



ООО "Регион-Эксперт"

614016, г.Пермь, Свердловский район, ул.Краснофлотская, 32-26

ОГРН 1125904000078

ИНН 5904262200

КПП 590401001

тел. +79028341941

Адрес электронной почты: ocenka59@mail.ru

Утверждаю

Директор ООО «Регион-Эксперт»

Рыжков В.П.

Договор № 24-02/18
от 20.02.2018 г.

Отчет № 24-02/18

**ОБ ОПРЕДЕЛЕНИИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ
НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА, АДРЕС: ПЕРМСКИЙ КРАЙ, ДОБРЯНСКИЙ РАЙОН,
п.ПОЛАЗНА, ПРИНАДЛЕЖАЩЕГО ЕРЕМЕНКО ВЛАДИМИРУ ВЛАДИМИРОВИЧУ**

ДАТА ОЦЕНКИ: 26 марта 2018г.

ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА: 26 марта 2018г.

Заказчик: Еременко Владимир Владимирович

Исполнитель: ООО «Регион-Эксперт»

г. Пермь, 2018

Финансовому управляющему
Еременко Владимира Владимировича
Князеву А.А.

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

Уважаемый Алексей Алексеевич!

Согласно Договору № 24-02/18 от 20 февраля 2018 года, ООО «Регион-Эксперт», произвело оценку рыночной стоимости недвижимого имущества, адрес: Пермский край, Добрянский район, п.Полазна, принадлежащего Еременко Владимиру Владимировичу.

Оценка проведена по состоянию на 26.03.2018г. Рыночная стоимость объекта оценки рассчитана в соответствии с требованиями Федерального Закона «Об оценочной деятельности» от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ, Федеральных стандартов оценки ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, ФСО №7 утвержденных Приказами Минэкономразвития России №297, №298, №299, №611.

Характеристики оцениваемого объекта, необходимая информация и расчеты представлены в отчете об оценке, отдельные части которого не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным его текстом, с учетом всех принятых допущений и ограничений.

Проведенные расчеты и анализ позволяют сделать следующий вывод:

Рыночная стоимость недвижимого имущества, адрес: Пермский край, Добрянский район, п.Полазна, принадлежащего Еременко Владимиру Владимировичу, по состоянию на 26 марта 2018 года составляет:

3 734 000 (Три миллиона семьсот тридцать четыре тысячи) рублей

В том числе:

№	Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость, руб.
1	Разгрузочно-погрузочная площадка, назначение: нежилое, 1-этажная, общая площадь 563,1 кв.м., инв.№13624, адрес объекта: Пермский край, Добрянский район, Полазненское городское поселение, п.Полазна	3 449 000
2	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для размещения разгрузочно-погрузочной площадки, общая площадь 12158 кв.м., кадастровый номер: 59:18:3500203:186, адрес объекта: Пермский край, Добрянский район, в районе п.Полазна	182 000
3	1/3 доля в праве на земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения предприятия по ремонту сельскохозяйственной техники, общая площадь 756 кв.м., кадастровый номер: 59:18:0020101:6800, адрес объекта: Пермский край, Добрянский район, п.Полазна, ул.Революции	103 000
	ИТОГО	3 734 000

Выводы, содержащиеся в отчете, основаны на выполненных расчетах, заключениях и иной информации, полученной в результате исследования рынка Пермского региона, на имеющемся опыте и профессиональных знаниях. Источники информации и методика расчетов и заключений приведены в соответствующих разделах отчета.

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по оценке или по нашим рассуждениям, пожалуйста, обращайтесь непосредственно к нам.

С уважением,
директор ООО «Регион-Эксперт»

_____/Рыжков В.П./

СОДЕРЖАНИЕ

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО	2
1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	4
2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	5
3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ, ИСПОЛНИТЕЛЕ, ОЦЕНЩИКЕ, ПРИВЛЕКАЕМЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ	7
4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ	8
5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ И ПРАВИЛА ОЦЕНКИ	9
6. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ	9
7. ИСТОЧНИКИ ИСПОЛЬЗУЕМОЙ ИНФОРМАЦИИ	10
8 ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	10
9. ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ.....	10
10. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ ОБ ОБЪЕКТЕ ОЦЕНКИ.....	11
11. АНАЛИЗ ВНЕШНИХ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА НАСТОЯЩЕЙ ОЦЕНКИ	15
11.1. Социально-экономическое положение Пермского края в январе-декабре 2017 года	15
11.2. Анализ рынка производственно-складской недвижимости Пермского края	16
11.3. Анализ рынка земельных участков Пермского края.....	17
12. ПРИНЦИПЫ ОЦЕНКИ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ, ИХ ОТНОШЕНИЕ К ОБЪЕКТУ И ЦЕЛЯМ НАСТОЯЩЕЙ ОЦЕНКИ	20
13. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	22
14. ПРИМЕНИМОСТЬ ОПИСАННЫХ ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ ДЛЯ ЦЕЛЕЙ НАСТОЯЩЕЙ ОЦЕНКИ	25
15. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ В РАМКАХ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ	25
15.1. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ.....	25
15.2. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ.....	39
16. АНАЛИЗ И СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ	45
ОЦЕНОЧНОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ.....	47
ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ	48
ЛИТЕРАТУРА.....	48
ПРИЛОЖЕНИЯ.....	49

1. Основные факты и выводы

Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Таблица № 1

Объект оценки	Разгрузочно-погрузочная площадка, назначение: нежилое, 1-этажная, общая площадь 563,1 кв.м., инв.№13624, адрес объекта: Пермский край, Добрянский район, Полазненское городское поселение, п.Полазна Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для размещения разгрузочно-погрузочной площадки, общая площадь 12158 кв.м., кадастровый номер: 59:18:3500203:186, адрес объекта: Пермский край, Добрянский район, в районе п.Полазна 1/3 доля в праве на земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения предприятия по ремонту сельскохозяйственной техники, общая площадь 756 кв.м., кадастровый номер: 59:18:0020101:6800, адрес объекта: Пермский край, Добрянский район, п.Полазна, ул.Революции
Заказчик	Еременко Владимир Владимирович в лице финансового управляющего Князева А.А.
Собственник	Еременко Владимир Владимирович
Вид определяемой стоимости объекта оценки	Рыночная стоимость
Дата определения стоимости	26 марта 2018 года

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

Таблица № 2

Объект оценки	Результат оценки при затратном подходе, руб.	Результат оценки при сравнительном подходе, руб.	Результат оценки при доходном подходе, руб.
Разгрузочно-погрузочная площадка, назначение: нежилое, 1-этажная, общая площадь 563,1 кв.м., инв.№13624, адрес объекта: Пермский край, Добрянский район, Полазненское городское поселение, п.Полазна	3 262 760	3 634 932	не применялся
Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для размещения разгрузочно-погрузочной площадки, общая площадь 12158 кв.м., кадастровый номер: 59:18:3500203:186, адрес объекта: Пермский край, Добрянский район, в районе п.Полазна	не применялся	182 370	не применялся
1/3 доля в праве на земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения предприятия по ремонту сельскохозяйственной техники, общая площадь 756 кв.м., кадастровый номер: 59:18:0020101:6800, адрес объекта: Пермский край, Добрянский район, п.Полазна, ул.Революции	не применялся	103 000	не применялся

Итоговая величина стоимости объектов оценки

Таблица № 3

	Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость, руб.
1	Разгрузочно-погрузочная площадка, назначение: нежилое, 1-этажная, общая площадь 563,1 кв.м., инв.№13624, адрес объекта: Пермский край, Добрянский район, Полазненское городское поселение, п.Полазна	3 449 000
2	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для размещения разгрузочно-погрузочной площадки, общая площадь 12158 кв.м., кадастровый номер: 59:18:3500203:186, адрес объекта: Пермский край, Добрянский район, в районе п.Полазна	182 000
3	1/3 доля в праве на земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения предприятия по ремонту сельскохозяйственной техники, общая площадь 756 кв.м., кадастровый номер: 59:18:0020101:6800, адрес объекта: Пермский край, Добрянский район, п.Полазна, ул.Революции	103 000
	ИТОГО	3 734 000

Основание для проведения оценки

Договор 24-02/18 от 20 февраля 2018 года.

Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки

Итоговая величина стоимости, указанная в данном отчете, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектами оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты соверше-

ния сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев (ФСО № 1).

Пределы использования оценки Результаты оценки могут быть использованы для целей реализации в рамках конкурсного производства. Использование отчета для других целей может привести к неверным выводам.

2. Задание на оценку

Объекты оценки

1. Разгрузочно-погрузочная площадка, назначение: нежилое, 1-этажная, общая площадь 563,1 кв.м., инв.№13624, адрес объекта: Пермский край, Добрянский район, Полазненское городское поселение, п.Полазна
2. Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для размещения разгрузочно-погрузочной площадки, общая площадь 12158 кв.м., кадастровый номер: 59:18:3500203:186, адрес объекта: Пермский край, Добрянский район, в районе п.Полазна
3. 1/3 доля в праве на земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения предприятия по ремонту сельскохозяйственной техники, общая площадь 756 кв.м., кадастровый номер: 59:18:0020101:6800, адрес объекта: Пермский край, Добрянский район, п.Полазна, ул.Революции

Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии):

1. Разгрузочно-погрузочная площадка, назначение: нежилое, 1-этажная, общая площадь 563,1 кв.м., инв.№13624, адрес объекта: Пермский край, Добрянский район, Полазненское городское поселение, п.Полазна
2. Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для размещения разгрузочно-погрузочной площадки, общая площадь 12158 кв.м., кадастровый номер: 59:18:3500203:186, адрес объекта: Пермский край, Добрянский район, в районе п.Полазна
3. 1/3 доля в праве на земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения предприятия по ремонту сельскохозяйственной техники, общая площадь 756 кв.м., кадастровый номер: 59:18:0020101:6800, адрес объекта: Пермский край, Добрянский район, п.Полазна, ул.Революции

Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики

Технический паспорт домовладения от 09.02.2007г.

