 (пять миллионов) рублей в соответствии с договором страхования гражданской ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, за нарушение договора на проведение оценки и причинение вреда имуществу третьих лиц. Полис № 022-073-00687/20 от 11 августа 2020 года. Срок действия договора с 11 сентября 2020 года по 10 сентября 2021 года</p>			
<p>Права, учитываемые при оценке Объекта оценки</p>	<p>Право общей долевой собственности Согласно ст.209 ГК РФ «Содержание права собственности»: «Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим 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 охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом». Субъект права - владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Инженер»</p>			
<p>Цель оценки</p>	<p>Определение рыночной (справедливой) стоимости права собственности на объект оценки</p>			
<p>Предполагаемое использование результатов оценки</p>	<p>Определение стоимости имущества, составляющего Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Инженер», в соответствии с требованиями Федерального закона от 30.11.2001 г. № 156-ФЗ «Об инвестиционных фондах» и Указания ЦБ РФ от 25.08.2015г. № 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев».</p>			

	<p>Результаты оценки могут быть использованы в целях вышеуказанного предлагаемого использования. Иное использование результатов оценки не предусматривается.</p>
Вид стоимости	<p>Рыночная стоимость - наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:</p> <ul style="list-style-type: none"> - одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение; - стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах; - объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки; (в ред. Федерального закона от 14.11.2002 № 143-ФЗ) - цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было; - платеж за объект оценки выражен в денежной форме. <p>(Федеральный закон от 29.07.1998 № 135-ФЗ (ред. от 03.08.2018) «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»)</p> <p>Справедливая стоимость - цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в ходе обычной сделки между участниками рынка на дату оценки (Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 № 217н) (ред. от 27.06.2016).</p>
Дата оценки	21.12.2020 г.
Период проведения работ	В течение 3 (трех) рабочих дней с даты подписания задания.
Допущения, на которых должна основываться оценка	<ol style="list-style-type: none"> 1. Исполнитель не несет ответственности за достоверность данных, содержащихся в документах, предоставленных Заказчиком. 2. От Исполнителя не требуется проведения специальных видов экспертиз - юридической экспертизы правового положения оцениваемого объекта, строительной-технической и технологической экспертизы объекта оценки, санитарно-гигиенической и экологической экспертизы. 3. Оценка производится без проведения осмотра. Всею информацию по качественным характеристикам Объекта получает от Заказчика. Оценщик делает допущение, что вся предоставленная информация по объекту оценки соответствует действительности и не несет ответственности, если она таковой не является.
Суждения о возможных границах интервала, в котором может находиться итоговая стоимость	От Оценщика не требуется приводить своего суждения о возможных границах интервала, в котором может находиться итоговая стоимость.

<p>Заказчик: Общество с ограниченной ответственностью «ТрасЮнион Эссет Менеджмент» Д.У. Закрытым плевым инвестиционным фондом недвижимости «Инженер»</p>	<p>Исполнитель: ООО «Ваш юрисконсульт»</p>
<p>Генеральный директор Е.В. Кравченко</p>	<p>Генеральный директор Е.Ю. Гладкая</p>



1.5. Сведения о Заказчике и Оценщике

<i>Заказчик</i>	Общество с ограниченной ответственностью «ТрастЮнион Эссет Менеджмент» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Инженер» Место нахождения и почтовый адрес: 125284, г. Москва, Хорошевское шоссе, д. 32А, 2 этаж, пом. № XIII, комн. 84-87,93,96-102. ОГРН 5077746882384, дата присвоения ОГРН 06.06.2007 г. ИНН 7705794926 КПП 771401001 р/с 40701810124000000550в АКБ «Абсолют Банк» (ПАО), г. Москва к/с 30101810500000000976 БИК 044525976
<i>Оценщик</i>	Прокопенко Сергей Петрович. Стаж работы в области оценочной деятельности с 2004 года.
<i>Документы, подтверждающие получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности</i>	Диплом о профессиональной переподготовке ПП №635016, регистрационный номер 977 от 01 апреля 2004г., выдан Московским государственным техническим университетом «МАМИ». Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №009867-1 от 12 апреля 2018 года по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости», выдан «Федеральным ресурсным центром по организации подготовки управленческих кадров» на основании решения №59 от 12 апреля 2018 года.
<i>Организация, с которой оценщиком заключён трудовой договор</i>	Общество с ограниченной ответственностью «Ваш юристконсульт». Юридический адрес: 123098, г. Москва, ул. Академика Бочвара, дом 7, корпус 2. ОГРН 1027739558912 (дата присвоения ОГРН – 18 ноября 2002г.), ИНН 7734227424/КПП 773401001. Р/с 40702810622000020303в АКБ «АБСОЛЮТ БАНК» (ПАО), Г.МОСКВА к/с 30101810500000000976, БИК 044525976
<i>Информация о саморегулируемой организации оценщиков</i>	Саморегулируемая организация оценщиков Ассоциация «Русское общество оценщиков» (сокращенное наименование - РОО); адрес: 105066, Москва, 1-й Басманный переулок, д.2А, стр. 1; зарегистрирована в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков Федеральной регистрационной службой 09.07.2007 г. за регистрационным номером №0003.
<i>Документы оценщика, подтверждающие членство в СРО</i>	Прокопенко С.П. является членом Саморегулируемой организации оценщиков Ассоциация «Русское общество оценщиков» (сокращенное наименование - РОО), включен в реестр членов РОО: 07 ноября 2007 года, регистрационный №001417; Свидетельство о членстве в СРО Ассоциация «Русское общество оценщиков» №0000543 от 22.07.2020г. Выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков от 28 июля 2020 года – дисциплинарных взысканий не имеет.
<i>Сведения о страховке</i>	Гражданская ответственность Прокопенко С.П. застрахована страховой компанией ООО «Зетта Страхование» на сумму 15 000 000 (Пятнадцать миллионов) рублей. Страховой полис ООО «Зетта Страхование» № ПОО-0011025501 от 25 июня 2020 года. Срок действия с 04 июля 2020 года до 03 июля 2021 года Реквизиты страховой компании: 121087, Москва, Багратионовский проезд, д. 7, корп. 11. ОГРН1027739205240, ИНН7710280644, КПП 773001001. Расчетный счет №40701810700040000017 в Банк ВТБ (ПАО) г. Москва БИК 044525187 Корреспондентский счет: №30101810700000000187.
<i>Степень участия в оценке</i>	Описание объекта, взаимодействие с Заказчиком, получение и оформление исходной информации и документов по объекту оценки, общее руководство проектом, анализ рынка, выполнение оценочных расчетов, составление Отчета проверка Отчета
<i>Сведения о страховке организации, с которой оценщиками заключен трудовой договор</i>	Гражданская (профессиональная) ответственность Исполнителя застрахована Обществом с ограниченной ответственностью «Абсолют Страхование» на сумму 5 000 000 (пять миллионов) рублей в соответствии с договором страхования гражданской ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, за нарушение договора на проведение оценки и причинение вреда имуществу третьих лиц. Полис № 022-073-005687/20 от 11 августа 2020 года. Срок действия договора с 11 сентября 2020 года по 10 сентября 2021 года Реквизиты страховой компании: адрес юридический и фактический:123290, г. Москва, 1-й Магистральный тупик, д. 5А. Расчетный счет 407018104000000008085 в Банке ВТБ 24 (ПАО) г. Москва корреспондентский счет 30101810100000000716 БИК 044525716 ИНН 7728178835 КПП 775001001.
<i>Дополнительно привлекаемые к оценке специалисты</i>	Не привлекались.

1.6. Используемые стандарты оценки

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

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

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

1.7. Принятые допущения, ограничения и пределы применения полученного результата

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

1.8. Последовательность проведения оценки

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

1. заключение с Заказчиком Договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
2. определение объекта оценки, цели оценки и даты оценки;

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

Более подробные сведения приведены в соответствующих разделах настоящего Отчета.

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

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

2.1. Перечень документов, использованных при проведении оценки

Заказчиком предоставлены следующие документы:

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

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

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

2.2. Краткая характеристика объекта оценки

Оценке подлежат

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

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

2.3. Имущественные права на объект оценки

Оцениваемые права: общая долевая собственность.

Таблица 3. Юридическое описание прав на земельный участок

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

Источник: свидетельства о регистрации прав

Таблица 4. Юридическое описание прав на здание мастерской

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

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

Источник: свидетельства о регистрации прав

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

Право собственности, согласно Гражданскому кодексу РФ, ст. 209 часть 1, включает право владения, пользования и распоряжения имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам; передавать им, оставаясь собственником права владения, пользования и распоряжения имуществом; отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

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

Экспертиза правоустанавливающих документов на объект оценки не проводилась.

2.4. Обременения, связанные с объектом оценки

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

Иные обременения не зарегистрированы, учитывая выше изложенное 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, дополнительно влияющих на стоимость

¹ <https://www.consultant.ru>

Наименование показателя	Значения
Форма участка	прямоугольная
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 конструкционных дефектов здания.

Различают устранимый и неустранимый физический износ.

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

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

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

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

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

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

2.6.2. Износ и устаревания земельного участка

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

2.6.3. Износ и устаревания улучшений (здания мастерской)

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

При определении состояния здания оценщик использовал следующую шкалу технического состояния.

Таблица 8. Шкала экспертных оценок технического состояния объекта недвижимости

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

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

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

Таблица 9. Градация состояния качества помещений

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

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

Физический износ определен экспертно в размере 45%.

Функциональный износ не выявлен.

Внешний износ не выявлен.

Расчет совокупного износа здания приведен ниже.

Таблица 10. Расчет совокупного износа

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

Источник: расчеты оценщика.

2.7. Балансовая стоимость объекта оценки

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

2.8. Описание местоположения объекта оценки

2.8.1. Общие положения

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

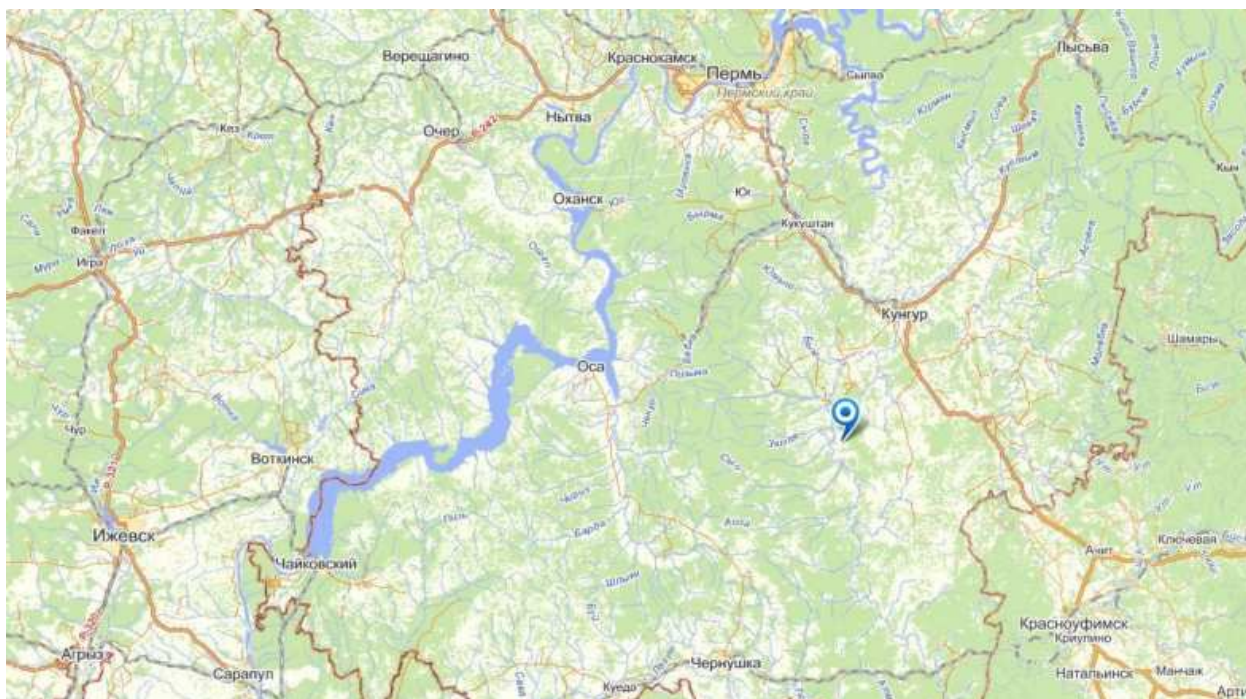


Рис. 1. Расположение объекта оценки на карте области

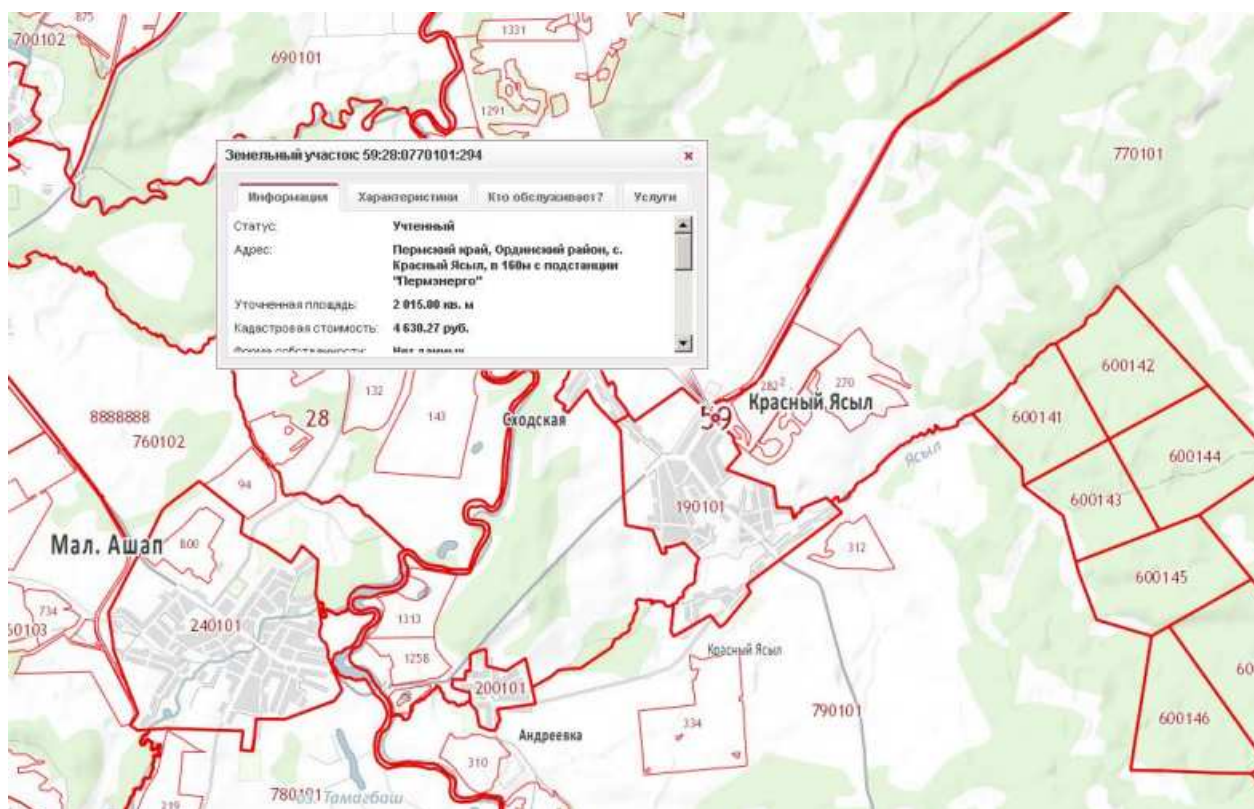


Рис. 2. Расположение объекта оценки на карте села

2.8.2. Описание области – Пермский край

Центр региона – г. Пермь. Расстояние от Москвы до Перми 1386 км. Регион входит в Приволжский Федеральный округ.

Географическое положение. Пермский край расположен в Предуралье. Граничит: на юге – с Республикой Башкортостан, на юго-западе и западе – с Удмуртской республикой, на западе – с Кировской областью, на севере – с Республикой Коми, на востоке – со Свердловской областью.

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

Численность населения Пермского края составляет 2 599 260 чел. Самый большой город в Пермском крае по населению - Пермь (1 055 397 чел.), далее Березники (141 276 чел.), Соликамск (93 118 чел.) и Чайковский (82 656 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. Доля региона в общероссийском потенциале, 2019 год – 1,7%. Место в рейтинге регионов РФ по трудовому потенциалу – 23, по потребительскому потенциалу – 14, по производственному потенциалу – 16. Ранг риска – 56.²

² Данные РА «Эксперт» <https://raex-a.ru/ratings/regions/2019/att3>



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 — 14,5 тыс. человек.

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

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

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

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

Инфраструктура

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

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

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



Рис. 4. Расположение района на карте края.

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

2.9. Описание рынка коммерческой недвижимости Пермского края

2.9.1. Общие положения. Объем анализа

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

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

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

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

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

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

Объем исследований определяется оценщиком исходя из принципа достаточности.

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

Рынок недвижимости Пермского края является частью общего российского рынка коммерческой недвижимости, в настоящее время испытывающего сильное негативное воздействие мирового финансового кризиса, связанного с эпидемией Covid-19.

Дополнительное негативное влияние на экономику РФ оказало снижение нефтяных цен в первом квартале 2020 года, последующее ослабление курса рубля.

На этом фоне негативные ожидания в экономике привели к снижению активности на инвестиционном рынке недвижимости.

Однако уже в мае 2020 налаживание достаточно конструктивного диалога внутри ОПЕК+ и некоторое оживление мировой экономики, связанное с постепенным смягчением карантинных мер в большинстве европейских стран, привело к дальнейшему росту нефтяных цен, которые уже стали более комфортными для российского бюджета.

Эксперты Института Развития полагают, что наиболее острая фаза кризиса, вызванная обвальным падением нефтяных цен и масштабным локдауном в нашей стране и странах-основных торговых партнерах России, уже пройдена³.

В целом динамика цен на рынке коммерческой недвижимости по нашему мнению будет аналогична кризису 2008 года, в силу глобального характера кризиса.

Перечисленные факторы привели к снижению цен сделок, особенно комплексных объектов среднего и низкого качества.

Количество сделок снизилось, объем предложения вырос. При этом цены предложения снизились, скидки на торг уменьшились по сравнению с летом 2020 года.

При оценке объектов коммерческой недвижимости скидки на торг следует выбирать по максимальной величине диапазона справочных данных.

Рынок земельных участков Пермского края характеризуется как неактивный.

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

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

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

При уточнении сегмента рынка для отбора аналогов учтены следующие факты:

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

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

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

4) текущая деятельность (мастерская) может вестись в любом сопоставимом по площади отдельно стоящем здании;

³ <https://investfunds.ru/analytics/226839/download/>

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

6) в районе продается единственный объект торгового назначения – двухэтажное отдельно стоящее здание (используется под магазин).