Имущественные права на объект оценки:

Таблица № 4

Объект оценки	Собственник	Правоустанавливающие документы	Существующие обременения
Разгрузочно-погрузочная площадка, назначение: нежилое, 1-этажная, общая площадь 563,1 кв.м., инв.№13624, адрес объекта: Пермский край, Добрянский район, Полазненское городское поселение, п.Полазна	Еременко Владимир Владимирович	Свидетельство о государственной регистрации права 59 ББ 365082 от 30.12.2011г.	Не зарегистрировано
Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для размещения разгрузочно-погрузочной площадки, общая площадь 12158 кв.м., кадастровый номер: 59:18:3500203:186, адрес объекта: Пермский край, Добрянский район, в районе п.Полазна	Еременко Владимир Владимирович	Свидетельство о государственной регистрации права 59 ББ 365083 от 30.12.2011г.	Не зарегистрировано
1/3 доля в праве на земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения предприятия по ремонту сельскохозяйственной техники, общая площадь 756 кв.м., кадастровый номер: 59:18:0020101:6800, адрес объекта: Пермский край, Добрянский район, п.Полазна, ул.Революции	Еременко Владимир Владимирович	Свидетельство о государственной регистрации права 59-БД 297068 от 29.04.2014г.	Не зарегистрировано

Оцениваемые имущественные права

В настоящей оценке определяется право собственности.

Цель оценки: Целью оценки является определение рыночной стоимости объекта оценки.

Предполагаемое использование результатов оценки

Определение рыночной стоимости для целей реализации в рамках конкурсного производства, иных сделок с объектами оценки.

Вид определяемой стоимости – рыночная стоимость

Согласно Федеральному закону от 29.07.1998 N 135-ФЗ: «...Для целей настоящего Федерального закона под рыночной стоимостью объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
 - стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
 - объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
 - цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме».

Дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости): 26 марта 2018 г.

Дата обследования объекта: 20 февраля 2018 г.

Срок проведения оценки: 20 февраля 2018 г. - 26 марта 2018 г.

Дата составления отчета: 26 марта 2018 г.

Тип выпускаемого отчета. Полный отчет. Письменная форма.

Основание проведения оценки. Договор 24-02/18 от 20 февраля 2018 года.

Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки

Итоговая величина стоимости, указанная в данном отчете, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектами оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев (ФСО № 1).

Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка

Оценщик исходил из того, что на объект оценки имеются все подлежащие оценке права в соответствии с действующим законодательством. Однако анализ правоустанавливающих документов и имущественных прав на объект оценки выходит за пределы профессиональной компетенции Оценщика, и он не несет ответственности за связанные с этим вопросы.

Отчет достоверен лишь в полном объеме и для указанных в нем целей. Использование отчета для других целей может привести к неверным выводам.

3. Сведения о заказчике оценки, исполнителе, оценщике, привлекаемых к проведению оценки организациях и специалистах

Таблица №5 – Сведения о Заказчике:

Полное наименование	Еременко Владимир Владимирович
Дата рождения	18.09.1966г.
Место рождения	г. Пермь
Адрес регистрации	618703, Пермский край, город Добрянка, ул. Уральская, д.25 кв. 6
ИНН/ОГРНИП/СНИЛС	ИНН 591405823710, СНИЛС 114-703-238-18
Финансовый управляющий	Князев Алексей Алексеевич (ИНН 232904543545, СНИЛС 108-779-931-10) - член Союза СРО АУ СЗ (ОГРН 1027809209471, ИНН 7825489593, адрес: 191060, г.Санкт-Петербург, ул.Смольного, 3/1, подъезд 6).

Таблица №6- Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор

Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью «Регион-Эксперт»
Полное наименование	
▪ Адрес	
▪ ОГРН	
▪ Дата выдачи ОГРН	
▪ ИНН/ КПП	ИНН 5904262200 / КПП 590401001
▪ Банковские реквизиты	р/с 40702810949770000016 в Пермском отделении №6984/0260 Западно-Уральского банка ОАО «Сбербанк России» БИК 045773603 к/сч 30101810900000000603

Сведения о страховании гражданской ответственности исполнителя.

Исполнитель принимает на себя дополнительное обеспечение обязанности Оценщиков, с кото-рыми Исполнитель заключил трудовой договор, возместить убытки, причиненные заказчику, заключившему договор на проведение оценки с Исполнителем, или имущественный вред, при-чиненный третьим лицам, согласно полиса страхования ответственности оценщиков Страхового акционерного общества «ВСК» № 17760В4008805, срок действия с 16 ноября 2017 г. по 15 ноября 2018 г., страховая сумма 5 000 000 (Пять миллионов) рублей.

Таблица №7- Сведения об Оценщиках:

Рыжков Вячеслав Петрович	
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Член общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков», свидетельство №0024608 от 09.11.2017 г., включен в реестр оценщиков за регистрационным номером №004794 от 05.08.2008 г., местонахождение СРО - 107078 г. Москва, ул. 1-й Басманный переулок, 2А, офис 5; общественная организация «Пермское Региональное Отделение Российского общества Оценщиков – 614000 г. Пермь, ул. Ленина, 50, офис 97, 9-й этаж.
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Государственный диплом о профессиональной переподготовке по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)», серия ПП-I № 070371, выдан 23.05.2008 г. Свидетельство о повышении квалификации №5317/10 от 28.04.2011 г., выдан ГОУ ДПО «Институт повышения квалификации – РМЦПК» Удостоверение о повышении квалификации, рег.номер 232/13 от 25 марта 2014г., выдан государственной образовательной организацией дополнительного профессионального образования «Институт повышения квалификации –РМЦПК»
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Полис страхования ответственности оценщиков СПАО «Ингосстрах», ОАО «Альфа-страхование №433-121121/17 0321R/776/00001/7 – 004794 от 07 апреля 2017 года, срок действия с 01 июля 2017 г. по 31 декабря 2018 г., страховая сумма 300 000 (Триста тысяч) рублей.
Стаж работы в оценочной деятельности	11 лет
Козлов Андрей Геннадьевич	
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Член общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков», свидетельство № 0018887 от 24.12.2014 г., включен в реестр оценщиков за регистрационным номером №007740 от 09.12.2011 г., местонахождение СРО - 107078 г. Москва, ул. 1-й Басманный переулок, 2А, офис 5; общественная организация «Пермское Региональное Отделение Российского общества Оценщиков» – 614000 г. Пермь, ул. Ленина, 50, офис 97, 9-й этаж.
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке ПП-I №070368 от 21.05.2008 г. выдан Высшей школой приватизации и предпринимательства (институт) Свидетельство о повышении квалификации № 5308/10 от 28.04.2011 г.,

Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	выдан ГОУ ДПО «Институт повышения квалификации – РМЦПК» Полис страхования ответственности оценщиков СПАО «Ингосстрах», ОАО «Альфа-страхование №433-121121/17 0321R/776/00001/7 – 007740 от 07 апреля 2017 года, срок действия с 01 июля 2017 г. по 31 декабря 2018 г., страховая сумма 300 000 (Триста тысяч) рублей.
Стаж работы в оценочной деятельности	9 лет

Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах: Не привлекались

4. Допущения и ограничительные условия, использованные при проведении оценки

1. Вся информация, полученная от Заказчика и его представителей в письменном или устном виде и не вступающая в противоречие с профессиональным опытом Оценщика, рассматривалась как достоверная.
2. Оценщик исходил из того, что на объект оценки имеются все подлежащие оценке права в соответствии с действующим законодательством. Однако анализ правоустанавливающих документов и имущественных прав на объект оценки выходит за пределы профессиональной компетенции Оценщика, и он не несет ответственности за связанные с этим вопросы. Право оцениваемой собственности считается достоверным и достаточным для рыночного оборота оцениваемого объекта. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в Отчете.
3. Оценщик не занимался измерениями физических параметров оцениваемого объекта (все размеры и объемы, содержащиеся в документах, представленных Заказчиком, рассматривались как истинные) и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера.
4. Все иллюстративные материалы использованы в настоящем отчете исключительно в целях облегчения читателю визуального восприятия.
5. Оценщик не проводил технических экспертиз и исходил из отсутствия каких-либо скрытых фактов, влияющих на величину стоимости оцениваемого объекта, которые не могли быть обнаружены при визуальном осмотре. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению подобных фактов.
6. Оценщик исходил из предположения, что физическое состояние объекта на дату оценки соответствовало его состоянию в момент осмотра.
7. Данные, использованные Оценщиком при подготовке отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность и во всех возможных случаях указывает источник информации.
8. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку. Разглашение содержания настоящего отчета как в целом, так и по фрагментам возможно только после предварительного письменного согласования. Особенно это касается итоговой величины стоимости и авторства отчета.
9. Отчет достоверен лишь в полном объеме и для указанных в нем целей. Использование отчета для других целей может привести к неверным выводам.
10. Заказчик принимает на себя обязательство заранее освободить Оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц к Оценщику, вследствие легального использования результатов настоящего отчета, кроме случаев, когда в установленном судебном порядке определено, что возникшие убытки явились следствием мошенничества, халатности или умышленно неправомерных действий со стороны Оценщика или его сотрудников в процессе выполнения работ по определению стоимости объекта оценки.
11. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом в связи с проведением данной оценки, иначе как по официальному вызову суда.
12. Отклонения в результатах расчета относятся к точности вычислений компьютера в сравнении с приближенными вычислениями на калькуляторе (при расчетах ограничение на количество знаков после запятой не накладывается).

Комментарии. Общие допущения служат для того, чтобы юридически защитить оценщика и проинформировать заказчика и иных предполагаемых пользователей Отчета о рамках проведенного исследования. Общие допущения не являются средством оправдания невыполнения необходимых и достаточных исследований и расчетов.

5. Применяемые стандарты и правила оценки

1. Федеральный Закон «Об оценочной деятельности» от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ (в ред. Федерального закона от 13.07.2015 №224-ФЗ, с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2016)
2. Федеральных стандартов оценки ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3, утвержденных Приказами Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 297, № 298, № 299,
3. ФСО № 7, утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года № 611.

Обоснование применения стандартов оценки

1. ст. 15 Федерального Закона «Об оценочной деятельности» от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ (в ред. Федерального закона от 13.07.2015 №224-ФЗ, с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2016): «Оценщик обязан:
 - быть членом одной из саморегулируемых организаций оценщиков;
 - соблюдать при осуществлении оценочной деятельности требования настоящего Федерального закона, других федеральных законов и иных нормативных правовых актов Российской Федерации, федеральные стандарты оценки, а также стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой он является;
 - соблюдать правила деловой и профессиональной этики, установленные саморегулируемой организацией оценщиков (далее - правила деловой и профессиональной этики), членом которой он является, а также уплачивать взносы, установленные такой саморегулируемой организацией оценщиков;
 - сообщать заказчику или юридическому лицу, с которым он заключил трудовой договор, о невозможности своего участия в проведении оценки вследствие возникновения обстоятельств, препятствующих проведению объективной оценки;
 - обеспечивать сохранность документов, получаемых от заказчика и третьих лиц в ходе проведения оценки;
 - представлять заказчику информацию о членстве в саморегулируемой организации оценщиков;
 - представлять саморегулируемой организации оценщиков информацию о юридическом лице, с которым он заключил трудовой договор, в том числе информацию о соответствии такого юридического лица условиям, установленным статьей 15.1 настоящего Федерального закона, а также сведения о любых изменениях этой информации;
 - представлять по требованию заказчика страховой полис и подтверждающий получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности документ об образовании;
 - не разглашать конфиденциальную информацию, полученную от заказчика в ходе проведения оценки, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации;
 - в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации, предоставлять копии хранящихся отчетов или содержащуюся в них информацию правоохранительным, судебным, иным уполномоченным государственным органам по их требованию;
 - по требованию заказчика предоставлять заверенную саморегулируемой организацией оценщиков выписку из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков, членом которой он является.
2. п. 2 ФСО № 1 применяется в части определения объекта оценки, методологии.
3. п. 2 ФСО № 2 применяется в части определения вида стоимости, целей настоящей оценки
4. п. 2 ФСО № 3 регулирует требования к отчету об оценке. ФСО № 3 применяется при формировании структуры оценочного отчета.
5. ФСО №7 - применяется в части определения рыночной стоимости недвижимого имущества.

6. Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки

1. Заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку.
2. Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки.
3. Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов.
4. Согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки.
5. Составление отчета об оценке.

7. Источники используемой информации

1. Информация, предоставленная заказчиком оценки.
2. Нормативные документы и специализированная литература.
3. Периодические печатные издания.
4. Базы данных агентств недвижимости, аналитических и информационных агентств.
5. Ресурсы сети Интернет.

Примечание

Ссылки на конкретные источники информации приводятся в соответствующих разделах, пунктах и подпунктах настоящего отчета. Полный перечень использованных законодательных, нормативных документов и специализированной литературы представлен в разделе «Литература» настоящего отчета.

8 Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

1. Свидетельство о государственной регистрации права 59 ББ 365082 от 30.12.2011г.
2. Свидетельство о государственной регистрации права 59 ББ 365083 от 30.12.2011г.
3. Свидетельство о государственной регистрации права 59-БД 297068 от 29.04.2014г.
4. Технический паспорт домовладения от 09.02.2007г.
5. Фотографии объекта оценки, сделанные Оценщиком.

Информация, предоставленная Заказчиком, подписана уполномоченным лицом и заверена в установленном порядке.

9. Основные понятия и определения

Согласно Федеральный закон от 29.07.1998 N 135-ФЗ: «...Для целей настоящего Федерального закона под рыночной стоимостью объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
 - стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
 - объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
 - цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме».

К объектам оценки относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

(в редакции Федерального стандарта оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1).

С позиций потенциального инвестора стоимость объекта не может быть больше наименьшей цены, по которой может быть приобретен (воспроизведен) объект с эквивалентной полезностью. В этом заключается суть принципа замещения, который в зависимости от применяемого метода оценки интерпретируется в различных аспектах.

На величину стоимости объекта также влияет баланс спроса и предложения на рынке на те виды деятельности, которые планируется осуществить с его использованием. Это определяется принципом спроса-предложения, согласно которому стоимость объекта уменьшается при снижении спроса и увеличении предложения, и, наоборот, происходит увеличение стоимости при возрастании спроса и снижении предложения.

Вложение средств в объект оценки инвестором предполагает получение им в будущем доходов или других выгод, связанных с владением объектом. На этом базируется принцип ожидания. Ожидание - это установление текущей стоимости предполагаемых выгод и таким образом формирование стоимости объекта оценки.

Важнейшим обстоятельством, определяющим стоимость оцениваемого объекта, является ее зависимость от изменений природных, социально-экономических условий, в которых он функционирует. Принцип изменения определяет необходимость их учета и установления конкретной даты оценки объекта.

При проведении оценки оценщик использует три основных подхода к оценке:

- затратный;
- сравнительный;
- доходный.

Конкретные методы проведения оценки выбираются в рамках каждого из подходов.

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устаревании. 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. (в редакции Федерального стандарта оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (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 (в редакции Федерального стандарта оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО№1).

Доходный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки. Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы (в редакции Федерального стандарта оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1).

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

10. Общие сведения об объекте оценки

Таблица №8

Объекты оценки	Разгрузочно-погрузочная площадка, назначение: нежилое, 1-этажная, общая площадь 563,1 кв.м., инв.№13624, адрес объекта: Пермский край, Добрянский район, Полазненское городское поселение, п.Полазна Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для размещения разгрузочно-погрузочной площадки, общая площадь 12158 кв.м., кадастровый номер: 59:18:3500203:186, адрес объекта: Пермский край, Добрянский район, в районе п.Полазна 1/3 доля в праве на земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения предприятия по ремонту сельскохозяйственной техники, общая площадь 756 кв.м., кадастровый номер: 59:18:0020101:6800, адрес объекта: Пермский край, Добрянский район, п.Полазна, ул.Революции
Заказчик	Еременко Владимир Владимирович в лице финансового управляющего Князева А.А.
Собственник	Еременко Владимир Владимирович

Местоположение объектов оценки

Таблица №9

Адрес объекта	Описание окружения	Транспортная доступность объекта	Особенности расположения в разрезе влияния на привлекательность объекта и на его вероятное использование
Разгрузочно-погрузочная площадка, назначение: нежилое, 1-этажная, общая площадь 563,1 кв.м., инв.№13624, адрес объекта: Пермский край, Добрянский район, Полазненское городское поселение, п.Полазна	Складская недвижимость	Объект имеет хорошую транспортную доступность	В целом, объект оценки имеет хорошее местоположение с удобным подъездным путем. Имеются все необходимые сети и коммуникации для осуществления жизнеобеспечения объекта оценки. Планировочные и конструктивные характеристики помещения позволяют использовать его по назначению в качестве разгрузочно-погрузочной площадки

Объект оценки расположен на территории п.Полазна Добрянского района.

Полазна — крупнейший посёлок в Добрянском районе Пермского края (Россия). Расположен на берегу Камского водохранилища при впадении в него реки Полазна в 45 км от Перми и 25 км к югу от Добрянки. Население — более 13 тысяч человек. В посёлке 15 жилых микрорайонов и 72 улицы общей протяжённостью более 85 км.

Анализ объектов оценки позволяет отнести их к классу неспециализированной недвижимости, т.е. к недвижимости, на которую существует спрос, которая покупается, продается и арендуется на открытом рынке. Объекты оценки относятся к категории недвижимости для бизнеса, т.е. к недвижимости способной приносить доход ее владельцу.

Ликвидность объектов оценки определяется соотношением спроса и предложения на помещения и здания, аналогичные оцениваемым объектам недвижимости на локальном рынке. Величину ликвидности удобно характеризовать величиной срока экспозиции, т.е. длительностью необходимого маркетингового периода, адекватного оцениваемому объекту.

Окружающая застройка имеет типичную инфраструктуру для отдаленного района.

Развитость инженерной инфраструктуры достаточно высока – обеспечение инженерными коммуникациями (электроснабжение).

Подъездные пути и пешеходные тротуары асфальтированы и находятся в хорошем состоянии. Подъезд к объектам оценки осуществляется с ул.Революции. Здание, располагается на 1-ой линии улицы. Обеспеченность общественным транспортом - отсутствует.

Парковка - стихийная.

Рельеф местности – ровный.

Положительными факторами, характеризующими объект оценки, могут выступать следующие:

- близкое расположение от ул.Революции,
- наличие коммуникаций,
- физическое состояние здания.