Исходя из вышеизложенного, анализ рынка в части отбора аналогов земельного участка сегмент поиска расширен на сегмент ИЖС в пределах района, в части отбора аналогов комплексных объектов сегмент поиска расширен на территорию области;

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 неучет 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 к уплате справочно 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.

8.1. Элемент сравнения – передаваемые имущественные права

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

Таблица 12

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,84	0,83	0,85
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку в краткосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,75	0,73	0,76
Земельные участки под офисно-торговую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,85	0,84	0,86
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку в краткосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,77	0,75	0,78

Таблица 12 (продолжение)

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под ИЖС			
Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,86	0,84	0,87
Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС в краткосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,79	0,77	0,80
Земельные участки под ИЖС			
Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,86	0,84	0,87
Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС в краткосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,80	0,78	0,82
Земельные участки под объекты рекреации			
Отношение удельной цены земельных участков под объекты рекреации в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,86	0,84	0,87
Отношение удельной цены земельных участков под объекты рекреации в краткосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,76	0,75	0,78

Рис. 5. Соотношения стоимости прав собственности и аренды для ЗУ под индустриальную застройку. Скан страницы источника справочных данных. Справочник оценщика недвижимости. Земельные участки.

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.

Границы расширенного интервала значений скидки на торг

Таблица 188

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Универсальные производственно-складские объекты	11,9%	7,9%	16,0%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	11,0%	6,9%	15,1%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	12,8%	8,6%	17,1%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	15,6%	10,6%	20,5%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	11,6%	7,6%	15,6%

313

Таблица 188 (продолжение)

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Арендные ставки объектов			
1. Универсальные производственно-складские объекты	10,1%	6,1%	14,0%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	9,6%	5,9%	13,3%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	11,2%	7,2%	15,2%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	14,0%	9,5%	18,5%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	10,4%	6,5%	14,2%

314

Рис. 6. Скидки на торг. Активный рынок. Скан страницы источника справочных данных. Справочник оценщика недвижимости. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов.

13.3. Значения скидок на торг на неактивном рынке

13.3.1. Коллективное мнение экспертов-оценщиков

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

Таблица 211

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Универсальные производственно-складские объекты	17,4%	16,1%	18,8%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	16,7%	15,6%	17,7%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	17,8%	16,6%	19,1%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	21,2%	19,4%	23,0%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	16,6%	15,6%	17,6%

347

Таблица 211 (продолжение)

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Арендные ставки объектов			
1. Универсальные производственно-складские объекты	15,3%	13,8%	16,7%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	14,9%	13,4%	16,3%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	16,4%	15,0%	17,9%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	19,5%	17,5%	21,5%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	15,1%	13,9%	16,4%

348

Рис. 7. Скидки на торг. Неактивный рынок. Скан страницы источника справочных данных. Справочник оценщика недвижимости. Производственно–складская недвижимость и сходные типы объектов.

9.1.1. Активный рынок
 Значения скидки на торг, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов
 Таблица 77

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	11,6%	11,1%	12,1%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	9,7%	9,3%	10,1%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	15,1%	14,5%	15,8%
4.1. Земельные участки под МЖС	10,4%	9,9%	10,8%
4.2. Земельные участки под ИЖС	9,1%	8,6%	9,5%
5. Земельные участки под объекты рекреации	14,1%	13,5%	14,7%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	11,4%	10,9%	12,0%

279

Границы расширенного интервала значений скидки на торг
 Таблица 78

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	11,6%	7,5%	15,6%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	9,7%	6,2%	13,2%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	15,1%	10,2%	20,1%
4.1. Земельные участки под МЖС	10,4%	6,5%	14,2%
4.2. Земельные участки под ИЖС	9,1%	5,6%	12,5%
5. Земельные участки под объекты рекреации	14,1%	9,5%	18,6%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	11,4%	7,3%	15,5%

280

9.1.2. Неактивный рынок

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

Таблица 79

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	18,6%	17,9%	19,4%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	16,0%	15,4%	16,6%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	23,1%	22,2%	24,1%
4.1. Земельные участки под МЖС	16,5%	15,8%	17,2%
4.2. Земельные участки под ИЖС	14,8%	14,1%	15,5%
5. Земельные участки под объекты рекреации	21,2%	20,2%	22,1%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	18,0%	17,3%	18,7%

292

Границы расширенного интервала значений скидки на торг

Таблица 80

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	18,6%	12,2%	25,1%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	16,0%	10,6%	21,5%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	23,1%	15,5%	30,8%
4.1. Земельные участки под МЖС	16,5%	11,0%	22,0%
4.2. Земельные участки под ИЖС	14,8%	9,7%	19,9%
5. Земельные участки под объекты рекреации	21,2%	14,1%	28,2%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	18,0%	11,9%	24,1%

293

Рис. 8. Скидки на торг. Скан страницы источника справочных данных. Справочник оценщика недвижимости – 2016. Том III. Земельные участки. Лейфер Л.А и др., Н. Новгород, 2016.

Местоположение объекта.

Фактор местоположения в сегменте определяется расположением относительно областного центра.

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

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

Значения территориальных коэффициентов, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов			
Таблица 8			
Отношение цен производственно-складских объектов по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,83	0,82	0,84
Райцентры с развитой промышленностью	0,74	0,72	0,75
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,62	0,60	0,64
Прочие населенные пункты	0,51	0,49	0,53
Удельная арендная ставка			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,83	0,81	0,84
Райцентры с развитой промышленностью	0,74	0,73	0,75
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,62	0,60	0,64
Прочие населенные пункты	0,51	0,49	0,53

79

Границы расширенного интервала значений территориальных коэффициентов			
Таблица 9			
Отношение цен производственно-складских объектов по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,83	0,77	0,89
Райцентры с развитой промышленностью	0,74	0,67	0,81
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,62	0,55	0,69
Прочие населенные пункты	0,51	0,42	0,59
Удельная арендная ставка			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,83	0,76	0,89
Райцентры с развитой промышленностью	0,74	0,67	0,81
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,62	0,55	0,69
Прочие населенные пункты	0,51	0,42	0,59

80

Рис. 9. Поправки на местоположение относительно областного центра. Скан страницы источника справочных данных. Справочник оценщика недвижимости – 2020.

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.

Матрицы коэффициентов
Корректирующие коэффициенты на фактор масштаба для цен и арендных ставок для объектов производственно-складского назначения, расположенных в городах с различной численностью

Таблица 72

г. Москва

Площадь, кв.м	аналог						
	0-300	300-500	500-1000	1000-5000	5000-10000	10000-20000	>20000
0-300	1,00	1,16	1,28	1,57	1,81	2,00	2,09
300-500	0,86	1,00	1,10	1,36	1,56	1,73	1,81
500-1000	0,78	0,91	1,00	1,23	1,42	1,57	1,64
1000-5000	0,64	0,74	0,81	1,00	1,15	1,28	1,33
5000-10000	0,55	0,64	0,71	0,87	1,00	1,11	1,16
10000-20000	0,50	0,58	0,64	0,78	0,90	1,00	1,04
>20000	0,48	0,55	0,61	0,75	0,86	0,96	1,00

Таблица 73

г. Санкт-Петербург

Площадь, кв.м	аналог						
	0-300	300-500	500-1000	1000-5000	5000-10000	10000-20000	>20000
0-300	1,00	1,09	1,15	1,31	1,42	1,51	1,55
300-500	0,92	1,00	1,06	1,20	1,30	1,38	1,42
500-1000	0,87	0,95	1,00	1,13	1,23	1,31	1,34
1000-5000	0,77	0,84	0,88	1,00	1,08	1,15	1,18
5000-10000	0,71	0,77	0,81	0,92	1,00	1,06	1,09
10000-20000	0,66	0,72	0,77	0,87	0,94	1,00	1,03
>20000	0,65	0,71	0,75	0,84	0,92	0,97	1,00

Таблица 74

Таблица 75

города с численностью менее 1 млн. чел.

Площадь, кв.м	аналог						
	0-300	300-500	500-1000	1000-5000	5000-10000	10000-20000	>20000
0-300	1,00	1,12	1,21	1,42	1,58	1,71	1,77
300-500	0,89	1,00	1,08	1,27	1,41	1,53	1,58
500-1000	0,83	0,93	1,00	1,18	1,31	1,42	1,47
1000-5000	0,70	0,79	0,85	1,00	1,11	1,21	1,25
5000-10000	0,63	0,71	0,76	0,90	1,00	1,08	1,12
10000-20000	0,58	0,65	0,70	0,83	0,92	1,00	1,03
>20000	0,56	0,63	0,68	0,80	0,89	0,97	1,00

Таблица 76

усредненные данные по России

Площадь, кв.м	аналог						
	0-300	300-500	500-1000	1000-5000	5000-10000	10000-20000	>20000
0-300	1,00	1,13	1,22	1,44	1,61	1,75	1,82
300-500	0,89	1,00	1,08	1,28	1,43	1,56	1,61
500-1000	0,82	0,93	1,00	1,18	1,32	1,44	1,49
1000-5000	0,69	0,78	0,84	1,00	1,12	1,22	1,26
5000-10000	0,62	0,70	0,76	0,89	1,00	1,09	1,13
10000-20000	0,57	0,64	0,69	0,82	0,92	1,00	1,04
>20000	0,55	0,62	0,67	0,79	0,89	0,97	1,00

Важная информация. Не рекомендуется использовать приведенные коэффициенты и зависимости для приведения цен/арендных ставок объектов-аналогов к объектам оценки, если они существенно различаются по площади. Выделенные в матрицах серым цветом значения корректировок следует использовать в крайних случаях и с особой осторожностью.

Рис. 10. Поправки на масштабный фактор для производственно-складских зданий. Скан страницы источника справочных данных. Справочник оценщика недвижимости. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов.

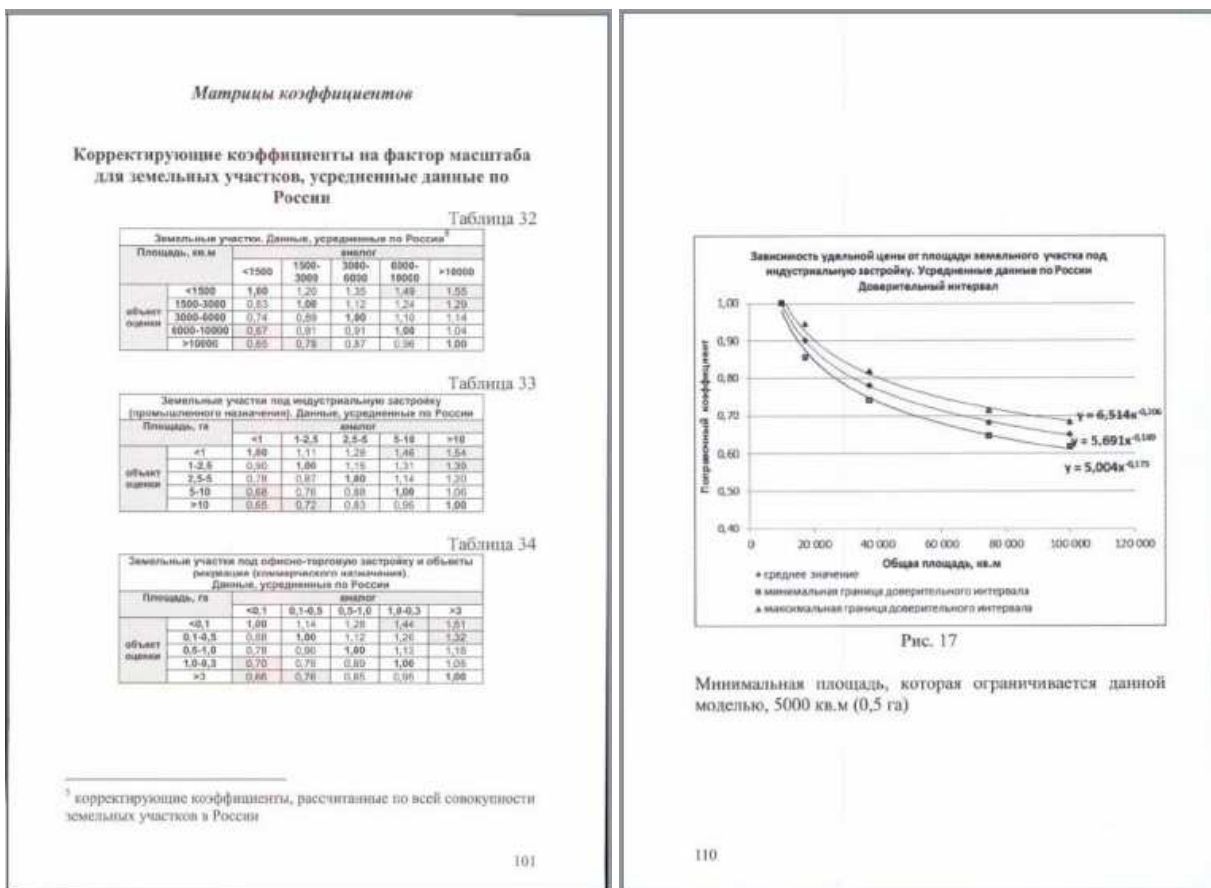


Рис. 11. Поправки на масштабный фактор для земельных участков под индустриальную застройку. . Скан страницы источника справочных данных. Справочник оценщика недвижимости – 2020.

Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Часть II. Полная версия по состоянию на октябрь 2020 г.

Таблица 35

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

Рис. 12. Поправки на масштабный фактор для земельных участков под ИЖС. . Скан страницы источника справочных данных. Справочник оценщика недвижимости – 2020.

Наличие железнодорожной ветки

Наличие железнодорожной ветки влияет на цены объектов недвижимости. Диапазоны поправок на величину данного фактора приводятся в справочных изданиях.

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

Таблица 58

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта, оборудованного железнодорожной веткой, к удельной цене такого же объекта без железнодорожной ветки	1,15	1,14	1,16
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта, оборудованного железнодорожной веткой, к удельной арендной ставке такого же объекта без железнодорожной ветки	1,15	1,14	1,16

Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов

Таблица 59

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта, оборудованного железнодорожной веткой, к удельной цене такого же объекта без железнодорожной ветки	1,15	1,09	1,21
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта, оборудованного железнодорожной веткой, к удельной арендной ставке такого же объекта без железнодорожной ветки	1,15	1,09	1,21

157

Рис. 13. Поправки на наличие ж/д ветки. Скан страницы источника справочных данных. Справочник оценщика недвижимости. Производственно–складская недвижимость и сходные типы объектов.

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 70

Вид коммуникаций	1. Под индустриальную застройку	2. Под офисно-торговую застройку	4.1. Под ИЖС	4.2. Под ИЖС	5. Под объекты рекреации	6. Под объекты придорожного сервиса
Электроэнергия	15,8%	14,5%	15,0%	14,8%	13,8%	15,8%
Газоснабжение	15,7%	15,1%	15,6%	15,6%	15,6%	15,9%
Остальное (в.к.т.Комм)	9,6%	10,5%	10,5%	10,3%	10,0%	9,4%

Следует отметить, что данные корректировки носят мультипликативный, а не аддитивный, характер относительно друг друга, поскольку в справочнике приведены значения отношения цен участков, обеспеченных и необеспеченных коммуникациями. Поэтому они по смыслу являются мультипликативными, т. е. переход от аналога к объекту может быть осуществлен посредством умножения цены на коэффициент.

Рис. 14. Поправки на наличие коммуникаций для земельных участков. Скан страницы источника справочных данных. Справочник оценщика недвижимости. Земельные участки.

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

Таблица 87

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены неотопляемого производственно-складского объекта к удельной цене такого же отапливаемого объекта	0,75	0,73	0,77
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки неотопляемого производственно-складского объекта к удельной арендной ставке такого же отапливаемого объекта	0,73	0,71	0,75

Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов

Таблица 88

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены неотопляемого производственно-складского объекта к удельной цене такого же отапливаемого объекта	0,75	0,63	0,86
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки неотопляемого производственно-складского объекта к удельной арендной ставке такого же отапливаемого объекта	0,73	0,62	0,84

207

Рис. 15. Поправки на наличие отопления. Скан страницы источника справочных данных. Справочник оценщика недвижимости. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов..

Таблица 98

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

213

Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов

Таблица 99

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

Рис. 16. Поправки на капитальность строения (материал стен). Скан страницы источника справочных данных. Справочник оценщика недвижимости. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов..

Назначение помещения, материал стен, техническое состояние здания.

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

Значения корректировок, усредненные по городам России, и доверительный интервал

Таблица 165

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены высококлассного специализированного складского объекта, к удельной цене подобного универсального производственно-складского объекта ³⁹	1,22	1,20	1,24
Отношение удельной цены объекта под пищевое производство, к удельной цене подобного универсального производственно-складского объекта	1,21	1,20	1,23
Отношение удельной цены специализированных сельскохозяйственных объектов, к удельной цене подобного универсального производственно-складского объекта	0,78	0,76	0,80
Отношение удельной цены специализированных объектов придорожного сервиса, к удельной цене подобного универсального производственно-складского объекта	1,21	1,17	1,25

³⁹ Результаты обработки рыночных данных о продаже и аренде объектов производственно-складского назначения различного класса качества и его влияния на стоимость объектов приводится в разделе 10.8

278

Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов

Таблица 166

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены высококлассного специализированного складского объекта, к удельной цене подобного универсального производственно-складского объекта	1,22	1,13	1,30
Отношение удельной цены объекта под пищевое производство, к удельной цене подобного универсального производственно-складского объекта	1,21	1,13	1,30
Отношение удельной цены специализированных сельскохозяйственных объектов, к удельной цене подобного универсального производственно-складского объекта	0,78	0,69	0,87
Отношение удельной цены специализированных объектов придорожного сервиса, к удельной цене подобного универсального производственно-складского объекта	1,21	1,11	1,31

280

Рис. 17. Поправки на функциональное назначение помещения. Скан страницы источника справочных данных. Справочник оценщика недвижимости. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов.

Значения корректировок, усредненные по городам России, и доверительный интервал

Таблица 180

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены административно-офисной части производственно-складского комплекса к удельной цене производственно-складской части комплекса	1,47	1,43	1,50
Отношение удельной цены бытовых помещений производственно-складского комплекса к удельной цене производственно-складской части комплекса	1,22	1,20	1,23
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки административно-офисной части производственно-складского комплекса к удельной арендной ставке производственно-складской части комплекса	1,47	1,44	1,51
Отношение удельной арендной ставки бытовых помещений производственно-складского комплекса к удельной арендной ставке производственно-складской части комплекса	1,22	1,20	1,24

300

Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов

Таблица 181

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены административно-офисной части производственно-складского комплекса к удельной цене производственно-складской части комплекса	1,47	1,32	1,61
Отношение удельной цены бытовых помещений производственно-складского комплекса к удельной цене производственно-складской части комплекса	1,22	1,13	1,30
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки административно-офисной части производственно-складского комплекса к удельной арендной ставке производственно-складской части комплекса	1,47	1,32	1,63
Отношение удельной арендной ставки бытовых помещений производственно-складского комплекса к удельной арендной ставке производственно-складской части комплекса	1,22	1,13	1,31

301

Рис. 18. Поправки на назначение частей промбазы. Скан страницы источника справочных данных. Справочник оценщика недвижимости. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов.