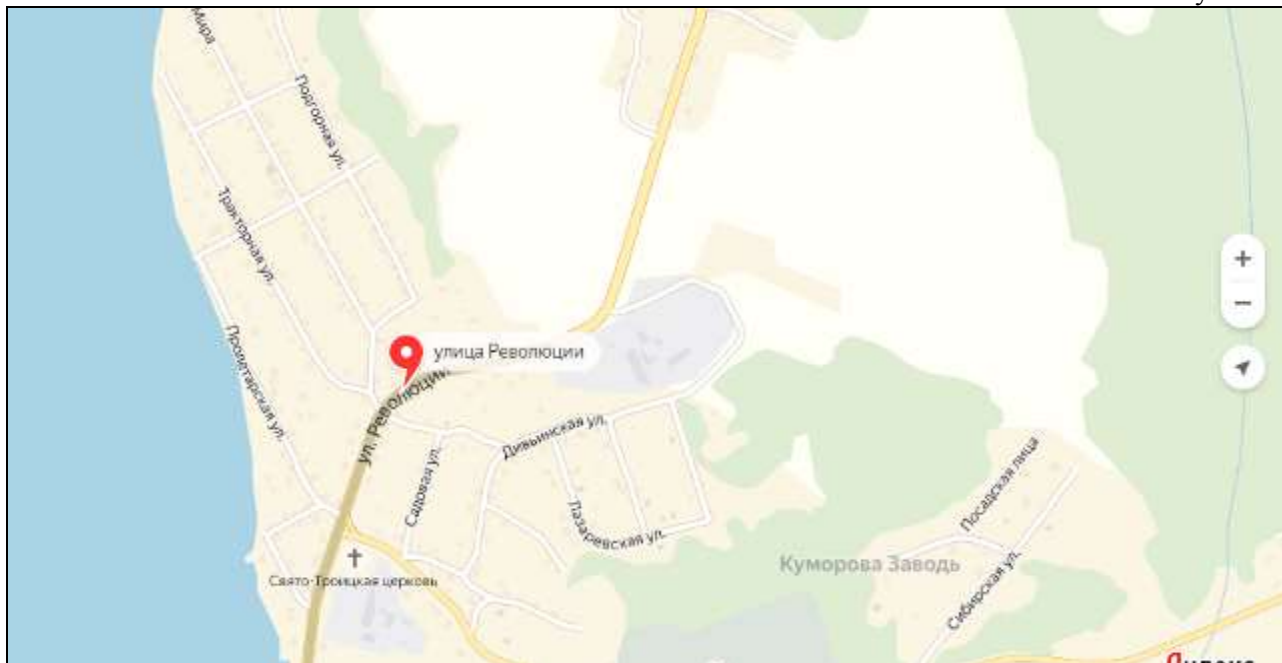
Отрицательные факторы – материал стен,

- расположение в отдаленном районе,
- отсутствие отопления.

Следовательно, можно сделать вывод, что объект оценки в целом относится к низколиквидным объектам недвижимости.

Месторасположение объекта оценки

Рисунок № 1



Технические характеристики объекта недвижимости - разгрузочно-погрузочная площадка

Таблица №10

Тип здания	Разгрузочно-погрузочная площадка
Назначение и текущее использование	Разгрузочно-погрузочная площадка
Год постройки	1989
Этажность	1
Общая площадь, кв.м	563,1
Строительный объем, куб.м.	5203,04
Высота помещений, м	9,24
Отдельный вход	Есть
Техническое состояние	Удовлетворительное
Износ, согласно расчета в рамках затратного подхода	58%
Характеристики элементов конструкций	
Фундамент	Нет данных
Наружные стены	Профлист по металлическим фермам
Перегородки	Нет данных
Перекрытия	Нет данных
Крыша	Профлист по металлическим фермам
Полы	Нет данных
Проемы	Окна – металлопластиковые, двери – металлические ворота
Отделка	Отсутствует
Отопление	Отсутствует
Электричество	Открытая проводка
Водопровод	Отсутствует
Канализация	Отсутствует
Остаточная балансовая стоимость на дату оценки, руб.	Данные не предоставлены

Земельный участок

Таблица № 11

Описание	Земельный участок	Земельный участок
Площадь участка, кв.м.	756	12158
Кадастровый номер	59:18:0020101:6800	59:18:3500203:186
Кадастровая стоимость, руб.	616865,76 руб.	1686,31 руб.
Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли сельскохозяйственного назначения
Разрешенное использование	Для размещения предприятия по ремонту сельскохозяйственной техники	Для размещения разгрузочно-погрузочной площадки
Форма участка	Многоугольник	Многоугольник
Доступные коммунальные услуги	Электричество	Электричество
Рельеф	Рельеф местности относительно ровный, затопляемость и заболачиваемость участка талыми водами отсутствует	
Транспортная доступность участка	Хорошая	

Рисунок № 2 - Земельный участок, кадастровый номер 59:18:0020101:6800

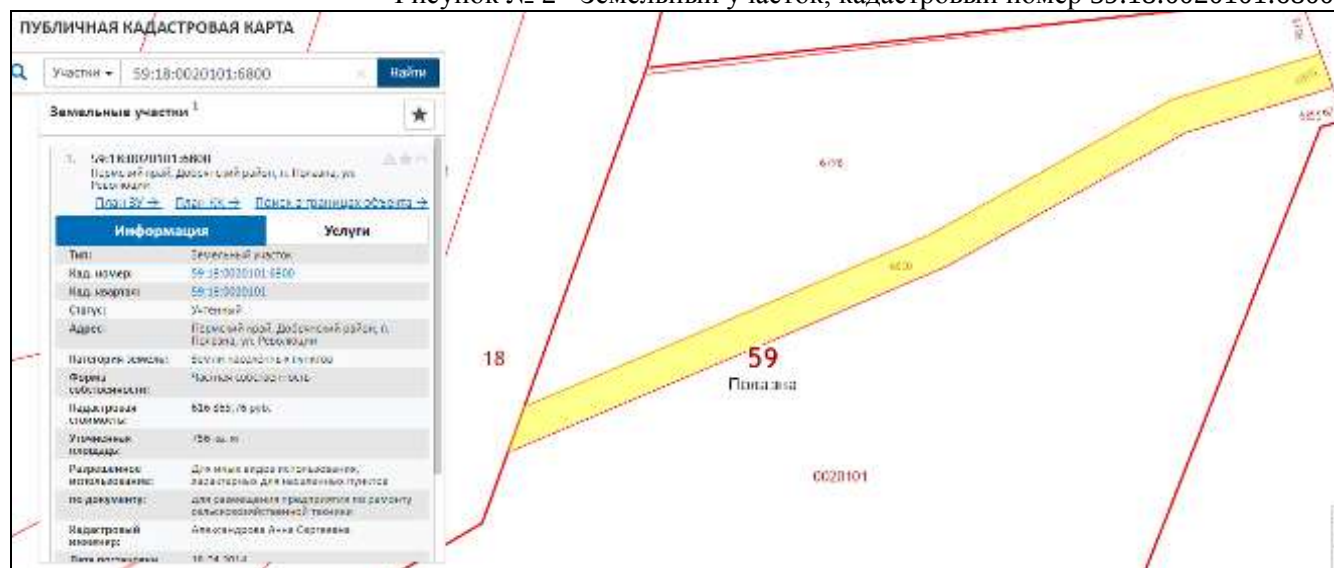
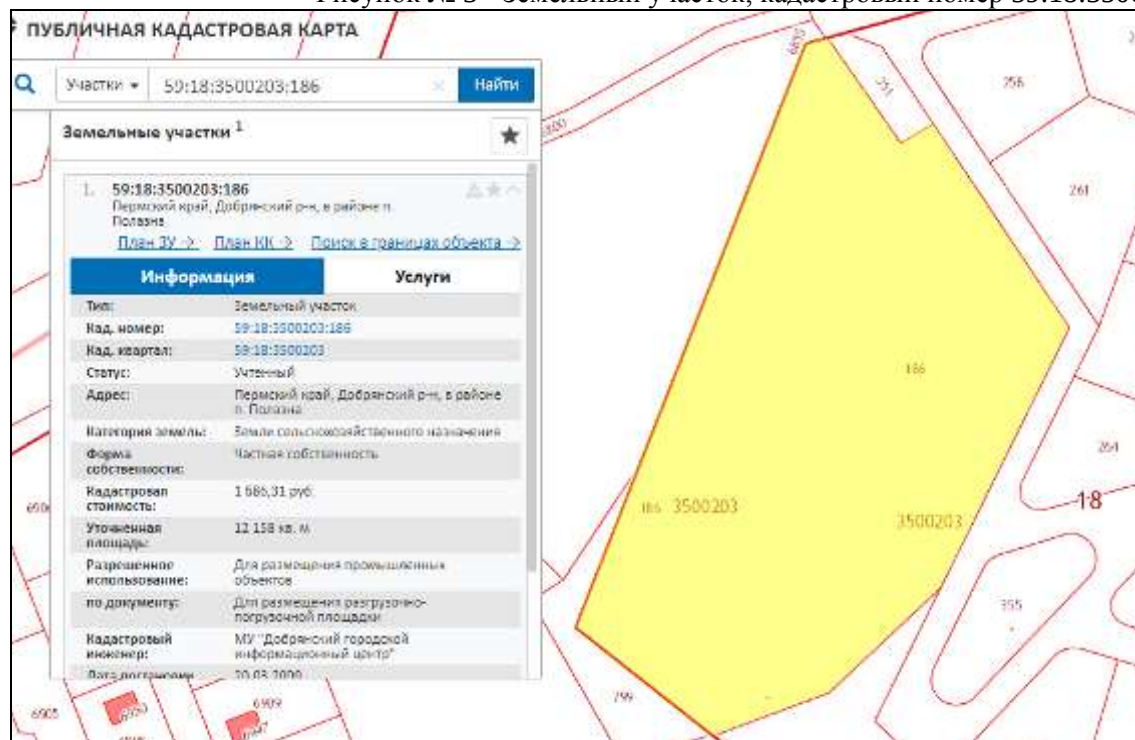


Рисунок № 3 - Земельный участок, кадастровый номер 59:18:3500203:186

**Заключение о коммерческой привлекательности объектов оценки**

Состояние объекта оценки – удовлетворительное. Степень ликвидности – низкая.