Значения корректировок, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов.				Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов			
Таблица 138				Таблица 139			
Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал		Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена				Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта в хорошем состоянии (новом здании) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	1,23	1,22	1,25	Отношение удельной цены объекта в хорошем состоянии (новом здании) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	1,23	1,15	1,32
Отношение удельной цены объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,71	0,69	0,73	Отношение удельной цены объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,71	0,62	0,79
Удельная арендная ставка				Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта в хорошем состоянии (новом здании) к удельной арендной ставке такого же объекта в удовлетворительном состоянии	1,21	1,20	1,22	Отношение удельной арендной ставки объекта в хорошем состоянии (новом здании) к удельной арендной ставке такого же объекта в удовлетворительном состоянии	1,21	1,14	1,29
Отношение удельной арендной ставки объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной арендной ставке такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,72	0,70	0,74	Отношение удельной арендной ставки объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной арендной ставке такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,72	0,64	0,80
245				246			

Рис. 19. Поправки на физическое состояние объекта. Скан страницы источника справочных данных. Справочник оценщика недвижимости. Производственно–складская недвижимость и сходные типы объектов.

2.9.5. Рынок земельных участков

На дату оценки в Ординском районе актуально 15 предложений земельных участков в населенных пунктах с назначением ИЖС и ЛПХ, площадью от 9 до 80 соток.

С учетом проведенного анализа мы уточнили сегмент для оценки земельного участка: - земли населенных пунктов, разрешенное использование ИЖС, ЛПХ, строительство дома или дачи, размер участка от 7 до 80 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, середина 2020	Площадь участка, соток	Цена предложения, тыс.руб.	Удельная цена участка, тыс.руб./сотка
Минимальное значение	9	9,0	3,2
Максимальное значение	80	350,0	16,7
Среднее значение	24,8	162,9	8,5
Медиана	23	150,0	7,5

Источник: move.ru расчеты оценщика

2.9.6. Рынок комплексных объектов

Объект оценки представляет собой участок с улучшениями.

Рынок продажи производственных помещений в Ординском районе отсутствует.

В Пермском крае продаются 25 отдельно стоящих нежилых зданий производственного и свободного назначения, площадью до 500 кв.м, пригодных под использование, аналогичное объекту оценки, с выделенными земельными участками.

Данные о сегменте рынка приведены ниже.

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

Показатели конец 2020 года	Площадь участка, соток	Площадь здания, кв.м	Цена предложения, тыс.руб.	Средняя удельная цена здания, тыс.руб./кв.м
Минимальное значение	2,39	38,3	340	0,8
Максимальное значение	85	604	21 000	60,0
Среднее значение	22,8	297,1	5 036	17,9
Медиана	17	277,1	2 400	14,2

Источник: move.ru, расчеты оценщика

2.9.7. Рынок аренды

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

2.9.8. Источники информации

При составлении обзора была использованы данные move.ru,

2.9.9. Выводы

1. В связи с текущей экономической конъюнктурой кризисом в данный момент наблюдается выраженная стагнация рынка недвижимости. Соответственно, на рынке недвижимости Пермского края (в том числе, в сегменте недвижимости объекта оценки) в ближайшее время выраженной положительной динамики не предвидится.
2. Объект оценки находится на стыке двух сегментов рынка – является зданием свободного назначения, конструктивно–планировочно построенного как индивидуальный жилой дом с помещением под мастерскую; здание расположено на участке земли в населенном пункте в жилой застройке, с размером и благоустройством, характерным для участков, используемых под ИЖС или ЛПХ. Изменение категории земли на земли промышленности произведено в заявительном порядке, затраты незначительны.
3. Учитывая вышеизложенное, а также важность локации в оценке недвижимости, мы считаем возможным и целесообразным при использовании сравнительного подхода к оценке комплексного объекта расширить отбор аналогов за счет сегментов земельных участков под ИЖС/ЛПХ и предлагаемых к продаже жилых домов и коттеджей.
4. Оценка земельного участка как свободного может быть произведена методом сравнения продаж в рамках сравнительного подхода к оценке.
5. Рынок земельных участков и комплексных объектов мы определили как неактивный.
6. Объект оценки расположен в 130 км от краевого центра.
7. Село Красный Ясыл, в котором расположен объект оценки, относится к категории «Прочие населенные пункты».
8. Среднее значение цены предложения ЗУ в Ординском районе, на дату оценки составило 12,3 тыс. руб. за сотку (без учета торга), медиана 10,0 тыс. руб.
9. Среднее значение цены предложения комплексных объектов, сопоставимых с объектом оценки, на дату оценки составило 17,9 тыс. руб. за кв.м улучшений (без учета торга), медиана 14,2 тыс. руб. Стоимость оцениваемого комплексного объекта по результатам оценки мы прогнозируем на уровне ниже среднего значения – за счет расположения и скидки на торг.
10. Данные о ценообразующих параметрах по рассмотренным сегментам рынка, диапазонах этих параметров приведены ниже при описании внесенных корректировок.
11. Рынок аренды отсутствует; определить рыночный диапазон ставок аренды на основании предложений с достаточной степенью достоверности не представляется возможным.

3. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

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

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

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

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

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

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

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

3.1. Анализ наиболее эффективного использования земельного участка как свободного

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

Вывод. Анализ НЭИ земельного участка как свободного не требуется.

3.2. Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки

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

Вывод. Анализ НЭИ объекта оценки как свободного не требуется.

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

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

4.1. Общие положения

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

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

Оценщиком проведен анализ возможности применения указанных подходов.

4.2. Затратный подход

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

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

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

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

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

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

Основные этапы и процедуры оценки при данном методе:

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

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

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

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

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

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

Можно отметить следующие особенности затратного подхода, снижающие достоверность результатов:⁴

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

Оцениваемый объект не является объектом нового или недавнего строительства.

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

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

4.3. Доходный подход

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

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

Доходный подход основывается на принципе ожидания.

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

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

Применяя доходный подход к оценке, оценщик должен:

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

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

⁴ С.В. Гриненко. Экономика недвижимости. Таганрог: Изд-во ТРТУ, 2004

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

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

Применяя доходный подход к оценке, оценщик должен:

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

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

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

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

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

4.4. Сравнительный подход

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

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

Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен:

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

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

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

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

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

На рынке представлены предложения на продажу свободных земельных участков.

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

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

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

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

4.5. Выводы

Окончательно нами выбраны следующие подходы и методы оценки:

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

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

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

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

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

5.1.1. Общая методология сравнительного подхода к оценке земельных участков.

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

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

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

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

При принятии решения об использовании методов мы учли следующие положения:

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

Таким образом, целесообразно и допустимо применение метода сравнения продаж.

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

Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен:

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

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

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

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

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

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

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

Сумма вкладов равна единице

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

Скорректированная цена i -го объекта-аналога определяется следующим образом :

$$V_{PCi} = P_i \times \prod_j^N (1 + D_{Pij}),$$

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

Выбор единицы сравнения определяется, как правило, типом недвижимости.

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

Цена за единицу площади участка:

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

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

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

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

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

Элементы сравнения, учитываемые при корректировке цен

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

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

Последовательность внесения корректировок осуществляется следующим образом:

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

5.1.2. Отбор аналогов

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

Аналоги отбирались по критериям:

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

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

Ниже представлены данные отобранных аналогов.

Таблица 13. Данные об отобранных аналогах.

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Объект	Земельный участок	Продажа земли под ИЖС, 23 сотки, Ашاپ	Продажа земли с/х назначения, 27 соток, Пихтари	Продаю землю под ИЖС, 30 соток, Веслянка
Категория земельного участка	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	ИЖС	ЛПХ	ИЖС
Вид разрешенного использования участка	Для размещения промышленных объектов	возможен перевод под производство	возможен перевод под производство	возможен перевод под производство
Местоположение	Пермский край, Ординский район, с. Красный Ясыл, в 160 м с подстанции «Пермэнерго»	Пермский край, Ординский район, село Ашاپ	Пермский край, Кунгурский район, деревня Пихтари	Пермский край, Кунгурский район, деревня Веслянка

Характеристика населенного пункта	прочие населенные пункты	прочие населенные пункты	прочие населенные пункты	прочие населенные пункты
Передаваемые права на недвижимость	собственность	собственность	собственность	собственность
Условия финансирования	собственные средства	Елена	Владимир	Илья
Дата предложения	Декабрь 2020	Декабрь 2020	Декабрь 2020	Декабрь 2020
Удаленность от областного центра	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
Площадь, кв.м.	2015	2 300	2 700	3 000
Площадь, соток	20,15	23,00	27,00	30,00
Близость к трассе	нет	нет	нет	нет
Рельеф	ровный	ровный	ровный	ровный
Наличие инженерных коммуникаций	газ, вода (автономная), канализация (автономная), энергоснабжение			
Электроснабжение	да	да	нет	да
Газ	да	нет	нет	да
Вода	да	нет	нет	да
Наличие вспомогательных улучшений	в предположении как свободный от построек			
Цена предложения, тыс.руб.	-	100 000	110 000	180 000
Цена предложения за единицу площади, руб./сотку		4 348	4 074	6 000
Источник		https://perm.move.ru/object/s/prodaetsya_zemlya_pod_ijs_ploschadyu_2300_kv_m_ploschadyu_23_sotok_permskiy_kray_orda_permskiy_ordinskiy_municipalny_y_ashap_6839893395/	https://perm.move.ru/object/s/prodaetsya_sh_naznacheniya_ploschadyu_2700_kv_m_ploschadyu_27_sotok_permskiy_kungurskiy_r-n_pihitari_vostochnyy_per_6846992500/	https://perm.move.ru/object/s/prodaetsya_zemlya_pod_ijs_ploschadyu_3000_kv_m_ploschadyu_30_sotok_permskiy_kray_kungur_permskiy_kungurskiy_r-n_veslyanka_6838557801/
Номер объявления		6839893395	6846992500	6838557801

Источник: данные аналогов

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

Методы расчета поправок

Расчет поправок осуществляется, как правило, следующими методами:

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

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

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

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

Анализ издержек. Расчет поправок основан на анализе данных об эксплуатационных издержках объекта или на основе анализа стоимости строительства объектов. Сравнивая

величину затрат на строительство всего аналога или какого-либо элемента аналога с соответствующими параметрами оцениваемого объекта можно сделать заключение о величине поправки.

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

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

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

Условия, при которых указанные характеристики могут достигать тех или иных значений – чем сильнее объект аналог отличается от объекта оценки, тем корректировка выше

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

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

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

Необходимость внесения поправок

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

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

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

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

Таблица 14. Расчет удельной стоимости земельного участка.

Элементы сравнения	Оцениваемый участок	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Цена предложения за единицу площади, руб./сотку		4 347,8	4 074,1	6 000,0
1. Объем оцениваемых прав (состав передаваемых прав на объект)	собственность	соответствует объекту оценки	соответствует объекту оценки	соответствует объекту оценки
Корректирующий коэффициент		1	1	1
Скорректированная цена		4 347,8	4 074,1	6 000,0
2. Условия финансирования	обычные	соответствует объекту оценки	соответствует объекту оценки	соответствует объекту оценки

Элементы сравнения	Оцениваемый участок	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Корректирующий коэффициент		1	1	1
Скорректированная цена		4 347,8	4 074,1	6 000,0
3. Условия продажи	обычные	соответствует объекту оценки	соответствует объекту оценки	соответствует объекту оценки
Корректирующий коэффициент		1	1	1
Скорректированная цена		4 347,8	4 074,1	6 000,0
4. Дата предложения (дата проведения оценки)	Декабрь 2020	действительно на дату оценки	действительно на дату оценки	действительно на дату оценки
Корректирующий коэффициент		1	1	1
Скорректированная цена		4 347,8	4 074,1	6 000,0
5. Различия между стоимостью предложения и ценой продажи	учитываем возможность торга	торг возможен	торг возможен	торг возможен
Корректирующий коэффициент		0,81	0,81	0,81
Скорректированная цена		3 521,7	3 300,0	4 860,0
6. Характеристики местоположения объекта	свыше 100 км от Перми	соответствует объекту оценки	соответствует объекту оценки	соответствует объекту оценки
Характеристика населенного пункта	прочие населенные пункты	прочие населенные пункты	прочие населенные пункты	прочие населенные пункты
Отношение цен низкокласных промышленных объектов по районам области по отношению к областному центру	0,62	0,44	0,44	0,44
Корректирующий коэффициент		1,409	1,409	1,409
Скорректированная цена		4 962,5	4 650,0	6 848,2
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	ИЖС	ЛПХ	ИЖС
Разрешенное использование	Для размещения промышленных объектов	возможен перевод под производство	возможен перевод под производство	возможен перевод под производство
Корректирующий коэффициент		1	1	1
Скорректированная цена		4 962,0	4 650,0	6 848,0
8. Величина участка, соток	20,15	23	27	30
Интервал площадей		15-30 соток	15-30 соток	30-60 соток
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,10
Скорректированная цена		4 962,0	4 650,0	7 532,8
9. Инженерные коммуникации	газ, вода (автономная), канализация (автономная), энергоснабжение			
Электроснабжение	да	да	нет	да
Газ	да	нет	нет	да
Вода	да	нет	нет	да
Корр коэфф на электроснабжение		1,00	1,19	1,00
Корр коэфф на газ		1,19	1,19	1,00
Корр коэфф на водоснабжение		1,16	1,16	1,00
Корректирующий коэффициент		1,38	1,64	1,00
Скорректированная цена		6 850	7 638	7 533
Общая чистая коррекция (по модулю)		0,58	0,87	0,26
Скорректированная цена		6 849,5	7 638,4	7 532,8
		да	да	да
Среднее скорректированных цен	7 340			
Расчет коэффициента вариации				
Скорректированная цена		6 849,5	7 638,4	7 532,8
Среднее скорректированных цен	7 340			
Квадрат отклонения от среднего		240 804,1	88 911,7	37 070,6
Среднее квадратов отклонений	122 262,1			
Среднее квадратичное отклонение	349,7			

Элементы сравнения	Оцениваемый участок	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Коэффициент вариации	0,05			
Вывод по однородности выборки	коэффициент вариации в допустимых пределах			
Значение удельной расчетной стоимости участка, руб./сотку, принятое для расчета	7 300,0			

Источник: данные аналогов, расчеты и суждения оценщика

По результатам расчета коэффициент вариации в пределах допустимого.

Корректировки приведены по данным раздела 5.1.3.

5.1.4. Расчет рыночной стоимости прав на землю с применением сравнительного подхода.

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

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

Показатели	Значения
Средневзвешенная цена за единицу площади объекта оценки, руб./сотку, округленно	7 300,0
Площадь, соток	20,2
Предварительное расчетное значение рыночной стоимости земельного участка, определенное с применением сравнительного подхода к оценке, руб.	147 910
То же, 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 выше в разделе 5.1.1. Общая методология сравнительного подхода к оценке земельных участков.

5.2.2. Выбор аналогов

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

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

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

Копии объявлений представлены в приложениях.

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

Описание выбранных аналогов представлено ниже.

Все предложения аналогов актуальны на дату оценки.

Таблица 16. Описание аналогов объекта оценки.

Показатели	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Название	1-этажное, кирпично-гипсоблочное здание (лит.А0 с мансардой (лит. А1) с двумя холодными пристроями (лит. А,а1), общая площадь 141,70 кв. м, инв. № 10	Продам торговое помещение 118.0 м² район Ординский село Орда улица Коммунистическая 26 муниципальный округ	Продам производственное помещение, 450 м², Култаево, ул. романа кашина, 94а	Продажа нежилого здания, 335 м², Кунгур, ул. труда, 31	Продажа нежилого здания, 295.7 м², Оса, ул. свердлова, 5	Продаем нежилое здание, 200 м², Сартасы
Адрес	Пермский край, Ординский район, с. Красный Ясыл, ул. Новая, д. 30.	Пермский край, Ординский район, село Орда	Пермский р-н с. Култаево ул. романа кашина 94а	г. Кунгур ул. труда 31	Осинский р-н г. Оса ул. свердлова 5	Пермский край, Ильинский район, деревня Сартасы
Тип населенного пункта	прочие населенные пункты	райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	прочие населенные пункты
Права на землю	собств	собств	собств	собств	собств	собств
Права на улучшения	собств	собств	собств	собств	собств	собств
Электроснабжение	да	да	да	да	да	да
Газ	да	да	нет	нет	нет	нет
Вода	да	да	да	да	да	да
Материал стен	панель 60% по площади, дерево 40%	кирпич	кирпич	кирпич	кирпич	кирпич
Состояние улучшений	хорошее	рабочее	рабочее	рабочее	рабочее	рабочее
Дата предложения	дата оценки	дата оценки	дата оценки	дата оценки	дата оценки	дата оценки
Площадь дома, кв.м	141,7	118	450	335	295,7	200
Площадь участка, соток	20,15	6,8	20	7,5	9,517	20
Цена предложения, руб..		2 000 000	6 400 000	5 920 000	4 900 000	2 450 000
Номер объявления		6839940903	6846606037	6848361075	6847613560	6847399964
Источник получения информации		https://multiisting.ru/r-n-ordinskiy/s-orda/sale-trade/31318347-118-0-m-2000000-rub-ul-kommunisticheskaya-munitsipalnyy-okrug	https://perm.move.ru/objects/prodaetsya_pp_ploshchadyu_450_kv_m_permskiy_permskiy_r-n_kultaevskoe_selskoe_kultaevo_ul_romana_kashina_94a_6846606037/	https://perm.move.ru/objects/prodaetsya_nejiloe_zdanie_ploshchady_335_kv_m_permskiy_kungur_ul_truda_31_6848361075/	https://perm.move.ru/objects/prodaetsya_nejiloe_zdanie_ploshchady_2957_kv_m_permskiy_osinskiy_gos_osa_ul_sverdlova_5_6847613560/	https://perm.move.ru/objects/prodaetsya_nejiloe_zdanie_ploshchady_200_kv_m_permskiy_iliinskiy_gos_iliinskiy_sovetskaya_ul_6_6847399964/