Имущественные права на объект оценки:

Таблица № 12

Объект оценки	Собственник	Правоустанавливающие документы	Существующие обременения
Разгрузочно-погрузочная площадка, назначение: нежилое, 1-этажная, общая площадь 563,1 кв.м., инв.№13624, адрес объекта: Пермский край, Добрянский район, Полазенское городское поселение, п.Полазна	Еременко Владимир Владимирович	Свидетельство о государственной регистрации права 59 ББ 365082 от 30.12.2011г.	Не зарегистрировано
Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для размещения разгрузочно-погрузочной площадки, общая площадь 12158 кв.м., кадастровый номер: 59:18:3500203:186, адрес объекта: Пермский край, Добрянский район, в районе п.Полазна	Еременко Владимир Владимирович	Свидетельство о государственной регистрации права 59 ББ 365083 от 30.12.2011г.	Не зарегистрировано
1/3 доля в праве на земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения предприятия по ремонту сельскохозяйственной техники, общая площадь 756 кв.м., кадастровый номер: 59:18:0020101:6800, адрес объекта: Пермский край, Добрянский район, п.Полазна, ул.Революции	Еременко Владимир Владимирович	Свидетельство о государственной регистрации права 59-БД 297068 от 29.04.2014г.	Не зарегистрировано

Сведения об износе и устареваниях, присущих объекту оценки.**Физическое состояние**

Физическое состояние здания удовлетворительное, физический износ составляет 58% (расчет представлен ниже).

Функциональные характеристики

Для строительства объекта применены современные материалы, отвечающие всем требованиям. Функциональное устаревание отсутствует.

Экономические внешние факторы

Для объекта оценки были рассмотрены следующие группы факторов:

1. Социально-экономические факторы (различные показатели социально-экономического состояния в месте расположения объекта оценки);

2. Физические факторы (связанные с физическим изменением окружающей территории объекта оценки);
 3. Юридические факторы (связанные с изменением в законодательстве).

Не выявлено изменения социально-экономических показателей и физического изменения окружающей территории, способных повлиять на стоимость объекта оценки по сравнению с другими аналогичными объектами в г. Перми. Изменения законодательства, накладывающие какие-либо ограничения на использование объекта оценки, также не зафиксированы.

11. Анализ внешних ценообразующих факторов, влияющих на стоимость объекта настоящей оценки

11.1. Социально-экономическое положение Пермского края в январе-декабре 2017 года

Наименование показателя	Январь-декабрь 2017 г.	в % к январю-декабрю 2016 г.	
Численность постоянного населения на 01.01.2017, чел.	1 048 011	100,6	↑
Число родившихся, чел.*	12 200	85,6	↓
Число умерших, чел.*	11 261	98,5	↓
Миграционный прирост, чел.*	2 111	144,3	↑
Оборот крупных и средних организаций, млн. руб.	1 062 770,1	109,0	↑
Объем отгруженной продукции собственного производства, выполненных работ и услуг, млн. руб.	764 491,5	112,0	↑
Инвестиции в основной капитал по крупным и средним организациям (январь-сентябрь 2017 г.), всего, млн. руб.	51 366,6	87,8	↓
Ввод в действие общей площади жилых домов, кв. м	541 067,0	98,7	↓
Перевезено грузов, тыс. т**	934,9	109,5	↑
Грузооборот, млн. т-км**	260,0	108,8	↑
Оборот розничной торговли, млн. руб.***	326 495,5	99,6	↓
Оборот общественного питания, млн. руб.***	15 947,6	96,5	↓
Объем платных услуг населению, млн. руб.**	101 666,5	100,7	↑
Индекс потребительских цен на все товары и платные услуги, декабрь к декабрю предыдущего года (по Пермскому краю)	101,4	-	
Финансовые результаты деятельности предприятий и организаций, млн. руб.**	109 265,9	117,1	↑
Численность работающих на крупных и средних предприятиях (без внешних совместителей), чел.**	275 829	98,1	↓
Численность зарегистрированных безработных на конец отчетного периода, чел.	3 643	97,8	↓
Среднемесячная заработная плата работников крупных и средних предприятий города, руб.**	40 043,2	106,4	↑
Реальная заработная плата одного работника (без субъектов малого предпринимательства)**	-	103,4	↑

* За январь-ноябрь 2017 г.

** Без субъектов малого предпринимательства и организаций с численностью до 15 человек

*** В сопоставимых ценах

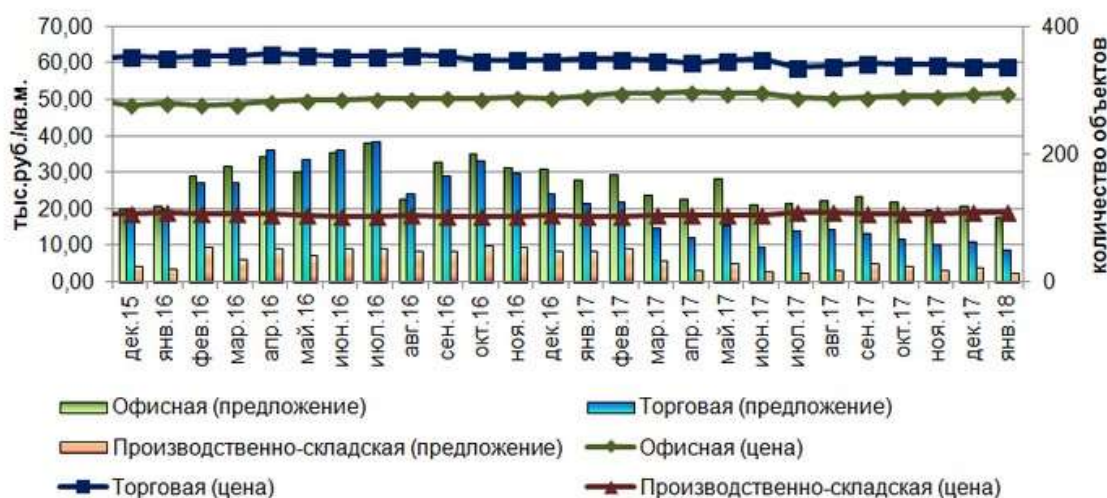
Источник: http://www.gorodperm.ru/upload/pages/7385/01.17/2017-12_Itogi_SER_janvar-dekabr_2017_KVARTAL.pdf

11.2. Анализ рынка производственно-складской недвижимости Пермского края

Исследование проводилось на основе данных Пермской мультилистинговой системы и информации объявлений о купле-продаже офисов, торговых, складских и производственных помещений, размещенных на портале о недвижимости «Метросфера».

Общая ситуация коммерческой недвижимости за январь 2018 года

Сегмент	Декабрь 2017	Январь 2018	Прирост за месяц	Прирост с начала года	Структура предложения, % (кол-во)
Офисная	51,44	51,64	0,40%	0,40%	33,3% (103)
Торговая	59,18	59,21	0,06%	0,06%	16,5% (51)
Производственно-складская	18,98	19,01	0,20%	0,20%	4,5% (14)
Неопределенного назначения	43,76	43,44	-0,74%	-0,74%	45,6% (141)



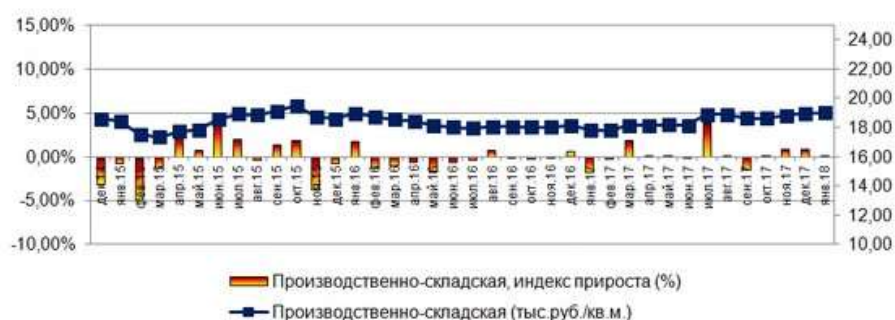
Сегмент производственно-складской недвижимости:

- **32 647 кв.м.** — общая площадь продаваемых производственно-складских помещений.
- **73%** всех помещений продается в **производственно-складских комплексах**.
- **36%** всего объема приходится на **Мотовилихинский район**.
- Чаще всего помещения продаются больших площадей **свыше 1100 квадратных** и в ценовом диапазоне **менее 15 тысяч рублей**.
- **Максимальный по площади объект** продается по ул. Соликамская, 283/2. Площадь его составляет **9 177 квадратных метров**.
- **19 010 рублей** — цена квадратного метра производственно-складских помещений в январе 2018 года.
- Текущий уровень цен **аналогичен январю 2015 года**.
- **Максимальная цена «квадрата»** — **36,4 тыс.руб.** Установлена на производственную базу по ул. Вагановых, 11а.

**Динамика средней цены производственно-складской недвижимости
г. Перми, тыс. руб./ кв. м**

Показатели	Дзержинский	Индустриальный	Кировский	Ленинский	Мотовилихинский	Орджоникидзевский	Свердловский	Среднее значение
Средняя цена предложения за январь 2018 г.		17,94			16,30	16,02		19,01
Прирост за месяц		4,17%			1,58%	-2,25%		0,20%
		718			254	-369		37
Прирост с начала года		4,17%			1,58%	-2,25%		0,20%
Структура предложения, % (кол-во)		35,7% (5)*	14,3% (2)	7,1% (1)	35,7% (5)*	7,1% (1)		100,0% (14)

* значения с нерепрезентативной выборкой для расчёта среднего значения цены 1 кв.м.



Источник: <http://metragi.ru/analiticheskij-czentr/komerch-nedv-kp-yanvar-2018.html>

Анализ рынка предложений складской недвижимости в Пермском крае

Таблица № 13

Источник	Адрес	Площадь, кв.м	Цена предложения, руб.	Цена предложения за 1 кв.м
https://www.avito.ru/dobryanka/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_500_m_836972081	Пермский край, Добрянский район, г.Добрянка, ул.Ветеринарная 9	500	6 000 000	12 000
https://www.avito.ru/dobryanka/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_220_m_1196602206	Пермский край, Добрянский район, г.Добрянка, Центральный проезд	220	2 300 000	10 455
https://www.avito.ru/sylva/zemelnye_uchastki/uchastok_60_sot_snt_dnp_1093844646	Пермский край, Пермский район, еп.Сылва	490,00	4 200 000	8 571
СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ				10 342

Вывод:

Уровень цен на недвижимость складского назначения в Пермском крае складывается в диапазоне 8-12 тыс.руб. /кв.м. Учитывая большие объемы и состояние объекта оценки, рыночная стоимость 1 кв.м будет стремиться к низкому порогу этого диапазона. Уровень цен зависит от местоположения, наличия коммуникаций, состояния здания.

Исходя из интервью с риэлторами, срок экспозиции объектов производственно-складской недвижимости составляет более 18 месяцев. Таким образом, оцениваемые объекты можно отнести к объектам, обладающим низкой ликвидностью.

11.3. Анализ рынка земельных участков Пермского края

Аналитический центр «Медиана» проанализировал динамику изменения стоимости 1 сотки земельных участков в Прикамье по итогам 2 квартала 2017г.

Земельный рынок

Предложение:

- **493 объектов** – объем предложения на рынке земельных участков в июне 2017г. За квартал объем предложения **возрос на 2%**.
- **72%** всего предложения **сосредоточено в Пермском крае**, 28% сосредоточено на территории г.Перми.
- В структуре предложения **максимальную долю составляют земли под ИЖС 36%, 49% и 37% соответственно.**

Цена:

- **30 080 рублей** – цена сотки земли в районах средней удаленности (Добрянский, Краснокамский, Пермский). За квартал рост показателя **составил 0,3%**.
- **+0,02%** - коррекция цены земельных участков, расположенных на территории г.Перми. В июне 2017г. показатель составил 112 130 руб./сот.

Динамика средней цены предложения 1 сотки земли

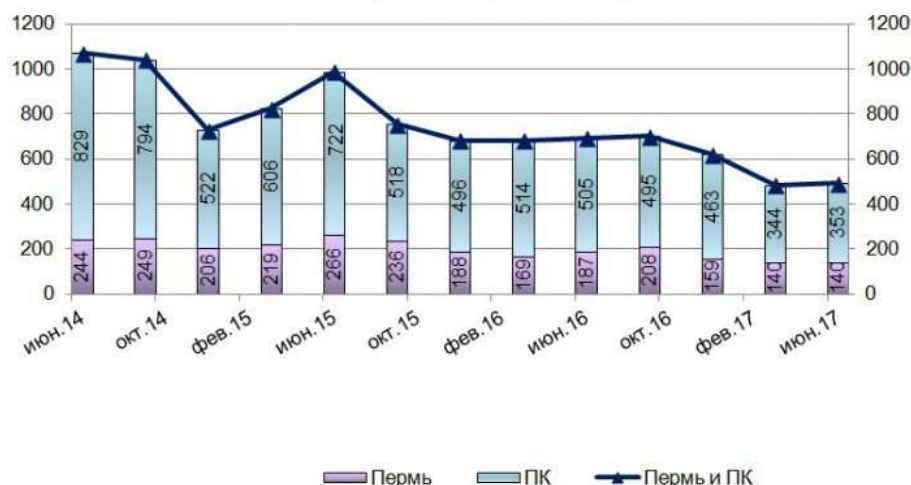
Район	Средняя цена 1 кв. 2017	Средняя цена 2 кв. 2017	Прирост за квартал	Прирост с начала года	Структура предложения, % (кол-во)
Дзержинский	168,75	169,65	0,53%	0,49%	7,9% (11)
Индустриальный	79,42	80,06	0,80%	1,60%	16,4% (23)
Кировский	96,47	95,60	-0,91%	-4,07%	5,7% (8)
Ленинский	220,16	219,84	-0,15%	-2,23%	7,9% (11)
Мотовилихинский	112,39	112,03	-0,32%	-3,67%	20,0% (28)
Орджоникидзевский	87,72	87,84	0,14%	-2,21%	19,3% (27)
Свердловский	117,10	117,07	-0,03%	0,11%	22,9% (32)
Черта города (г. Пермь)	112,11	112,13	0,02%	-0,19%	100,0% (140)
Добрянский	20,73	20,82	0,43%	-2,48%	11,9% (42)
Краснокамский	68,56	68,54	-0,03%	-0,44%	9,1% (32)
Пермский	37,23	37,26	0,08%	0,72%	53,5% (189)
Районы средней удаленности (Добрянский, Краснокамский, Пермский)	30,00	30,08	0,27%	0,60%	74,5% (263)
Отдаленные районы	18,80	18,73	-0,37%	-1,42%	25,5% (90)
Пермский край	28,41	28,43	0,07%	-0,46%	100,0% (353)

**Динамика средней цены предложения 1 сотки земли
в зависимости от разрешенного использования
по итогам 2 квартала 2017 года**

Вид разрешенного использования	Черта города	Районы средней удаленности	Отдаленные районы
земли под ИЖС	122,57	55,09	27,96
земли с/х использования	50,54	27,41	8,10
ЛПХ		20,64	17,21
под коммерч. недв.	175,96	51,98	
под садоводство и дач.хоз-во	62,09	31,09	14,26



**Динамика объема предложения на земельном рынке
г. Перми и Пермского края**



Источник: <http://metragi.ru/analiticheskij-czentr/v-4-rajonax-permi-zemlya-podeshevela-s-nachala-etogo-goda.html>

Структура предложений на рынке продажи земельных участков для строительства коммерческой недвижимости

Таблица № 14

Источник	Адрес	Площадь, кв.м	Цена предложения, руб.	Цена предложения за 1 кв.м
https://www.avito.ru/chusovoy/zemelnye_uchastki/uchastok_28.6_sot_promnaznacheniya_735085673	Пермский край, г.Чусовой, ул.Вильвенская, 67"А"	2860	1 500 000	524
https://www.avito.ru/permskiy_kray_berezovka/zemelnye_uchastki/uchastok_24_sot_promnaznacheniya_1101653017	Пермский край, с.Березовка ул.Свободы	2400	1 050 000	438
https://www.avito.ru/lysya/zemelnye_uchastki/uchastok_12_sot_promnaznacheniya_573645596	Пермский край, г.Лысьва, ул.Кутузова, 15А	1200	480 000	400
СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ				454

Выводы:

Объект оценки расположен на земельном участке, относящемся к землям населенных пунктов, имеющем вид разрешенного использования – для размещения предприятия по ремонту сельскохозяйственной техники. Уровень цен на подобные земли тесно связан с местоположением. Оцениваемый земельный участок находится в п.Полазна Добрянского района. Согласно проведенному анализу цен на земли, цены колеблются в среднем от 400 до 500 руб. за 1 кв.м. в зависимости от различных факторов (местоположение, окружающая инфраструктура, наличие согласованного проекта и коммуникаций). Средний срок экспозиции составляет более 18 месяцев, следовательно, объект оценки обладает низкой ликвидностью.

Структура предложений на рынке продажи земельных участков сельскохозяйственного назначения

Таблица № 15

Источник	Адрес	Площадь, кв.м	Цена предложения, руб.	Цена предложения за 1 кв.м
https://www.avito.ru/krasnokamsk/zemelnye_uchastki/uchastok_45_sot_promnaznacheniya_710361793	Пермский край, Краснокамский район, г.Краснокамск, ул.Гагарина 131	4500	69 900	16
https://www.avito.ru/chernushka/zemelnye_uchastki/uchastok_1.47_ga_promnaznacheniya_673948757	Пермский край, Куединский район, п.Куеда	14700	250 000	17
https://www.avito.ru/lobanovo/zemelnye_uchastki/uchastok_30_ga_promnaznacheniya_1219796313	Пермский край, Пермский район, Лобановское с/п, п.Мулянка	300000	5 000 000	17
СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ				17

Выводы:

Объект оценки расположен на земельном участке, относящемся к землям сельскохозяйственного назначения, имеющем вид разрешенного использования – для размещения разгрузочно-погрузочной площад-

ки. Уровень цен на подобные земли тесно связан с местоположением. Оцениваемый земельный участок находится в п.Полазна Добрянского района. Согласно проведенному анализу цен на земли, цены колеблются в среднем от 16 до 17 руб. за 1 кв.м. в зависимости от различных факторов (местоположение, окружающая инфраструктура, наличие согласованного проекта и коммуникаций). Средний срок экспозиции составляет более 18 месяцев, следовательно, объект оценки обладает низкой ликвидностью.

12. Принципы оценки стоимости недвижимости, их отношение к объекту и целям настоящей оценки

Систематизация и анализ информации по объекту оценки производится, исходя из положений принципов оценки. В основу принципов оценки рыночной стоимости положены логика, правила и модели экономического поведения субъектов при формировании стоимости товара на свободном рынке. При этом различают:

- принципы, основанные на представлениях пользователя;
- принципы, связанные с рыночной средой;
- принципы, связанные с объектом имущества;
- принцип наилучшего и наиболее эффективного использования.

Принципы, основанные на представлениях пользователя

1. Принцип полезности – устанавливает способность имущества удовлетворять потребности пользователя в данном месте и в течение определенного периода времени.

Полезность оцениваемого объекта определяется и подтверждается наличием арендодателя и арендатора.

2. Принцип замещения – основан на допущении, что разумный покупатель не заплатит за данное имущество больше, чем наименьшая цена, запрашиваемая за другое имущество с эквивалентной полезностью.