Источник: данные аналогов, расчеты оценщика

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

Таблица 17. Расчет удельной стоимости улучшений

Элементы сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 9	Аналог 10	Аналог 11	Аналог 12
Цена предложения		2 000 000	6 400 000	5 920 000	4 900 000	2 450 000
Площадь дома	141,7	118	450	335	295,7	200
Величина земельного участка	20,15	6,8	20	7,5	9,517	20
Удельная стоимость земельного участка под объектом оценки		7 300	7 300	7 300	7 300	7 300
Диапазон площадей земельного участка		>15 соток	15-30 соток	>15 соток	>15 соток	15-30 соток
Корректирующий коэффициент на площадь земельного участка		1,05	1,00	1,05	1,05	1,00
Корректирующий коэффициент на местоположение		1,22	1,63	1,22	1,22	1,00

Элементы сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 9	Аналог 10	Аналог 11	Аналог 12
Корректирующий коэффициент на уторговывание		1,23	1,23	1,23	1,23	1,23
Корректирующий коэффициент на коммуникации		1,00	0,84	0,84	0,84	0,84
Удельная цена прав на земельный участок, с корректировкой на местоположение и торг		11 533	12 325	9 691	9 691	7 573
Расчетная стоимость прав на землю		78 423	246 507	72 686	92 234	151 468
Скорректированная цена улучшения без учета стоимости земельного участка		1 921 577	6 153 493	5 847 314	4 807 766	2 298 532
Стоимость 1 кв.м. улучшения		16 285	13 674	17 455	16 259	11 493
Корректирующий коэффициент на НДС		1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная цена		16 285	13 674	17 455	16 259	11 493
1. Условия финансирования	обычные	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
скорректированная цена		16 285	13 674	17 455	16 259	11 493
2. Условия продажи	обычные	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
скорректированная цена		16 285	13 674	17 455	16 259	11 493
3. Дата предложения (дата проведения оценки)	Декабрь 2020	действительно на дату оценки	действительно на дату оценки	действительно на дату оценки	действительно на дату оценки	действительно на дату оценки
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
скорректированная цена		16 285	13 674	17 455	16 259	11 493
4. Разница между стоимостью предложения и ценой продажи	учитываем возможность торга	торг возможен	торг возможен	торг возможен	торг возможен	торг возможен
Корректирующий коэффициент		0,81	0,81	0,81	0,81	0,81
скорректированная цена		13 190	11 076	14 138	13 170	9 309
5. Местоположение	Пермский край, Ординский район, с. Красный Ясыл, в 160 м с подстанции «Пермэнерго»	Пермский край, Ординский район, село Орда	Пермский р-н с. Култаево ул. романа кашина 94а	г. Кунгур ул. труда 31	Осинский р-н г. Оса ул. свердлова 5	Пермский край, Ильинский район, деревня Сартасы
Расположение	прочие населенные пункты	райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	прочие населенные пункты
Отношение цен низкоклассных промышленных объектов по районам области по отношению к областному центру	0,51	0,62	0,83	0,62	0,62	0,51
Корректирующий коэффициент		0,82	0,61	0,82	0,82	1,00
скорректированная цена		10 850	6 806	11 630	10 833	9 309
8. Общая площадь улучшений	141,7	118	450	335	296	200
Диапазон площадей	0-300	0-300	300-500	300-500	0-300	0-300
Корректирующий коэффициент	1,00	1,00	1,12	1,12	1,00	1,00
скорректированная цена		10 850	7 623	13 025	10 833	9 309
9. Характеристики улучшений						
Корректирующий коэффициент		1	1	1	1	1
Скорректированная цена		10 850	7 623	13 025	10 833	9 309
Материал стен	панель 60% по площади, дерево 40%	кирпич	кирпич	кирпич	кирпич	кирпич
Кoeffициент по отношению к полностью деревянному строению	1,17	1,28	1,28	1,28	1,28	1,28

Элементы сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 9	Аналог 10	Аналог 11	Аналог 12
Корректирующий коэффициент		0,91	0,91	0,91	0,91	0,91
скорректированная цена		9 895	6 952	11 879	9 880	8 490
7. Доступные инженерные коммуникации						
Электроснабжение	да	да	да	да	да	да
Газ	да	да	нет	нет	нет	нет
Вода	да	да	да	да	да	да
Корр коэфф на электроснабжение		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Корр коэфф на газ		1,00	1,19	1,19	1,19	1,19
Корр коэфф на водоснабжение		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Корректирующий коэффициент		1,000	1,190	1,190	1,190	1,190
скорректированная цена		9 895	8 273	14 136	11 757	10 103
Состояние улучшений	хорошее	хорошее	рабочее	рабочее	рабочее	рабочее
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена		9 895	8 273	14 136	11 757	10 103
Участие при взвешивании		да	да	да	да	да
Удельная рыночная стоимость объекта оценки,	10 187					
Расчет коэффициента вариации						
Скорректированная цена		9 895	8 273	14 136	11 757	10 103
Квадрат отклонения		85 077	3 664 995	15 596 004	2 464 669	7 084
Среднее квадратичное отклонение	2 214					
Коэффициент вариации	0,22	в пределах допустимых значений				
Расчетная удельная рыночная стоимость улучшений (за вычетом стоимости прав на земельный участок в составе объекта оценки), руб./кв.м, округленно	10 200					

Источник: данные аналогов, суждения и расчеты оценщика

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

Общая методология внесения корректировок изложена в п.5.1.3.

Объем оцениваемых прав и наличие обременений.

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

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

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

Условия финансирования и особые условия сделки

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

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

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

Условия рынка - изменение цен во времени.

Все аналоги предложены к продаже на дату оценки.

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

Условия рынка - разница между стоимостью предложения и ценой продажи

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

Размер корректировки принят по данным проанализированных источников (раздел 2.9.4), значение скидки на уторговывание для улучшений в составе комплексного объекта принято в размере минус 19% (среднее значение для универсальных производственно складских объектов). Корректирующий коэффициент составляет 0,81.

Корректировка на местоположение.

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

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

Расчет по каждому аналогу произведен с использованием справочных данных, приведенных ранее (разд. 2.9.4), и приведен в таблице выше.

Категория земель и разрешенное использование земельного участка.

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

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

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

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

Физические характеристики - Площадь объекта

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

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

Физические характеристики – Инфраструктура (обеспеченность коммуникациями)

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

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

Физические характеристики – Состояние улучшений

Обоснование необходимости корректировки: Стоимость улучшений зависит от их состояния.

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

Копии страниц справочных изданий приведены в разд. 2.9.4.

Коэффициент вариации в допустимых пределах.

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

5.2.5. Определение расчетного предварительного значения рыночной стоимости улучшений.

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

Таблица 18. Расчет стоимости улучшений в комплексе

Показатели	Ед. изм.	Значения
Удельная рыночная стоимость объекта оценки,	руб.	10 200
Площадь объекта оценки	кв.м.	141,7
Расчетная рыночная стоимость улучшений (за вычетом стоимости прав на земельный участок в составе объекта оценки)	руб.	1 445 340,0
То же, округленно	руб.	1 450 000

Источник: расчет оценщика

6. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Таблица 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.
Здание площадью 141,7 кв.м	1 450 000	не применялся	не применялся	1 450 000
Земельный участок, площадь: 2015 кв.м.	150 000	не применялся	не применялся	150 000
Всего				1 600 000

Источник: суждения и расчеты оценщика

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

Аналогичные требования включены и в действующие зарубежные стандарты оценки. Например, профессиональные стандарты оценки RICS⁵ 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 низкоклассных 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.	1,60
Нижняя граница возможного диапазона рыночной стоимости объекта, округленно	руб.	1,32
Верхняя граница возможного диапазона рыночной стоимости объекта, округленно	руб.	1,88

Источник: расчеты оценщика

Возможные границы интервала, в которых может находиться стоимость объекта недвижимости, по мнению оценщиков, составляют округленно 1,32...1,88 млн. руб.

⁵ Профессиональные стандарты оценки RICS. Январь 2014, VPGA9 Оценка на рынках, подверженных изменениям: определенность и неопределенность в оценке.

7. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ

В результате проведенного анализа и расчетов, мы пришли к выводу, что итоговое значение рыночной стоимости объектов оценки – на дату проведения оценки 21.12.2020 года составляет округленно (до десятков тысяч рублей):

1 600 000,00

(Один миллион шестьсот тысяч) рублей,

Рыночная стоимость без учета НДС (справочно) составляет:
1 358 333,33 (Один миллион триста пятьдесят восемь тысяч триста тридцать три)
 рубля 33 копейки

в том числе по 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.	1 450 000	241 666,67	1 208 333,33
Всего	1 600 000	241 666,67	1 358 333,33

Источники, расчеты оценщика

Генеральный директор ООО «Ваш юрисконсульт»

Оценщик



8. СЕРТИФИКАТ ОЦЕНКИ (ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ)

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

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

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

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

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

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

ПРИЛОЖЕНИЯ

П1. Перечень документов, методических материалов, использованных источников.

Справочная и методическая литература

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

Л.А.Лейфер и др. Справочник оценщика недвижимости. Том I, часть I. Производственно–складская недвижимость и сходные типы объектов. - Н.Новгород.: 2017;

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

Л.А.Лейфер и др. Справочник оценщика недвижимости. Том III. Земельные участки. - Н.Новгород.: 2017.

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

Нормативные и правовые акты

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

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

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

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

Земельный кодекс РФ от 25.10.2001 N 136-ФЗ.

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

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

Ценовая, общеэкономическая и аналитическая информация

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

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

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

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

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

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

Портал Move.Ru

Портал Roszem.Ru

Другие сайты Интернета (см. по тексту отчета)

П2. Фотографии объекта оценки



Фото.1 Интерьер (1)



Фото.2 Интерьер (2)



Фото.3 Интерьер (3)



Фото.4 Интерьер (4)



Фото.5 Интерьер (5)



Фото.6 Территория (1)



Фото.7 Территория (2)



Фото.8 Территория (3)

П3. Копии источников рыночной информации.

Аналоги земельных участков

Аналог 1

https://perm.move.ru/objects/prodaetsya_zemlya_pod_ijs_ploschadyu_2300_kvm_ploschadyu_23_sotok_permskiy_kray_orda_permskiy_ordinskiy_municipalnyy_ashap_6839893395/

The screenshot shows a web browser window displaying a real estate listing on the move.ru website. The browser's address bar shows the URL: perm.move.ru/objects/prodaetsya... The page title is "Продажа земли под ИЖС, 23 сотки, Ашап". The price is listed as 100 000 RUB, with a price per plot of 4 348 RUB. The location is Ordinskiy r-n, s. Ashap. The listing includes a large photo of a field at sunset, a table of key details, and a description of the plot. On the right side, there is a contact card for the owner, Elena, and an advertisement for "ЖК ВТБ Арена парк".

Продажа земли под ИЖС, 23 сотки, Ашап

100 000 ₽ цена за сотку 4 348 ₽

Ординский р-н с. Ашап

30 мая 127 (+2 за сегодня) Обновлено 16 декабря

Земля под ИЖС в продажу

Цена:	100 000 ₽	Площадь участка:	23 сотки
Цена за сотку:	4 348 ₽	Дата публикации:	30 мая
Комиссия агенту:	без комиссии	Дата обновления:	16 декабря
Тип объекта:	земля под ижс	ID:	683-989-339-5
Тип объявления:	вторичка		

Описание

Участок под ИЖС. В живописном месте села. В селе вся инфраструктура- дет. Сад, поликлиника, школа, магазины. Новая улица, новостройки соседей, проведен свет, планируется газ, есть возможность проведения водопровода. Участок чистый. Готов к постройке. Один собственник. Торг уместен.

Елена
Собственник
+7 (912) 882-54-39

ЖК "ВТБ Арена парк"
Просторные двухкомнатные апартаменты от 23,3 млн руб. Ипотека от 0,1% м. Динамо. Живи ярко, живи сегодня.

Аналог 2

https://perm.move.ru/objects/prodaetsya_sh_naznacheniya_ploschadyu_2700_kvм_ploschady_u_27_sotok_permskiy_kungurskiy_r-n_pihitari_vostochnyy_per_6846992500/

Земля п... x | Земля п... x | Земля с/... x | Земля п... x

perm.move.ru/objects/prodaetsya_sh_nazna... | Поиск | Звезда | Выбранное | Профиль | Меню

Сервисы | Facebook | Справочная по оц... | Другие закладки

Еще | **Разместить объявление** | Войти

move.ru | Продажа | Аренда | Новостройки | Еще

Недвижимость на Move.ru | Пермский край | р-н. Кунгурский | д. Пихтари

Продажа земли с/х назначения, 27 соток, Пихтари

110 000 Р цена за сотку 4 074 Р | **Кунгурский р-н д. Пихтари** полный адрес | Добавить в избранное

31 октября | 25 (+4 за сегодня) | Обновлено вчера в 05:34 | Пожаловаться | Заметка | Печать | PDF

Владимир
Собственник
+7 (950) 447-XX-XX
Показать телефон

С/Х назначения в продажу

Цена:	110 000 Р	Площадь участка:	27 соток
Цена за сотку:	4 074 Р	Дата публикации:	31 октября
Комиссия агенту:	без комиссии	Дата обновления:	вчера в 05:34
Тип объекта:	с/х назначения	ID:	684-699-250-0
Тип объявления:	вторичка		

Описание

Земельный участок
27 соток
7 км от города
Деревня «Пихтари» напротив «неволино»
Отличный вариант для дачи.
Земля подойдет для всего
Возможность подвода всех удобств
Не дорого
Торг

Новый год в Новой Москве!
«Первый Московский»
Квартиры у леса от 33 000 руб. в месяц. 5 минут до м. «Филатов Луг»
Дворы без машин. 5 детских садов.
3 школы.
Сайт застройщика
Все спецпредложения

Аналог 4

https://perm.move.ru/objects/prodaetsya_zemlya_pod_ijs_ploschadyu_3000_kv_m_ploschadyu_30_sotok_permskiy_kray_kungur_permskiy_kungurskiy_r-n-veslyanka_6838557801/

The screenshot shows a web browser window displaying a real estate listing on the move.ru website. The browser's address bar shows the URL: perm.move.ru/objects/prodaetsya_zemlya_p... The page title is "Продаю землю под ИЖС, 30 соток, Веслянка". The price is listed as 180,000 RUB, with a price per plot of 6,000 RUB. The location is specified as Kungur district, Veslyanka settlement. The listing includes a satellite map of the plot, a table of key details, a description, and several promotional banners for other services and real estate offers.

Продаю землю под ИЖС, 30 соток, Веслянка

180 000 ₽ цена за сотку 6 000 ₽

руб [дел](#) [евро](#)

28 апреля 117 (+4 за сегодня) Обновлено вчера в 05:32

Земля под ИЖС в продаже

Цена:	180 000 ₽	Площадь участка:	30 соток
Цена за сотку:	6 000 ₽	Дата публикации:	28 апреля
Комиссия агенту:	без комиссии	Дата обновления:	вчера в 05:32
Тип объекта:	земля под ижс	ID:	683-855-780-1
Тип объявления:	вторичка		

Описание

Участок под строительство . Газ , водопровод и электричество по участку .
Асфальтированный подъезд до участка . 50 метров от участка река Ирень.

Илья
Собственник
+7 (919) 480-XX-XX
[Показать телефон](#)

МИЦ.
НОВЫЙ ГОД.
Выгода до 790 000₽ на квартиры!
[Показать телефон](#)
[Все спецпредложения](#)

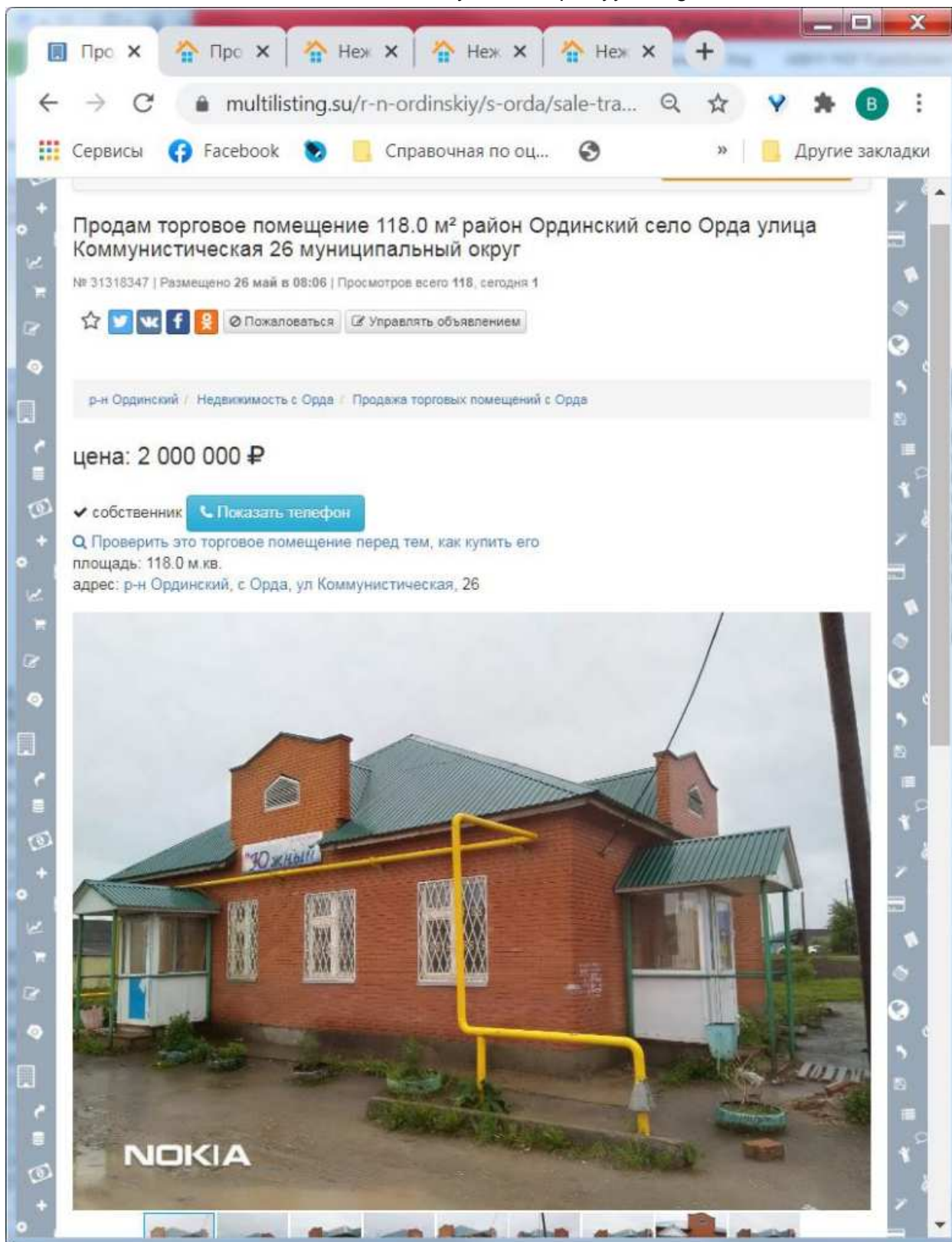
ЖК Новосад Павдино
Новогоднее акции: скидки до 790 000 руб.1 Своя квартира рядом с м. Некрасовка от 2,9 млн. руб! Звоните!
[+7 \(495\) 127-65-...](#)
[Показать телефон](#)
[Все спецпредложения](#)

Полис каско за 50% стоимости
Знаете ли вы каско за 50%. Любые риски на выбор. Рассчитайте свой полис.
[Показать телефон](#)

Аналоги комплексных объектов

Аналог 1

https://multilisting.su/r-n-ordinskiy/s-orda/sale-trade/31318347-118-0-m-2000000-rub-ul-kommunisticheskaya-munitsipalnyy-okrug



Аналог 2

https://perm.move.ru/objects/prodaetsya_pp_ploschadyu_450_kvm_permskiy_permskiy_r-n_kultaevskoe_selskoe_kultaevo_ul_romana_kashina_94a_6846606037/

The screenshot shows a web browser window displaying a real estate listing on the 'move.ru' website. The browser's address bar shows the URL: perm.move.ru/objects/prodaetsya_pp_ploschadyu_450_kvm_permskiy_permskiy_r-n_kultaevskoe_selskoe_kultaevo_ul_romana_kashina_94a_6846606037/. The website header includes navigation options like 'Продажа', 'Аренда', and 'Новостройки'. The main content area features a large title: 'Продам производственное помещение, 450 м², Култаево, ул. романа кашина, 94а'. Below the title, the price is listed as 6 400 000 Р (14 222 Р за м²). A large photograph of the brick industrial building is shown, along with several smaller thumbnail images. To the right of the main image is a contact card for 'Лилия Кайгородова' with a phone number +7 (999) 126-13-90. Below the main image is a table with technical specifications for the property. At the bottom, there is a detailed description of the building's features and location. On the right side of the page, there are several smaller property listings with their respective prices and details.

Продам производственное помещение, 450 м², Култаево, ул. романа кашина, 94а

6 400 000 Р цена за м² 14 222 Р

Пермский р-н, с. Култаево
ул. романа кашина, 94а

24 октября 25 (+9 за сегодня) Обновлено 17 декабря

Лилия Кайгородова
+7 (999) 126-13-90
Сообщите продавцу, что Вы нашли объявление на портале move.ru

Цена:	6 400 000 Р	Общая площадь:	450 м²
Цена за м²:	14 222 Р	Дата публикации:	24 октября
Комиссия агенту:	без комиссии	Дата обновления:	17 декабря
Тип объекта:	пп	ID:	684-660-603-7
Тип объявления:	вторичка		

Описание

Промышленное одноэтажное кирпичное здание, в настоящее время - действующий столярный цех. В хорошем состоянии. Пол-бетон, стены - кирпич. Перекрытия железобетонные, гидроизоляция. Остекление, новые рамы. Внутри цеха есть дополнительные помещения (санузел и раздевалка). Центральное водоснабжение. Выделенная электрическая мощность-15 кВт. Отопление - собственная котельная. Продается с земельным участком в 20 соток (в собственности), на территории которого расположен этот объект. Рассмотрим любые варианты оплаты. (наличные, лизинг, ипотека, зачёт жилыми помещениями).

Пушкино, аренда здания 0+
Цена от 500 руб

Москва, продажа офиса 0+
Цена от 12 160 000 руб

д. Михайлово, аренда торговой площади 0+
Цена от 3 000 руб

ЦИАН

Аналог 3

https://perm.move.ru/objects/prodaetsya_nejiloe_zdanie_ploschadyu_335_kvm_permskiy_kun_gur_ul_truda_31_6848361075/

perm.move.ru/objects/prodaetsya_nejiloe_z...

Сервисы Facebook Справочная по оц... Другие закладки

move.ru Продажа Арена Новостройки Еще

Недвижимость на Move.ru Пермский край г. Кунгур

Продажа нежилого здания, 335 м², Кунгур, ул. труда, 31

5 920 000 ₽ цена за м² 17 672 Р. [Добавить в избранное](#)

г. Кунгур ул. труда 31

5 декабря 12 (+4 за сегодня) Обновлено 17 декабря [Помолвиться](#) [Заметка](#) [Печать](#) [PDF](#)

Татьяна
+7 (342) 286-88-80
Сообщите продавцу, что Вы нашли объявление на портале move.ru
Передвигайте деловые карты после просмотра объявлений! Сохраняйте с **осуществлением операций**, чтобы не потерять на уровне приложения.

SAMSUNG
Galaxy Buds+ в подарок
При покупке Galaxy Note20 | Note20 Ultra
КУПИТЬ

Нежилое здание в продажу

Цена:	5 920 000 Р	Общая площадь:	335 м ²
Цена за м ² :	17 672 Р	Дата публикации:	5 декабря
Комиссия агенту:	без комиссии	Дата обновления:	17 декабря
Тип объекта:	нежилое здание	ID:	684-836-107-5
Тип объявления:	вторичка		

Описание

Продам здание в самом центре Кунгура по привлекательной цене !!! С собственным земельным участком 7,5 соток.
Отличный пешеходный трафик, транспортная развязка.
Требует минимальных вложений.
Часть здания 2000 г. л. лоточки высотой больше 5 метров (ранее действующее кафе).
2 этаж можно использовать как квартиру, так и в качестве офисного помещения.
Два взрослых собственника, без залогов и обременений.
Торг обсуждаем.

Аналог 4

https://perm.move.ru/objects/prodaetsya_nejiloe_zdanie_ploschadyu_2957_kvm_permskiy_osi_nskiy_go_osa_ul_sverdlova_5_6847613560/

perm.move.ru/objects/prodaetsya_nejiloe_z...

Сервисы Facebook Справочная по оц... Другие закладки

Еще **Ремонт, объявления** Зарегистрироваться Войти

move.ru Продажа ▾ Аренда ▾ Новостройки ▾ Еще ▾

Недвижимость на Move.ru ▾ Пермский край ▾ р-н Осинский ▾ г. Оса

Продажа нежилого здания, 295.7 м², Оса, ул. свердлова, 5

4 900 000 ₺ цена за м² 16 571 ₺

Осинский ош г. Оса ул. свердлова 5

Добавить в избранное

15 ноября 20 (+3 за сегодня) Обновлено 16 декабря

Помолвиться Заметка Платье PDF

Дмитрий
+7 (495) 727-70-83
Сообщите продавцу, что Вы нашли объявление на портале move.ru
Переводите деньги только после просмотра объекта! Сохраняйте и оставляйте отзывы, чтобы не потерять на уровне качества.

SAMSUNG

Galaxy Buds+ в подарок

При покупке Galaxy Note20 | Note20 Ultra

КУПИТЬ

*Кроме выделенных 100 000 до 05.12.2021
Подробнее на www.samsung.com/ru

Нежилое здание в продажу

Цена:	4 900 000 ₺	Общая площадь:	295.7 м²
Цена за м²:	16 571 ₺	Дата публикации:	15 ноября
Комиссия агенту:	без комиссии	Дата обновления:	16 декабря
Тип объекта:	нежилое здание	ID:	684-761-356-0
Тип объявления:	вторичка		

Описание

АО «Сбербанк-АСТ» предлагает к реализации 1-этажное административное здание с мансардой площадью 295,7 кв.м., кадастровый номер: 59:29:0010125:26, принадлежащие ПАО Сбербанк на праве собственности.

Адрес: Пермский край, г. Оса, ул. Свердлова, 5.

Описание: год постройки: 2003 г.; фундамент: бетонные ленточные; стены: пенобетон, кирпич; перекрытия: деревянные, железобетонные; крыша: профнастил; полы: линолеум, плитка; проемы оконные: стеклопакеты; проемы дверные: металлопластиковые, металлические; отделка стен: оштукатуренные и окрашенные, обои, керамическая и керамогранитная плитка; вид внутренней отделки: стандартный

Аналог 5

https://perm.move.ru/objects/prodaetsya_nejiloe_zdanie_ploschadyu_200_kv_m_permskiy_ilinskiy_kiy_go_ilinskiy_sovetskaya_ul_6_6847399964/

The screenshot shows a web browser window displaying a real estate listing on the move.ru website. The browser's address bar shows the URL: perm.move.ru/objects/prodaetsya_nejiloe_z... The page title is "Продаем нежилое здание, 200 м², Сартасы". The price is listed as 2 450 000 Р (12 250 Р per sqm). The location is "Ильинский р-н, д. Сартасы". The listing was published on 10 ноября and updated on 16 декабря. The seller is Алексей, Собственник, with a phone number +7 (950) 449-50-74. A Samsung advertisement for Galaxy Buds+ is visible on the right side of the page. Below the main image, there is a table with key details and a description of the property.

Продаем нежилое здание, 200 м², Сартасы

2 450 000 Р цена за м² 12 250 Р [Ильинский р-н, д. Сартасы](#) [Добавить в избранное](#)

10 ноября [21 \(+5 за сегодня\)](#) Обновлено 16 декабря [Пожаловаться](#) [Заметка](#) [Печать](#) [PDF](#)

Алексей
Собственник
+7 (950) 449-50-74
Сообщите продавцу, что вы нашли объявление на портале move.ru
Переводите деньги только после проверки объекта! Связывайтесь с официальными представителями, чтобы не потерять на услугах мошенников.

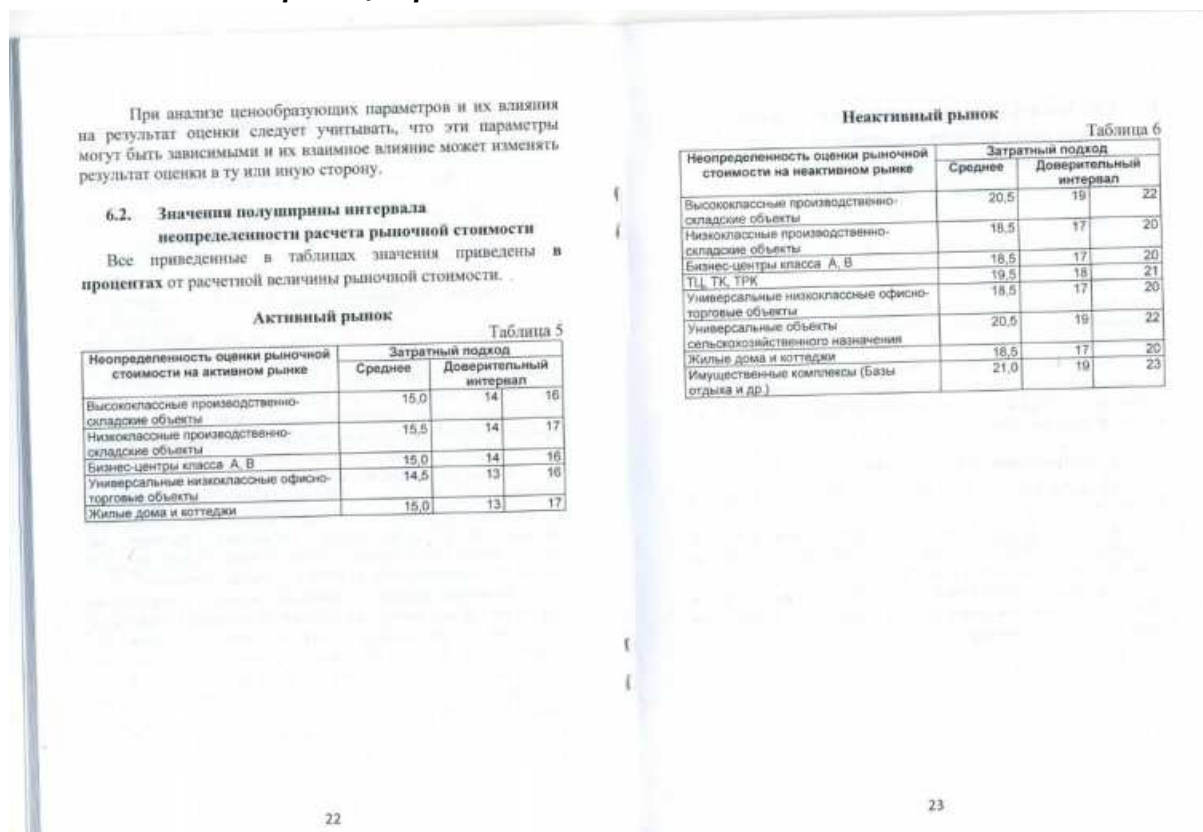
SAMSUNG
Galaxy Buds+ в подарок
При покупке Galaxy Note20 | Note20 Ultra
КУПИТЬ

Нежилое здание в продажу

Цена:	2 450 000 Р	Общая площадь:	200 м²
Цена за м²:	12 250 Р	Дата публикации:	10 ноября
Комиссия агенту:	без комиссии	Дата обновления:	16 декабря
Тип объекта:	нежилое здание	ID:	684-739-996-4
Тип объявления:	вторичка		

Описание
Продается здание в центре п. Ильинский напротив администрации. Идеально подойдет под магазин или сферу услуг. В здании одно помещение 80 кв.м. отремонтировано, второе помещение 120 кв.м. без ремонта. Возможна надстройка второго этажа. Территория 20 соток земли огорожена забором из профлиста. Земля в аренде на 50 лет. До реки 100 метров.

П4. Копии страниц справочных изданий



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

Исх. № 688-20
От « 18 » декабря 2020 г.

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

Настоящим сообщаем Вам балансовую стоимость имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Инженер», оцениваемого по Заданию на оценку №13 от 18.12.07.2020г. к Договору №И-0/1 от 15 июня 2020 года:

№ 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	140 000,00
2	Земельный участок, категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, разрешенное использование: для размещения промышленных объектов, площадь 2 015 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Пермский край, Ординский район, с. Красный Ясыл, ул. Новая, д. 30. Кадастровый номер 59:28:0770101:294.	1 558 333,33

Генеральный директор



Е.В. Кравченко

УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ
ТрастЮнион
ЭССЕТ МЕНЕДЖМЕНТ

Исх. № 683-20
От « 18 » декабря 2020 г.

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

О предоставляемых документах
в рамках проведения оценки по Заданию на оценку №13 от 18.12.2020г.
к Договору №И-0/1 от 15 июня 2020 года:

В ответ на Ваш устный запрос сообщаем следующее: правоустанавливающие документы
объектов оценки не изменились.

Просим считать их актуальными, достоверными и использовать для оценки имущества.

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**. Кадастровая стоимость 1 560 192,35 руб. Дата определения кадастровой стоимости 01.01.2018 г.
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**. Кадастровая стоимость 205 332,00 руб. Дата определения кадастровой стоимости 01.01.2020 г.

Генеральный директор



Е.В. Кравченко

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



Федеральное государственное бюджетное учреждение "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Пермскому краю
(далее - исполнительный орган 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	Предыдущие номера: 59-28-0770101-60	6	Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: 26.03.2013		
8	Кадастровый номер объектов капитального строительства: —				
9	Адрес (описание местоположения): Пермский край, район Ордонский, с Красный Языл, ул Новая, д 20				
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: 20157,393 кв. м				
13	Кадастровая стоимость: 136565,50 руб.				
14	Сведения о правах:				
	Правообладатель	Вид права, номер и дата регистрации	Особые отметки	Документ	
	Владельцы инвестиционных паев "Закрытый паевой инвестиционный фонд: недвижимость "Инженер"	Общая долевая собственность, № 59-59-09/069/2013-067 от 09.09.2013	Размер долей: .	—	
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.				

Исполнительный орган (полное наименование должности)	И. И. Егоров (подпись, фамилия)
---	------------------------------------