3. Принцип ожидания – установление текущей стоимости доходов или других выгод, которые могут быть получены от владения имуществом в будущем.

Поскольку в будущем предполагается коммерческое использование (аренда) объекта аренды, принципы замещения и ожидания являются основными в настоящей оценке.

Принципы, связанные с рыночной средой

1. Принцип зависимости – выясняет, в какой степени стоимость объекта оценки подвержена влиянию и сама влияет на природу и величину стоимости других объектов, находящихся в сфере его расположения или действия.

Стоимость недвижимости в случае сделок купли-продажи, либо размер арендной платы зависит от качества местоположения.

2. Принцип спроса и предложения – взаимодействие между спросом и предложением определяет цены на рынке.

3. Принцип изменения – устанавливает, что стоимость имущества непрерывно изменяется во времени, поэтому оценка должна быть привязана к конкретной дате.

Дата оценки **26.03.2018**, т.е. является эффективной, отражающей текущую стоимость.

Принципы, связанные с объектом имущества

1. Принцип экономической величины – заключается в определении оптимальной в количественном исчислении величины имущества, необходимой для получения максимальной прибыли в соответствии с рыночными условиями в данном регионе.

2. Принцип вклада – стоимость любого отдельного элемента объекта оценки (фактора производства) зависит от величины его вклада в общую стоимость или размеров её уменьшения при его отсутствии.

3. Принцип остаточной продуктивности – остаточная продуктивность измеряется как чистый доход, отнесенный к земле, после того, как были оплачены затраты на труд, капитал и предпринимательство.

Применение принципов, связанных с объектом аренды в рамках настоящей оценки, определяется, с одной стороны, статьями, включаемыми, либо не включаемыми в состав арендной платы, и, с другой стороны, соотношением доходов и расходов арендатора.

Принцип наиболее эффективного использования

Наиболее эффективное использование определяется как возможное (вероятное) и разумно обоснованное использование объекта оценки, которое физически реализуемо, юридически допустимо, финансово оправдано и обеспечивает максимальную стоимость объекта

Принцип наиболее эффективного использования при оценке стоимости недвижимости. Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки

Все принципы оценки направлены на определение стоимости объекта оценки с позиций совершенного, конкурентного рынка, который обеспечивает наилучшее и наиболее эффективное (оптимальное) использование объекта оценки. В этом смысле основополагающим оценочным принципом является принцип наиболее эффективного использования.

Исходя из определения данного принципа, приведенного в Разделе 10 настоящего отчета, наиболее эффективное использование объекта оценки определяется путем анализа соответствия потенциальных вариантов использования следующим критериям.

- законодательная (юридическая) разрешенность – отбор вариантов использования объекта, разрешенных с точки зрения законодательства;
- физическая осуществимость – отбор юридически разрешенных вариантов использования объекта, возможных с точки зрения его физических характеристик;
- финансовая обоснованность – отбор юридически разрешенных и физически возможных способов использования, являющихся финансово оправданными, т.е. приносящими чистый доход собственнику;
- наивысшая стоимость или доходность – наилучшим эффективным способом использования объекта является тот экономически оправданный способ, который обеспечивает либо максимальный доход, либо приводит к максимальной стоимости самого объекта.

Несоответствие потенциального варианта использования любому из критериев не позволяет рассматривать его в качестве наиболее эффективного.

Анализ наиболее эффективного использования земельного участка.

На практике может существовать НЭИ участка земли как улучшенного и отличное от него ЛНЭИ участка земли как свободного, поэтому анализ НЭИ всегда проводится в двух вариантах:

Первый – участок анализируется как вакантный (свободный) застройки. В этом случае под ЛНЭИ понимается такое использование недвижимости, которое среди прочих разумных, возможных и узаконенных альтернативных вариантов оказывается физически возможным, соответствующим образом обеспеченным, финансово осуществимым и ведущим, в результате к наивысшей стоимости земли.

Второй – участок анализируется как улучшенный, с возведенной застройкой.

Анализ земельного участка как условно свободного

Физическая возможность. Нет ограничений. Допуская, что земля свободна, анализируется возможность строительства новых объектов, исходя из характеристик земельных участков. Рельеф ровный. Имеются подъездные пути (автомобильная дорога), инженерные системы. Это позволяет полагать, что на таких участках возможно строительство любого типа объектов недвижимости.

Юридическая допустимость. Земельный участок под объект оценки находится по адресу: Пермский край, Добрянский район, п.Полазна, общая площадь 12158 кв.м.. На дату оценки данный земельный участок находится в собственности Еременко Владимира Владимировича. При изучении документов Оценщиком установлено, что категория земель – земли с/х назначения, разрешенное использование – для размещения разгрузочно-погрузочной площадки.

Финансовая обоснованность. Принцип экономической целесообразности заключается в использовании земельного участка для размещения улучшений, которые могут принести доход. На земельном участке находится объект недвижимости (разгрузочно-погрузочная площадка). В дальнейшем возможна сдача объекта в аренду или продажа в будущем. Поэтому существующее использование участка соответствует принципу экономической эффективности.

Наивысшая стоимость или доходность. В настоящее время спрос на такие земельные участки является стабильным. Особенно это касается объектов небольшого формата, с выгодным месторасположением (удобный подъезд, наличие всех систем инфраструктуры). Спрос на подобные объекты превышает предложение, а инвестиции являются экономически оправданными и финансово осуществимыми.

Анализ земельного участка земли с существующими улучшениями

Оцениваемый объект (разгрузочно-погрузочная площадка) в настоящее время эксплуатируется, находится в пригодном для эксплуатации состоянии. Анализ наиболее эффективного использования земельных участков под зданиями, как застроенных, способствует определению того использования, которое по проекту и расчетам даст самый высокий общий доход на инвестированный капитал.

Типичными вариантами использования застроенной территории могут служить следующие альтернативы:

1. Продолжение использования в таком состоянии, в каком недвижимость находится сейчас.
2. Реконструкция или обновление.
3. Снос строения.

Критерием оценки технического состояния здания, расположенного на земельном участке, в целом и их конструктивных элементов и инженерного оборудования является физический износ. Физический износ – это частичная или полная потеря элементами здания своих первоначальных технических и эксплуатационных качеств. Предельный физический износ согласно «Положению о порядке решения вопросов о сносе жилых домов при реконструкции и застройке городов», утвержденному Госстроем СССР составляет 70%. Такие здания подлежат сносу по ветхости.

На основании визуального осмотра и данных технических паспортов на оцениваемые объекты эксперт-оценщик пришел к заключению, что физический износ объекта оценки составляет не более 58%. Т.е. в целом здание находится в хорошем состоянии, и необходимости в сносе нет.

Здание имеет стандартное конструктивное решение, органично вписано в окружающую застройку и не требует реконструкции или обновления.

Анализ наиболее эффективного использования объектов оценки.

Результаты анализа НЭИ оцениваемого объекта недвижимости.

Проанализировав характеристики объекта оценки, их месторасположения, социально-экономическую ситуацию в регионе, оценщик пришел к следующим выводам:

1. Юридически осуществимые виды использования - объект оценки является нежилым зданием. Согласно представленным документам (техническому паспорту) состав помещений складывается из помещений складского назначения. Следовательно, юридически возможное использование данного объекта – как недвижимость складского назначения.
2. Физически осуществимые виды использования – объект оценки является зданием складского назначения. Следовательно, объект оценки можно использовать как разгрузочно-погрузочную площадку.
3. Объект находится в Добрянском районе Пермского края в некотором отдалении от районного центра, подъезд осуществляется со стороны трассы Пермь-Березники.

Заключение о наиболее эффективном использовании

Учитывая конструктивные особенности объекта оценки, особенности расположения, функциональные характеристики, текущее состояние, а также результаты анализа, оценщик пришел к выводу, что наиболее эффективным использованием будет являться использование объекта оценки в текущем использовании – в качестве разгрузочно-погрузочной площадки.

13. Описание процесса оценки объектов оценки в части применения доходного, затратного и сравнительного подходов к оценке

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

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

Проведение оценочных анализа и расчетов предполагает использование трех подходов к оценке, в основу которых положены интересы и побуждения сторон, потенциально участвующих в сделке, и характер конъюнктуры конкретного рынка:

- затратный, отражающий точку зрения наиболее вероятного (типичного) продавца (производителя) объекта оценки на его стоимость;
- сравнительный, отражающий совокупность ценообразующих факторов конкретного рынка, присутствующих на дату оценки (спрос, предложение, конкуренция, ограничения и т.п.);
- доходный, отражающий точку зрения наиболее вероятного (типичного) покупателя (инвестора) объекта оценки на его стоимость.

Затратный подход

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

реваний. 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. Применение затратного подхода к оценке недвижимости состоит из следующих этапов:

- определение рыночной стоимости затрат, необходимых для приобретения имущественных прав на земельный участок как незастроенный;
- оценка полной стоимости затрат на воспроизводство (замещение) оцениваемых улучшений земельного участка (здания, строения, помещения), в том числе оценка величины предпринимательской прибыли;
- расчет совокупной величины выявленных видов износа;
- расчет итоговой стоимости объекта оценки путем корректировки полной стоимости затрат на воспроизводство (замещение) на износ с последующим увеличением полученной величины на стоимость прав на земельный участок.