КП.3

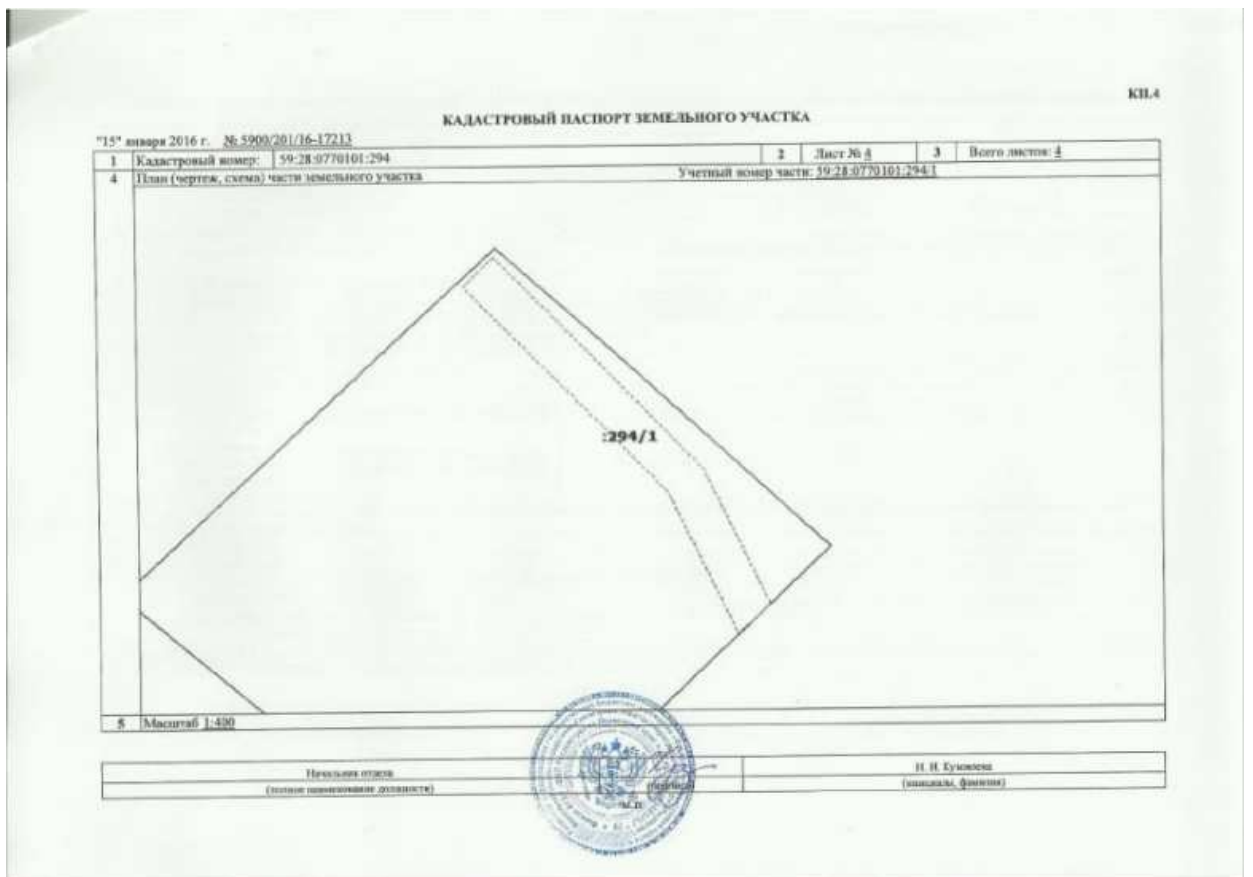
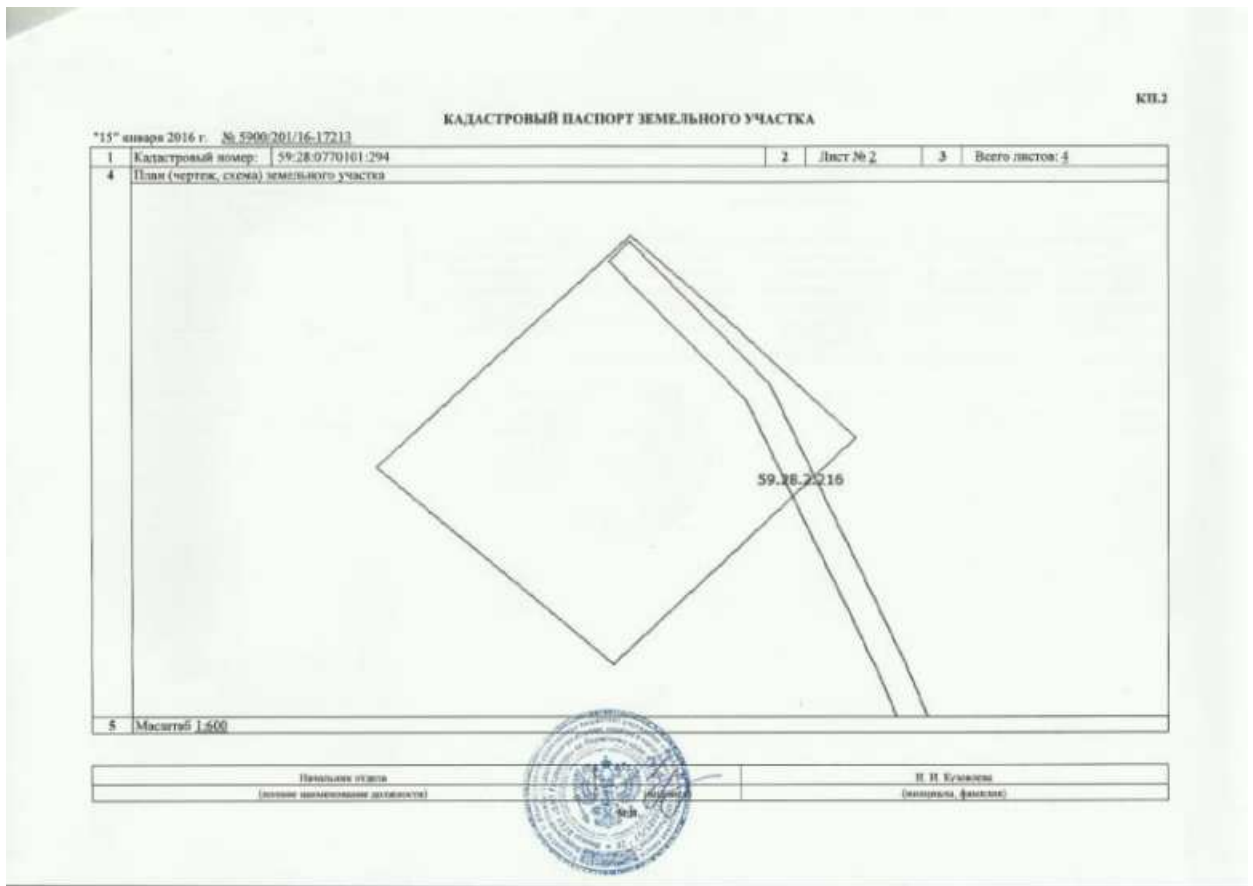
КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

15 января 2016 г. № 5900/201/16-17213

1	Кадастровый номер: 59-28-0770101-294	2	Лист № 3	3	Всего листов: 4
4	Сведения о частях земельного участка и обременениях				
	Номер п/п	Учетный номер части	Площадь (м²)	Характеристика части	
	1	1	170	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 Языл" 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». 59-28-2-214. 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"	

Исполнительный орган (полное наименование должности)	И. И. Егоров (подпись, фамилия)
---	------------------------------------





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

КП.1

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

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

1	Кадастровый номер:	59:28:0770101-294	2	Лист № 1	3	Всего листов: 2
4	Номер кадастрового квартала:	59:28:0770101				
5	Примечание: номер:	59:28:0770101-00	6	Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: 26.03.2015		
8	Кадастровые номера объектов капитального строительства: —					
9	Адрес (описание местоположения): Пермский край, район Ординский, с Красный Язык, ул Новая, д 30					
10	Категория земель: Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения					
11	Разрешенное использование: земли запаса для государственных нужд для сельскохозяйственного назначения					
12	Площадь: 2015+6-393 кв. м					
13	Кадастровая стоимость: —					
14	Сведения о правах:					
	Правообладатель:	Закрýтый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Инженер"	Вид права, номер и дата регистрации:	Общая долевая собственность, № 59-59-09/069/2013-067 от 09.09.2013	Особые отметки:	—
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 слиянию или слиятых с кадастрового участка: 59:28:0770101:00					
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 кадастровом инженере: Зайцев Александр Викторович, 59-13-632-1409, 2013 г.					

Инженер (полное наименование должности)	М. В. Зайцев (подпись, фамилия)
--	------------------------------------

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

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

1 Кадастровый номер: 59:28:0770101-294

2 Лист № 1

3 Всего листов: 2

4 Номер кадастрового квартала: 59:28:0770101

5 Примечание: номер: 59:28:0770101-00

6 Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: 26.03.2015

7 —

8 Кадастровые номера объектов капитального строительства: —

9 Адрес (описание местоположения): Пермский край, район Ординский, с Красный Язык, ул Новая, д 30

10 Категория земель: Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения

11 Разрешенное использование: земли запаса для государственных нужд для сельскохозяйственного назначения

12 Площадь: 2015+6-393 кв. м

13 Кадастровая стоимость: —

14 Сведения о правах:

Правообладатель: Закрýтый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Инженер"

Вид права, номер и дата регистрации: Общая долевая собственность, № 59-59-09/069/2013-067 от 09.09.2013

Особые отметки: —

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 слиянию или слиятых с кадастрового участка: 59:28:0770101:00

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 кадастровом инженере: Зайцев Александр Викторович, 59-13-632-1409, 2013 г.

Инженер
 (полное наименование должности)

М. В. Зайцев
 (подпись, 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

ФГИС ЕГРН

иные государственные органы регистрации прав

Лист 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 13.08.2020 г., поступившего на рассмотрение 13.08.2020 г., сообщаем, что согласно записи Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок			
<small>(код объекта недвижимости)</small>			
Лист № _____	Раздел 1	Всего листов раздела 1 : _____	Всего разделов: _____
13.08.2020 № 99/2020/342657665			
Кадастровый номер:		59:28:0770101:294	

Номер кадастрового квартала:	59:28:0770101
Дата присвоения кадастрового номера:	26.03.2013
Ранее присвоенный государственный/учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	устанавливается относительно ориентира, расположенного в пределах участка. Почтовый адрес ориентира: Пермский край, район Ординский, с/пос. Ясаш, ул. Новая, д. 30
Площадь:	2015 +/- 39 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	1565653
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	59:28:0190101:529
Кадастровые номера объектов недвижимости, в которых образован объект недвижимости:	59:28:0770101:60
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Лист 1

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Земельный участок			
<small>(код объекта недвижимости)</small>			
Лист № _____	Раздел 1	Всего листов раздела 1 : _____	Всего разделов: _____
13.08.2020 № 99/2020/342657665			
Кадастровый номер:		59:28:0770101:294	

Категория земель:	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиосвязи, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения.
Виды разрешенного использования:	Для размещения промышленных объектов
Сведения о кадастровом номере:	Зайцев Александр Викторович №59-12-622
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок полностью или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, иной зоны:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничества, лесопарков:	данные отсутствуют
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утверждён проект межевания территории:	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Земельный участок		
<small>(по объекту недвижимости)</small>		
Лист № _____ Раздела 1	Всего листов раздела 1 : _____	Всего разделов: _____
13.08.2020 № 99/2020/342657665		
Кадастровый номер:		59:28:0770101:294
Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют	
Сведения о принятии акта и (или) заключения договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства жилого дома социального использования или жилого дома коллективного использования:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют	
Сведения о причинах земельного спора о местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"	
Специальные отметки:	Для данного земельного участка обеспечен доступ посредством земельного участка (земельных участков) с кадастровым номером (кадастровыми номерами) Земли объекта пользования. Сведения о видах разрешенного использования имеют статус «Актуальные неопределительные». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с кадастровым номером (кадастровыми номерами) отсутствует. Сведения необходимые для исполнения раздела 3.1 отсутствуют.	
Подручитель выписки:	Должен Иван Викторович	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
М.П.		

Раздел 2


Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок		
<small>(по объекту недвижимости)</small>		
Лист № _____ Раздела 1	Всего листов раздела 1 : _____	Всего разделов: _____
13.08.2020 № 99/2020/342657665		
Кадастровый номер:		59:28:0770101:294
1	Правообладатель (правообладатели)	1.1 данные о правообладателе отсутствуют
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права	2.1 Долевая собственность, № 59-50-09/069/2013-067 от 09.09.2013.
3	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
	вид:	Доверительное управление
	дата государственной регистрации:	09.09.2013
	номер государственной регистрации:	59-50-069/069/2013-129
3.1.1	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 09.09.2013 по 31.07.2023 включительно в соответствии с п. 115 Правил доверительного управления
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "ТриетЮнион Лесет Менеджмент", ИНН: 7705794926
	основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления ЭИФФ недвижимости "Инженер" с изменением и дополнительными актами иными инвестиционные фондом недвижимости "Инженер" от 02.06.2009.
4	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано
5	Заявления в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
6	Сведения о порочности в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
7	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
8	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	
9	Правоприменения и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перевода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки и отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют
10	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
11	Сведения о невозможности государственной регистрации перевода, прекращения, ограничения права на земельный участок по земельно-сельскохозяйственного назначения:	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

Раздел 3

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости:
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист №	Раздела <u>3.1</u>	Всего листов раздела <u>3.1</u>	Всего разделов: _____
13.08.2020 № 99/2020/342657665		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		59:28:0770101:294	

План (чертеж, схема) земельного участка			
			
Масштаб 1: данные отсутствуют		Условные обозначения:	

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 3.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости:
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист №	Раздела <u>3.2</u>	Всего листов раздела <u>3.2</u>	Всего разделов: _____
13.08.2020 № 99/2020/342657665		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		59:28:0770101:294	


Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат: МСК-73				
Зона АБ				
Поворотная точка	Координаты		Способ закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	416179.43	2256041.36	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	416212.2	2256076.82	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	416200.06	2256090.21	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	416183.84	2256108.03	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	416151.66	2256074.44	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.


Раздел 4

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
<small>(лист/фамилия/имя/отчество)</small>			
Лист №	Раздела 4	Всего листов раздела 4 :	Всего разделов: _____
13.08.2020	№ 99/2020/342657665		Всего листов выписки: _____
Кадастровый номер:		59:28:0770101:294	
План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: 59:28:0770101:294/1	
			
Масштаб 1: данные отсутствуют		Условные обозначения	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	
		инициалы, фамилия	
М.П.			

Раздел 4

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
<small>(лист/фамилия/имя/отчество)</small>			
Лист №	Раздела 4	Всего листов раздела 4 :	Всего разделов: _____
13.08.2020	№ 99/2020/342657665		Всего листов выписки: _____
Кадастровый номер:		59:28:0770101:294	
План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: 59:28:0770101:294/1	
			
Масштаб 1: данные отсутствуют		Условные обозначения	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	
		инициалы, фамилия	
М.П.			

Раздел 4.1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок		
<small>(или объект недвижимости)</small>		
Лист №	Раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1 : _____
13.08.2020 № 99/2020/342657665		Всего разделов _____
Кадастровый номер:		59:28:0770101:294
Учетный номер части	Площадь (кв.м)	Содержание ограничений и использований или ограничений права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости
1	170	Ограничения права на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, 59.28.2.216, Постановление "О порядке установления оградительных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" № 160 от 24.02.2009
1	170	Ограничения права на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, Постановление "О порядке установления оградительных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" № 160 от 24.02.2009, срок действия: 06.08.2015
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		подпись
		инициалы, фамилия

МП

Раздел 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок				
<small>(или объект недвижимости)</small>				
Лист №	Раздела 4.2		Всего листов раздела 4.2 : _____	Всего разделов _____
13.08.2020 № 99/2020/342657665		Всего листов выписки _____		
Кадастровый номер:		59:28:0770101:294		
Сведения о характерных точках границ частей (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 1				
Система координат: МСК59 (Зона 2)				
Зона №				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек (границы части земельного участка), м
	X	Y		
1	2	3	4	5
6	416211.34	2256076.58	данные отсутствуют	0.1
6	416211.34	2256076.58	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	416208.56	2256073.7	данные отсутствуют	0.1
7	416208.56	2256073.7	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	416188.78	2256092.87	данные отсутствуют	0.1
8	416188.78	2256092.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	416175.32	2256099.3	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	416175.32	2256099.3	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	416178.22	2256102.34	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	416178.22	2256102.34	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	416191.1	2256096.19	данные отсутствуют	0.1
11	416191.1	2256096.19	данные отсутствуют	данные отсутствуют
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН		
полное наименование должности		подпись		инициалы, фамилия

МП

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок				
(или (части) кадастрового)				
Лист №	Раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2 :	Всего разделов:	Всего листов выписки:
13.08.2020 № 99/2020/342657665				
Кадастровый номер:		59:28:0770101:294		
Сведения о характерных точках граница части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 1				
Система координат: МСК-73				
Зон №:				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средний квадратический погрешности определения координат характерных точек граница части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
6	416211.34	2256076.58	данные отсутствуют	0,1
6	416211.34	2256076.58	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	416208.56	2256073.7	данные отсутствуют	0,1
7	416208.56	2256073.7	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	416188.78	2256092.87	данные отсутствуют	0,1
8	416188.78	2256092.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	416175.32	2256099.3	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	416175.32	2256099.3	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	416178.22	2256102.34	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	416178.22	2256102.34	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	416191.1	2256096.19	данные отсутствуют	0,1
11	416191.1	2256096.19	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

МП:



СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

Дата выдачи: "09" сентября 2013 года

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

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

Вид права: Общая долевая собственность .

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

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

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

Регистратор

Костыненко Л.



59-61 № 861943



ФГИС ЕГРН

полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 31.08.2020 г., поступившего на рассмотрение 31.08.2020 г., сообщаем, что согласно записи Единого государственного реестра недвижимости:

Данные	
вид объекта недвижимости	
Лист № _____ Раздела 1	Всего листов раздела 1 : _____
Всего разделов: _____	
Всего листов выписки: _____	
31.08.2020 № 99/2020/345448086	
Кадастровый номер:	59:28:0190101:529
Номер кадастрового квартала:	59:28:0190101
Дата присвоения кадастрового номера:	26.05.2012
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер: 711, Условный номер: 59-59-11/001/2007-025
Адрес:	Пермский край, Ординский район, с. Красный Ясень, ул. Новая, д. 30
Площадь, м ² :	141,7
Назначение:	Нежилое здание
Наименование:	Здание
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	2, в том числе подземных 0
Материал наружных стен:	Кирпичное
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют
Год завершения строительства:	2005
Кадастровая стоимость, руб.:	156019235
Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись
	инициала, фамилия

М.П.

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 31.08.2020 г., поступившего на рассмотрение 31.08.2020 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Задание	
вид объекта недвижимости	
Лист № _____	Раздела <u>1</u>
Всего листов раздела <u>1</u> : _____	Всего разделов: _____
Всего листов выписки: _____	
31.08.2020 № 99/2020/345448086	
Кадастровый номер:	59:28:0190101:529
Кадастровые номера впахов объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	59:28:0770101:294
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	
Кадастровый номер земельного участка, если входящие в состав единого недвижимого комплекса объекты недвижимости расположены на одном земельном участке:	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее уточненные"
Особые отметки:	Сведения о назначении, площади имеют статус «Актуальные неаквидетельствованные». Право (ограниченное право, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с назначением отсутствует, площадь отсутствует. Сведения необходимые для заполнения раздела 5 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 5.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 6 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 6.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 7 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют.
Получатель выписки:	Дегин Иван Викторович
Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Здание		вид объекта недвижимости	
Лист № _____	Раздела 2	Всего листов раздела 2 : _____	Всего разделов: _____
31.08.2020 № 99/2020/345448086		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		59:28:0190101:529	
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Инованер"		
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Долевая собственность, № 59-59-09/069/2013-065 от 09.09.2013, .		
3. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
3.1.1.		лицо:	
		Доверительное управление	
		дата государственной регистрации:	
		09.09.2013	
		номер государственной регистрации:	
		59-59-09/069/2013-128	
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
		с 09.09.2013 по 31.07.2023, вознаграждение в соответствии с п. 1115 Правил доверительного управления	
		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
		Общество с ограниченной ответственностью "Траст Оннот Эссет Менеджмент", ИНН: 7705794926	
		основание государственной регистрации:	
		Правила доверительного управления ЗПИФ недвижимости "Инованер" с изменениями и дополнениями открытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Инованер" от 02.06.2009	
5. Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют		
6. Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют		
7. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
8. Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:			
9. Приоритизация и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделок в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют		
10. Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют		
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
подпись наименованием должности		подпись	инициалы, фамилия

М.П.

КОПИЯ

МУНИЦИПАЛЬНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ "БЮРО ТЕХНИЧЕСКОЙ
ИНВЕНТАРИЗАЦИИ ОРДИНСКОГО РАЙОНА"

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

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ ДОВОЛАДЕНИЯ

№ 30 по ул. Новая

Ивентарный номер	711					
Номер в реестре запущного 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 записи 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			Площади		Под зелеными насаждениями					
		застроен	незастроен	проезда	тропуара	прочие	Детские	Спортивные	Грунт	придомовый сквер	газон с дсрвьями	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.

Лит	Наименование	По наружному обмеру		Характеристика конструктивных элементов				
		Формула	Площадь Длина Глубина	Фундамент	Стены	Порекртия	Крыша	Полы
A	1 этаж	9.75*16.15	109	бутобетонный ленточный	Гипсобоцеиная облицовка кирпичем	железобетонные ребристые	Ондулин по деревянной обрешетке	Бетонные митлажская плита
A1	Мансарда	1.05*16.15*2 + 4.70*1.80*2	43.3		Каркас деревянный утеплитель изосвер, ГКЛ	деревянное утепление, подшивка ГКЛ		дощатые по лагам из бруса
a	Хол. пристрой	2.45*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	2.05*5.00	19.5	деревянные столбы	деревянные	Деревянные, оштукатуренные	шифер по деревянным стропилам	Дощатые по лагам на кирпичных столбах
		2.95*2.35	6.9					
Г	Навес	3.55*6.70	23.8	деревянные столбы	Дощатые по дер каркасу с 3-х сторон		рубероид по тесовому настилу	грунтовые
Г1	Навес	8.65*4.75	32.5	деревянные столбы	Дощатые по дер каркасу с 3-х сторон		шифер по деревянным стропилам	грунтовый
Г2	Навес	3.45*4.20	14.5	деревянные столбы	Дощатые по дер каркасу с 1-й стороны		рубероид по тесовому настилу	грунтовые
Г3	Сарай	4.30*8.55	36.8	камни	бревенчатые		железобетон по деревянным стропилам	Дощатые
Г4	Навес	3.60*2.65	10.1	деревянные столбы	Дощатые по дер каркасу с 3-х сторон		рубероид по тесовому настилу	Дощатые
Г5	Баня	2.75*3.80	10.4	бутовый ленточный	бревенчатые		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	8,4	металлические столбы	деревянные
3	Калитка	1,0*1,50	1,5	металлические столбы	металлический шпатель
1	Замощение	243	243		асфальтобетон

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

Литера	Наименование строений и сооружений	Физический износ (%)	Действительная инвентаризационная стоимость (руб) в ценах 1969 и тек. годов	
A	Нежилое здание	18	8273	433009
A1	Мансарда	15	3518	184132
a	Хол. пристрой	15	133	6961
a1	Хол. пристрой	15	975	51032
Г	Навес	25	215	11253
Г1	Навес	65	137	7171
Г2	Навес	30	85	4449
Г3	Сарай	80	175	9160
Г4	Навес	25	92	4815
Г5	Баня	25	415	21721
1	Забор	35	675	35330
2	Ворота	30	161	8427
3	Калитка	25	29	1518
4	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
			3	4	
1	2				5
1	Поэтажный план	1:100	2		
2	Экспликация к поэтажному плану		1		
3	План земельного участка	1:500	1		
4	Технический паспорт здания(строения)		4		

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

КОПИЯ

МУНИЦИПАЛЬНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ "БЮРО ТЕХНИЧЕСКОЙ
ИНВЕНТАРИЗАЦИИ ОРДИНСКОГО РАЙОНА"

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

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ НЕЖИЛОГО ЗДАНИЯ (СТРОЕНИЯ)

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

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

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

I. Архитектурно-планировочные и эксплуатационные показатели.

Назначение: нежилой
 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.).

№	наименование	отопление						от АГВ и др.	калориферное	ванны и души				бассейн	сауна	гор. водо-снабжение		центральное	от колонок	центральное	балконы	мусоропровод	лифты			напольные эл.плиты	электричество
		центральное			от ТЭЦ	от пром. предпр.	от кварт. котельни			печное	без колонок и горячей воды с горячим водоснабжением	с газовыми колонками	с дровяными колонками			гор. вода	газоснаб. жилья						грузо-пассажирские	грузовые	телефоны		
		на твердом топливе	на газе	на твердом топливе																							
2	канализация																										
3	на твердом топливе																										
4	на газе																										
5	на твердом топливе																										
6	на газе																										
7	на твердом топливе																										
8	на газе																										
9								54,6																			
10																											
11																											
12																											
13																											
14																											
15																											
16																											
17																											
18																											
19																											
20																											
21																											
22																											
23																											
24																											
25																											
26																											
27																											
28																								54,6			
	87,1																							87,1			

III. Техническое описание здания или его основной пристройки.

Литера	А	Нежилое здание	Год постройки	Число этажей	1
№ п.п.	Наименование конструктивных документов	Описания элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее)			
1	2	3			
1	Фундаменты	бутобетонный ленточный			
2	Наружные и внутренние капитальные стены	Гипсоблочные облицованы кирпичем			
3	Перегородки				
4	Перегородки чердачные	железобетонные ребристые			
	внутриэтажные				
	подвальные				
5	Крыши	Ондулин по деревянной обрешетке			
6	Полы	Бетонные, метлахская плитка			
7	оконные	двойные глухие			
	дверные	Простые, филенчатые, входные металич.			
8	наружная				
	внутренняя	ГКЛ, обои, облицовка потолка плитками			
9	лечи	отопление печное.			
	калориферное				
	АГВ				
	другое				
	центральное отопление				
	электричество	электроснабжение (проводка открытая)			
	водопровод	водоснабжение центральное			
	канализация	местная канализация			
	горячее водоснабжение				
	ванны				
10	газоснабжение				
	напольные электроплиты				
	телефон				
	радио				
	телевидение				
	сигнализация				
	мусоропровод				
лифт					
10	вентиляция	приточно-вытяжная			
	Крыльца	Бетонные отмостки, ливневая канализация			
	Лестницы				
Физический износ здания в %				15	

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	Каркас деревянный, утеплитель изопор, ГКЛ			
2	Наружные и внутренние капитальные стены	Каркас деревянный, утеплитель изопор, ГКЛ			
3	Перегородки	деревянное утепленное, подшивка ГКЛ			
4	Перегородки чердачные	деревянное утепленное, подшивка ГКЛ			
		внутриэтажные			
		подвальные			
5	Крыша	дощатые по лагам из бревен			
6	Полы	двойные глухие			
		деревянные			
		Простые, филеичатые			
7	наружная	гипсокартон			
		внутренняя	гипсокартон		
8	печи		---		
	калориферное	---			
	АГВ	АГВ			
	другое	---			
	центральное отопление	---			
	электричество	электропитания (проводка открытая)			
	водопровод	---			
	канализация	---			
	прочие водоснабжение	---			
	ванны	---			
	газоснабжение	---			
	напольные электроплиты	---			
	телефон	---			
	радио	---			
телевидение	---				
сигнализация	---				
мусоропровод	---				
лифт	---				
9	вентиляция	---			
10	Кольца	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	Постановый план	1:100	2	
2	Экспликация к постановому плану		1	
3				
4				

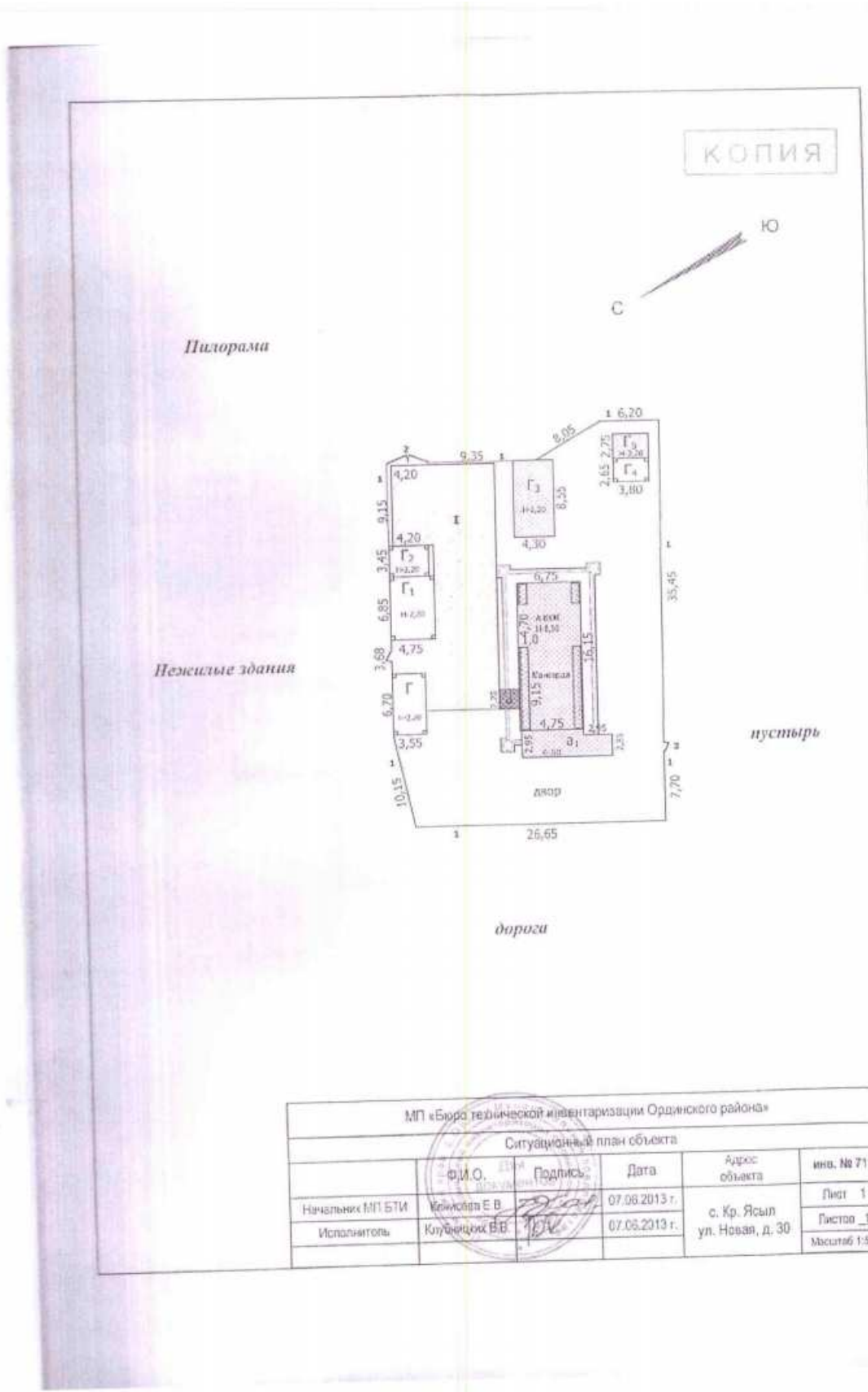
Дата	Исполнил	Фамилия, имя, отчество	Подпись
07.06.2013	Исполнил	Клубничих В.В.	
	Копировал		
<<	Проверил	Канисева Е.В.	



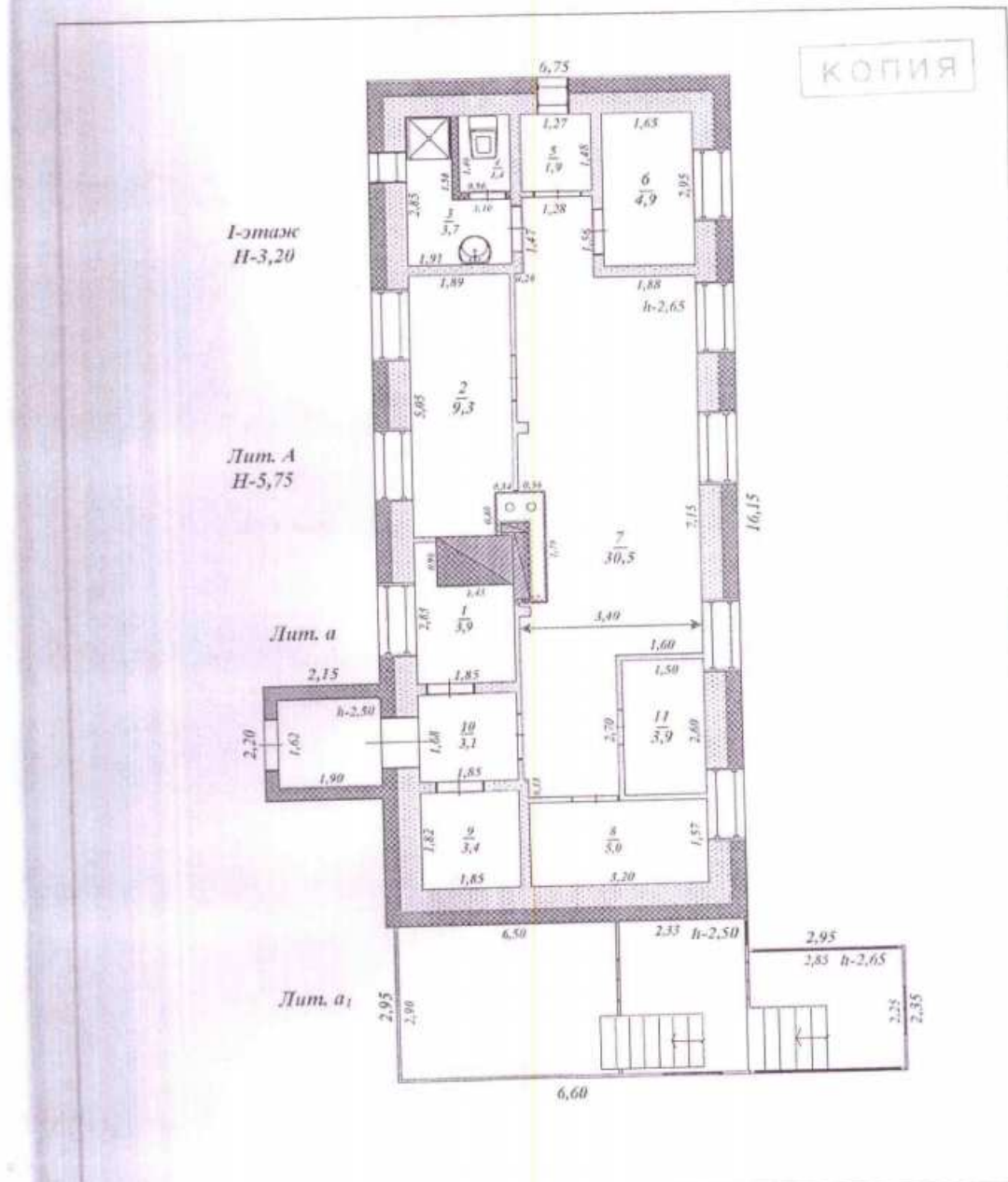
Паспорт выдан << _____ >> _____ >> 20__ г.

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

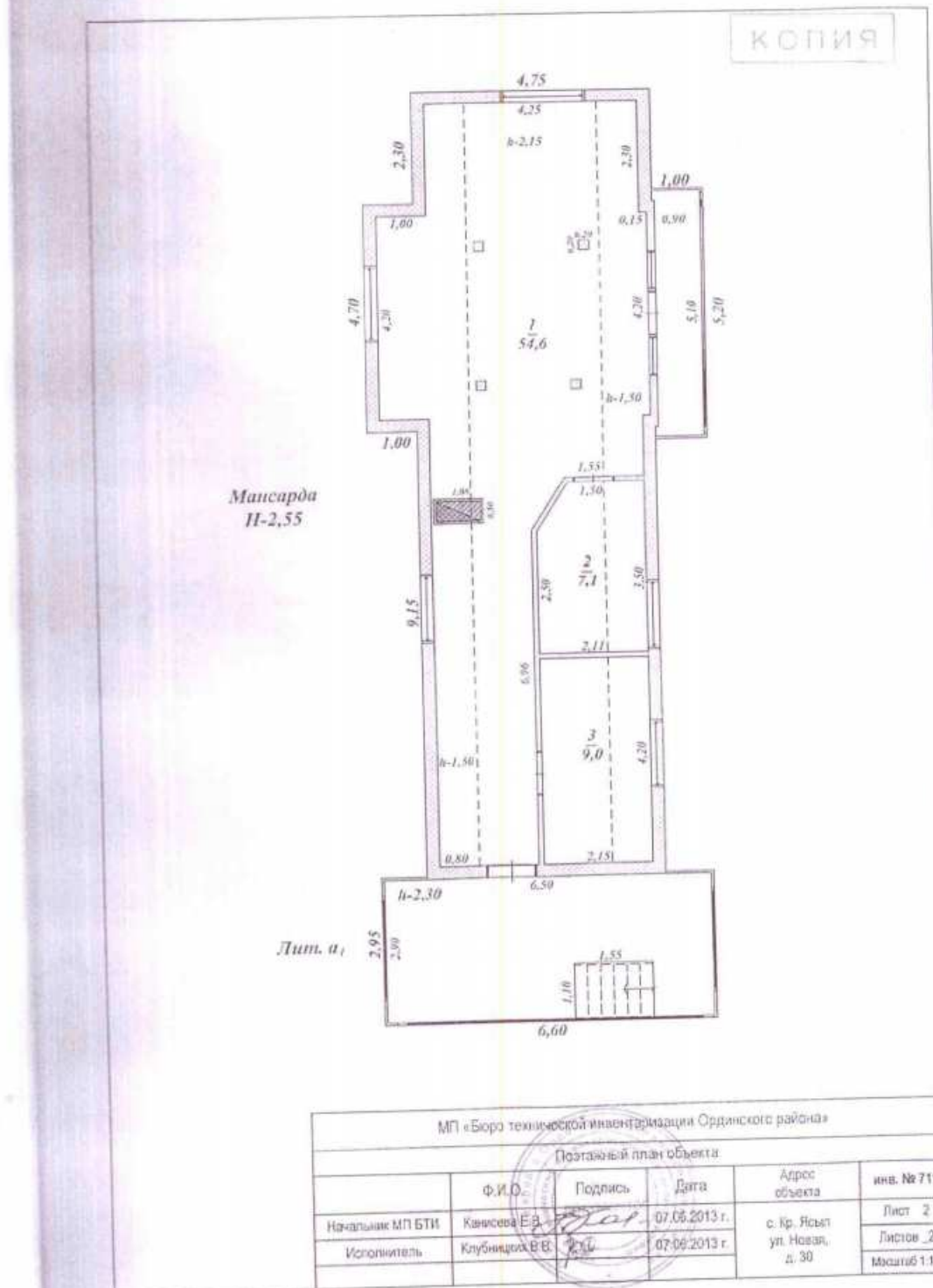
Заказчик _____



МП «Бюро технической инвентаризации Ординского района»					
Ситуационный план объекта					
	Ф.И.О.	Подпись	Дата	Адрес объекта	ино. № 711
Начальник МП БТИ	Клижко Е.В.	<i>[Signature]</i>	07.06.2013 г.	с. Кр. Ясыл ул. Новая, д. 30	Лист 1
Исполнитель	Клубенцов В.В.	<i>[Signature]</i>	07.06.2013 г.		Листов 1
Масштаб 1:500					



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

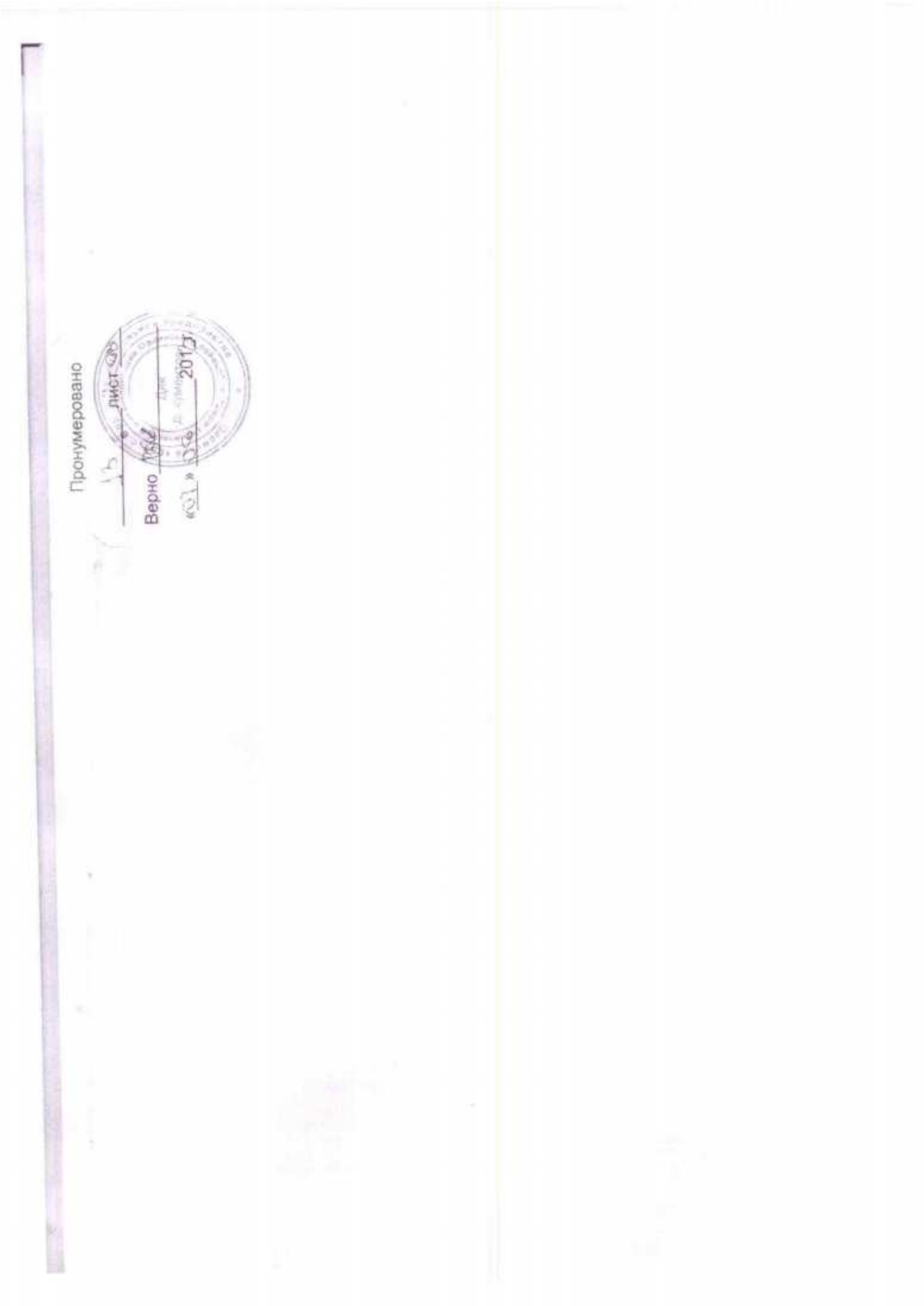


Экспликация
к поэтажному плану здания (строения)

расположенному в: **Красноясельское, с Красный Ясыл**
улица: Новая, дом: 30

Литер по плану	Этаж	Номер помещения квартиры	Номер комнаты, кухни, коридора и т.д.	Назначение помещений (жилая комната, кухня и т.д.)	Формула подсчета частей помещения	Производственная в т.ч.			Высота помещения по внутреннему сбору	Площадь помещения общего пользования	Прочая площадь	Самостоятельно возведенная или переоборудованная площадь	
						Общая площадь	Основная	Подсобная					
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	
А	0		1	Котельная	$1.85 \times 2.85 - 0.95 \times 1.43$	3,9		3,9	2,85				
			2	Комната отдыха	$6.05 \times 1.69 - 0.80 \times 0.34$	9,3	9,3						
			3	Сан узел	$1.91 \times 2.85 - 1.10 \times 1.58$	3,7		3,7					
			4	Туалет	0.56×1.46	1,4		1,4					
			5	Кладовая	1.27×1.48	1,9		1,9					
			6	Склад	1.56×2.55	4,0		4,0					
			7	Мастерская	$11.41 \times 3.40 - 4.4 \times 3.9$	30,5	30,5						
			8	Склад	3.20×1.57	5,0	5,0						
			9	Раздевалка	1.65×1.62	3,4		3,4					
			10	Тамбур	1.85×1.59	3,1		3,1					
			11	Мастерская	1.56×2.60	3,9	3,9						
Итого по этажу 1						71,0	53,6	17,4					
А	Мансарда		0	Мастерская	$4.25 \times 16.55 - 4.20 \times 1 + 4.2 \times 0.15 - 10.7$	54,6	54,6		1,53				
			2	Комната отдыха	$3.50 \times 2.11 - 0.3$	7,1	7,1						
			3	Комната отдыха	2.15×4.20	9,0	9,0						
Итого по Мансарда						70,7	70,7						
Итого по литере А						141,7	124,3	17,4					
Итого по зданию						141,7	124,3	17,4					

всего: 141,7



Пронумеровано

15 лист от
Верно 15/12
№ 101 от 2013



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





А С С О Ц И А Ц И Я
«РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»

СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ЧЛЕНСТВЕ В САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

Оценщик:
Прокопенко Сергей Петрович
(фамилия, имя и отчество)
ИНН 615504890185
(инн)

включен в реестр членов РОО:
07 ноября 2007 года, регистрационный № 001417

Оценщик имеет право осуществлять оценочную деятельность на всей территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г.

Выдано 22 июля 2020 года

Президент  Ю.В. Козырь

0000543 *

ООО «ИТ-ГРАФ», г. Москва, 2020 г., урн: 03-12/20 А4/93



САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ

**АССОЦИАЦИЯ
«РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»
RUSSIAN SOCIETY OF APPRAISERS**



ОГРН 1207700240813 | ИНН 9701159733
 ✉ 107078, г. Москва, а/я 308 | E-mail: info@srooo.ru | Web: www.srooo.ru
 Тел.: (495) 662-74-25, (499) 261-57-53 | Факс : (499) 267-87-18



Ассоциированный член Европейской
группы ассоциаций оценщиков (TEGoVA)



Член Торгово-промышленной палаты
Российской Федерации



Член Международного комитета
по стандартам оценки (IVSC)

Выписка

из реестра саморегулируемой организации оценщиков

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

Прокопенко Сергея Петровича

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

о том, что Прокопенко Сергей Петрович

(Ф.И.О. оценщика)

является членом РОО и включен(а) в реестр « 07 » ноября 2007 г. за регистрационным номером 001417

Добровольная приостановка права осуществления оценочной деятельности: нет

Приостановка права осуществления оценочной деятельности как мера дисциплинарного воздействия: нет

Квалификационный аттестат: №009867-1 от 12.04.2018, Оценка недвижимости, действителен до 12.04.2021

Иные запрошенные заинтересованным лицом сведения, содержащиеся в реестре членов саморегулируемой организации оценщиков:

Стаж в области оценочной деятельности: 20 лет

Общий стаж: 27 лет

Информация о страховании ответственности оценщика:

1. Общество с ограниченной ответственностью "Зетта Страхование". Договор №РОО-0011025501 от 25.06.2020 на сумму 15000000 руб., срок действия с 04.07.2020 по 03.07.2021;
2. Открытое акционерное общество "АльфаСтрахование". Договор №433-121121/20/0325R/776/00001/20-001417 от 04.06.2020 на сумму 300000 руб., срок действия с 01.07.2020 по 31.12.2021;
3. Страхование публичное акционерное общество "Ингосстрах". Договор №433-121121/20/0325R/776/00001/20-001417 от 04.06.2020 на сумму 300000 руб., срок действия с 01.07.2020 по 31.12.2021

Информация о высшем образовании и/или профессиональной переподготовке в области оценочной деятельности:

1. Диплом №ПП 635016 от 01.04.2004 Московский государственный технический университет (переподготовка в области оценки);
2. Свидетельство №0634/2007 от 29.06.2007 НОУ "Институт профессиональной оценки" (повышение квалификации в области оценки);
3. Диплом №ДВС 1432830 от 28.06.2001 Южно-Российский государственный технический университет (Новочеркасский политехнический институт) (высшее)

Сведения о результатах проведенных РОО проверок члена саморегулируемой организации:

1. Плановая, 30.09.2010 - 30.09.2010, основание проведения: Решение №1495, результат: Пройдена;
2. Плановая, 12.08.2013 - 12.08.2013, основание проведения: Решение №6469, результат: Пройдена;
3. Плановая, 28.03.2016 - 31.03.2016, основание проведения: Протокол Совета РОО №03 от 11.12.2015г., результат: Пройдена;
4. Плановая, 18.04.2019 - 15.05.2019, основание проведения: Протокол Совета РОО №60 от 05.10.2018 г., результат: Пройдена

Информация о наличии жалоб и дисциплинарных взысканий: С момента включения в реестр членов РОО по 28.07.2020 жалоб на профессиональную деятельность оценщика не поступало и мер дисциплинарного воздействия не применялось. В РОО отсутствует информация о фактах взыскания средств из компенсационного фонда, а также причинении ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков.

Данные сведения предоставлены по состоянию на 28 июля 2020 г.

Дата составления выписки 28 июля 2020 г.

Руководитель Отдела ведения реестра



В.В. Зюриков

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 009867-1

« 12 » апреля 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной
деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан

Прокопенко Сергею Петровичу

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

от « 12 » апреля 20 18 г. № 59

Директор



А.С. Бункин

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



Приложение 1
к Руководству «Зетта» по договору страхования по продукту «Страхование ответственности оценщиков (оценочных компаний)»

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

**ПОЛИС
СТРАХОВАНИЯ ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ
ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКОВ № ПОО - 0011025501 от
25.06.2020**

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

1. СУБЪЕКТЫ СТРАХОВАНИЯ:		
СТРАХОВАТЕЛЬ:	ОЦЕНЩИК - Прокопенко Сергей Петрович	
Адрес регистрации:	Московская область, г. Долгопрудный, Лихачевский проспект, д 70, к 1, кв 198	
Паспортные данные:	4619 309167 выдан 12.04.2019 ГУ МВД РОССИИ ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ	
ИНН:	615504890185	
ВЫГОДОПРИБРЕТАТЕЛЬ:	Заказчик, заключившие договор на проведение оценки и третьи лица – в части страхования ответственности; Страхователь (Застрахованное лицо) – в части страхования финансовых рисков. <i>(удалить, если судебные расходы и издержки не включаются в покрытие)</i>	
2. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:		
Объектами страхования являются имущественные интересы Страхователя, связанные с: - риском наступления ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки и (или) третьим лицам при осуществлении оценочной деятельности; - возникновением непредвиденных расходов физических лиц и не относящиеся к предпринимательской деятельности Страхователя. <i>(удалить, если судебные расходы и издержки не включаются в покрытие)</i>		
3. СТРАХОВЫЕ СЛУЧАИ:		
- установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба; - возникновение судебных издержек, связанных с судебным разбирательством по установлению обстоятельств и размера ущерба, причиненного Выгодоприобретателям при осуществлении оценочной деятельности. <i>(удалить, если судебные расходы и издержки не включаются в покрытие)</i>		
4. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ		
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА: <i>(максимальный размер страховой выплаты по страховым случаям, наступившим в период действия Договора страхования)</i>	15 000 000 руб. 00 коп. (Пятнадцать миллионов рублей 00 коп.)	
СТРАХОВОЙ ТАРИФ	0,058%	
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ	8 721 руб. 00 коп. (восемь тысяч семьсот двадцать один рубль 00 коп.)	
5. ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ		
	ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ:	СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ
По страхованию гражданской ответственности за причинение вреда	15 000 000 руб. 00 коп. (Пятнадцать миллионов рублей 00 коп.).	8 721, 00
По страхованию финансовых рисков <i>(удалить строку, если судебные расходы и издержки не включаются в покрытие)</i>	руб. 00 коп. (сумма прописью рублей 00 коп.).	
По одному страховому случаю:	15 000 000 руб. 00 коп. (Пятнадцать миллионов рублей 00 коп.). <i>Если страховая сумма по одному страховому случаю не установлена, она принимается равной страховой сумме по договору в целом.</i>	
6. ФРАНШИЗА (безусловная по каждому страховому случаю):	00 руб. 00 коп. (сумма прописью рублей 00 коп.).	
7. ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ:	Российская Федерация	
8. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:	с 00ч. 00 мин. 04.07.2020г. до 24 ч. 00 мин. 03.07.2021 г.	
Договор страхования вступает в силу с момента уплаты страховой премии / первого взноса		
ПОРЯДОК ОПЛАТЫ:	<input checked="" type="checkbox"/> Единовременно: 03.07.2020 <input type="checkbox"/> В рассрочку:	
1-й взнос в размере _____: оплатить до _____:	2-й взнос в размере _____: оплатить до _____:	3-й взнос в размере _____: оплатить до _____:
9. ПРОЧНЕ УСЛОВИЯ:		
9.1. Страхователь обязан письменно сообщить Страховщику о событиях, имеющих признаки страхового случая, в течение 3 (трех) рабочих дней со дня, когда Страхователю стало известно о таком событии.		
9.2. Случай признается страховым, если:		



0011025501



0011025501

9.2.1. действия (бездействие) Страхователя, связанные с нарушением требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, были допущены им в течение срока действия Договора страхования (раздел 8 настоящего Полиса). При этом дата составления документов (отчета об оценке) должна также быть в пределах срока действия Договора страхования.

Под действиями (бездействием) Страхователя понимаются непреднамеренные (неумышленные) ошибки, небрежности, упущения оценщика, приведшие к искажению результата оценки, неправильному выбору стандарта оценки, ошибкам при измерениях и расчетах, утрате и порче имущества (документов, материалов и т.п.) во время осуществления оценочной деятельности.

9.2.2. факт обнаружения ущерба, подтвержденный экспертизой отчета об оценке, проведенной саморегулируемой организацией, членом которой является Страхователь, а в случае решения дела в рамках судебного процесса, решением суда об оспаривании оценки, произведенной Страхователем, произошел в период действия Договора страхования.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9.5. При досрочном расторжении Договора страхования уплаченная страховая премия возврату не подлежит.

УСЛОВИЯ ВЗАИМОРАСЧЕТОВ:

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

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

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

Днем выплаты страхового возмещения считается день списания средств с расчетного счета или выдачи из кассы Страховщика. Все расходы на оплату услуг банков по перечислению суммы платежа со счета стороны-плательщика на счет стороны-получателя несет сторона-плательщик.

Условия, не оговоренные в настоящем Полисе, регламентируются «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков» ООО «Зетта Страхование» от 02.02.2015 г. и законодательством РФ. Если условия, указанные в Полисе, противоречат условиям Правил, то условия, указанные в Полисе, имеют преимущественную силу.
 Настоящий Полис составлен в ДВУХ экземплярах (по одному для Страховщика и Страхователя).
 Настоящий Полис составлен в ТРЕХ экземплярах (по одному для Страховщика и Страхователя и один для предоставления в Заявлении Страхователя с Приложением «Правил страхования профессиональной ответственности оценщиков» ООО «Зетта Страхование» от 02.02.2015 г. <https://zettains.ru/company/info/insurance-rules/> являются неотъемлемой частью настоящего Полиса (Договора).

<p>Страхователь: Я подтверждаю, что с Правилами страхования ознакомлен, согласен и получил их при подписании настоящего Полиса. Условия страхования, содержащиеся в Правилах, настоящем Полисе (договоре страхования), приложениях и дополнительных соглашениях к нему (если таковые имеются), мне полностью разъяснены и понятны. Информация, предусмотренная п. 2.1.2. Базового стандарта защиты прав и интересов физических и юридических лиц - получателей финансовых услуг, оказываемых членами саморегулируемых организаций, объединяющих страховые организации, предоставлена Страховщиком в полном объеме.</p>	<p>Представитель ООО «Зетта Страхование»: Должность ФИО //Директор СА «Отрадное»/ Мавричева Е.И. Доверенность № _____ от _____ М.П.</p>
--	--

Заполняется посредником	
1. Посредник	Попов Василий Александрович
2. Куратор (штатный сотрудник)	Мавричева Екатерина Ильинична
3. Кредитная организация	нет
4. Канал продаж	Агентский
5. Специальные условия	Нет
6. Точка продаж	СА "Отрадное"

Дата:	Вид Полиса:	
Специалист ООО «Зетта Страхование»	Подпись:	ФИО:



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

ПОЛИС № 022-073-005687/20

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

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования гражданской ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, за нарушение договора на проведение оценки и причинение вреда имуществу третьих лиц № 022-073-005687/20 от 11.08.2020 г. (далее - Договор) в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков ООО «Абсолют Страхование» в редакции, действующей на дату заключения Договора, и на основании Заявления на страхование.
 Правила страхования также размещены на сайте Страховщика в информационно-телекоммуникационной сети Интернет по адресу: <https://www.absolutins.ru/klientam/strahovye-pravila-i-tarifly/>.

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
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	В рассрочку, в соответствии с п.4.6. Договора страхования Последствия неоплаты Страхователем страховой премии (первого или очередного платежа страховой премии) в установленный настоящим Полисом срок, указаны в разделе 7 Правил страхования. В том числе при неуплате Страхователем страховой премии (при единовременной оплате) или первого страхового взноса (при оплате в рассрочку) в указанные сроки, Страховщик имеет право: расторгнуть настоящий Полис в одностороннем порядке или отказать в оплате суммы страхового возмещения по заявленному Страхователем убытку.
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «11» сентября 2020 г. по «10» сентября 2021 г.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	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. Объекты оценки, в отношении которых Страхователь (Застрахованные лица) осуществляет оценочную деятельность: - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам; - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки; - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт: - нарушения договора на проведение оценки действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба; - причинения вреда имуществу третьих лиц действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба. Случай признается страховым в соответствии с п.3.2. Договора. Форма выплаты страхового возмещения указана в разделе 11 Правил страхования.

Страховщик:
 ООО «Абсолют Страхование»
 Представитель страховой компании
 на основании Доверенности №62/20 от 25.01.2020г.

 (Потапова Е.Ю.)
 «11» августа 2020г.

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

 (Гладкая Е.Ю.)
 М.П. «ЮРИСКОНСУЛЬТ»
 «11» августа 2020г.

Пр. 107 (Смо. с. см.)
лист 107

[Handwritten scribble]

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ
ДИРЕКТОР

[Handwritten signature]

Гладкая Е. Ю.