В соответствии с Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденных Распоряжением Минимущества России № 568-р от 07.03.2002 (в ред. Распоряжения Минимущества РФ от 31.07.2002 N 2314-р), рыночная стоимость прав на земельный участок может быть определена следующими методами:

- метод прямого сравнения продаж – при наличии сведений о продаже земельных участков, аналогов оцениваемого, цены аналогов приводятся к оцениваемому участку с учетом его характеристик, а итоговое значение стоимости участка равняется средней взвешенной величине приведенных цен аналогов;
- метод выделения и метод распределения – основаны на определении стоимости земельного участка как части стоимости единого объекта недвижимости (земельный участок плюс улучшения) при известной стоимости улучшений путем абсолютного выделения или относительного распределения соответствующих стоимостей;
- метод капитализации земельной ренты – расчет рыночной стоимости земельного участка путем деления величины земельной ренты (потока доходов от сдачи земли в аренду) на коэффициент капитализации;
- метод остатка – капитализация дохода, приходящегося на землю, полученного путем вычитания дохода, приходящегося на улучшения, из дохода от всего единого объекта недвижимости;
- метод предполагаемого использования – капитализация потоков будущих доходов от предполагаемого использования земельного участка;
- прочие методы, которые применяются в тех случаях, когда вышеперечисленные методы не могут быть использованы.

Оценка полной стоимости затрат на воспроизводство (замещение) оцениваемого объекта включает в себя определение прямых и косвенных затрат, а также предпринимательской прибыли, связанных со строительством объекта, идентичного оцениваемому (воспроизводство), либо аналогичного ему (замещение). В зависимости от особенностей конкретного объекта оценки, наличия и полноты соответствующей информации, целей (назначения) оценки и прочих возможных факторов применяются следующие методы оценки полной стоимости затрат на воспроизводство (замещение):

- метод укрупненных обобщенных показателей стоимости (метод сравнительной единицы);
- метод укрупненных элементных показателей стоимости:
 - выборка (суммирование) по видам работ;
 - суммирование по частям зданий (модульный метод);
- метод единичных расценок:
 - базисно-индексный метод;
 - ресурсный метод.

Сравнительный подход

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. В основе данного подхода лежат следующие принципы оценки недвижимости:

- принцип спроса и предложения (существует взаимосвязь между потребностью в объекте недвижимости и ограниченностью ее предложения);

- принцип замещения (осведомленный, разумный покупатель не заплатит за объект недвижимости больше, чем цена приобретения (предложения) на том же рынке другого объекта недвижимости, имеющего аналогичную полезность).

Сущность сравнительного подхода к оценке стоимости недвижимости состоит в формировании заключения о рыночной стоимости объекта на основании обработки данных о ценах сделок (купли-продажи или аренды) с объектами, подобными (аналогичными) объекту оценки по набору ценообразующих факторов (элементов сравнения).

В рамках сравнительного подхода к оценке недвижимости используются две группы методов:

- методы моделирования рыночного ценообразования;
- методы сравнительного анализа сделок.

Методы моделирования рыночного ценообразования предусматривают построение линейных или мультипликативных зависимостей путем статистической обработки достаточно большого массива данных о состоявшихся сделках с объектами сравнения. Данные зависимости требуют значительных затрат ресурсов и применяются, как правило, в массовой оценке.

Методы сравнительного анализа сделок опираются на анализ цен небольшого числа рыночных сделок с объектами сравнения, отобранными по признаку близости к объекту оценки не только набором (как в методах моделирования рыночного ценообразования), но и величинами характеристик ценообразующих факторов. При этом объекты сравнения (объекты-аналоги) отбираются для анализа из числа объектов, имеющих функциональное назначение, аналогичное назначению объекта оценки и соответствующее принципу наилучшего и наиболее эффективного использования данного типа объектов недвижимости.

Реализация методов сравнительного анализа сделок предполагает следующую последовательность этапов:

- анализ рыночной ситуации по объектам недвижимости рассматриваемого типа, региону и выбор информационного массива для реализации последующих этапов;
- определение единиц сравнения и показателей (элементов сравнения), существенно влияющих на стоимость рассматриваемого объекта недвижимости;
- разработка модели, которая связывает единицы сравнения с показателями (элементами) сравнения;
- расчет корректировок показателей (элементов сравнения) по данным рынка;
- применение модели к объектам сравнения для расчета скорректированных цен продаж объектов сравнения;
- анализ скорректированных цен продаж объектов сравнения для определения стоимости оцениваемого объекта.

Методы сравнительного анализа продаж реализуются комбинациями техник, различающихся инструментами анализа и способами «приведения» цен сделок с объектами-аналогами к цене объекта оценки:

- техника компенсационных корректировок цен;
- техника парного сравнения цен сделок;
- техника построения трендов;
- техники линейной алгебры;
- техника множественного регрессионного анализа;
- техника качественного сравнения цен;
- техника квазиметрического моделирования.

Доходный подход

Доходный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки. Доходный подход используется для оценки доходной недвижимости, то есть такой недвижимости, единственной целью которой является получение дохода, и в его основе лежат следующие принципы оценки недвижимости:

- принцип ожидания (стоимость объекта, приносящего доход, определяется текущей стоимостью будущих доходов, которые этот объект принесет);
- принцип замещения (стоимость объекта недвижимости имеет тенденцию устанавливаться на уровне величины эффективного капиталовложения, необходимого для приобретения сопоставимого, замещающего объекта, приносящего желаемую прибыль).

Сущность доходного подхода состоит в оценке текущей стоимости будущих выгод, которые как ожидается, принесут эксплуатация и возможная продажа в дальнейшем недвижимого имущества, т. е. путем капитализации дохода. Капитализация дохода — это процесс перерасчета потока доходов в конечную величину, равную сумме их текущих стоимостей.

Капитализация доходов в текущую стоимость осуществляется с использованием:

- метода прямой капитализации, включающего в себя техники мультипликаторов валового дохода, техники коэффициентов капитализации и техники остатка;
- метода капитализации по норме отдачи (доходности), включающего в себя техники непосредственного дисконтирования, модельные техники и техники ипотечно-инвестиционного анализа.

Согласование результатов оценки, полученных при использовании различных подходов и методов

Применение каждого из описанных выше подходов и методов может привести к получению различных значений рыночной стоимости объекта оценки. Поэтому возникает необходимость в согласовании результатов оценки.

Процесс согласования заключается в обосновании весовых коэффициентов результатов оценки, полученных различными примененными методами. Эти коэффициенты определяют степень соответствия результатов оценки следующим параметрам:

- цель оценки;
- назначение оценки;
- функциональное назначение объекта оценки;
- оцениваемые права;
- достоверность и достаточность исходных данных;
- предпочтительность каждого из подходов с точки зрения характеристик рынка и месторасположения объекта оценки;
- надежность анализа и методик расчетов в рамках используемых подходов;
- удельный вес (степень влияния на результат) экспертных, т.е. не подтвержденных расчетами и фактическими данными, оценок и суждений в каждом из примененных методов.

Процесс согласования позволяет выявить приоритеты среди примененных подходов и методов в виде весовых коэффициентов и определить итоговую величину стоимости как средневзвешенную величину результатов, полученную при использовании различных подходов и методов оценки.

14. Применимость описанных подходов и методов для целей настоящей оценки

Затратный подход

В рамках затратного подхода рыночная стоимость объекта складывается из стоимости прав на земельный участок и стоимости улучшений. В рамках затратного подхода для оценки здания применяется метод сравнительной единицы, поскольку есть сопоставимые аналоги в сборниках.

Сравнительный подход

Оценщик не выявил каких-либо ограничений, препятствующих определению рыночной стоимости объекта с применением сравнительного подхода.

В рамках сравнительного подхода для расчета стоимости объектов оценки оценщиком выбран метод сравнения продаж, поскольку есть сопоставимые аналоги на рынке коммерческой недвижимости, объекты оценки не имеют исключительных обременений и ограничений в использовании.

Доходный подход

Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. Заказчиком не предоставлены данные о сдаче в аренду здания и понесенных расходах, поэтому расчет стоимости объекта доходным подходом не проводится.

15. Расчет рыночной стоимости объектов оценки в рамках различных подходов

15.1. Расчет рыночной стоимости объектов оценки затратным подходом

Согласно Стандартам оценки, обязательным к применению субъектами оценочной деятельности:

Рыночная стоимость затрат на воспроизводство – сумма затрат в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, на создание объекта, идентичного объекту оценки, с применением идентичных материалов и технологий, с учетом износа объекта оценки.

Рыночная стоимость затрат на замещение – сумма затрат на создание объекта, аналогичного объекту оценки, в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, с учетом износа.

В затратном подходе настоящего отчета определяется стоимость замещения с учетом стоимости прав на земельный участок.

Расчет рыночной стоимости улучшения

В данной работе расчет стоимости объектов оценки производится при помощи **метода сравнительной единицы**, который предполагает расчет стоимости строительства единицы (1 м^2 , 1 м^3) аналогичного здания. Стоимость сравнительной единицы аналога должна быть скорректирована на имеющиеся различия в сравниваемых объектах (планировка, оборудование и др. виды благоустройства и конструктивных решений). Для определения величины затрат обычно используются различные справочные и нормативные материалы (УПБС, УПСС, УПВС, Ко-Инвест и т.д.).

Показатели стоимости зданий и сооружений учитывают стоимость затрат на замещение, в том числе накладные расходы, плановые накопления и различного рода затраты, как-то: затраты по временным зданиям и сооружениям, за исключением возвратных сумм; затраты, связанные с производством работ в зимнее время; доплата строительным организациям за передвижной характер работ; стоимость проектно-изыскательских работ; затраты на содержание дирекции строящихся предприятий и технадзора и др. Стоимость затрат на замещение зданий и сооружений включает стоимость всех общестроительных работ, а также санитарно-технических и электротехнических работ в тех зданиях, где это необходимо по технологическим правилам и нормам.

Стоимость фундаментов под технологическое оборудование, технологических подпольных каналов, технологического оборудования, электросилового оборудования и т.п. восстановительной стоимостью не учитывается и определяется при переоценке оборудования. Укрупненные показатели составлены в виде по объектных таблиц, которые включают стоимость затрат на замещение всех общестроительных и специальных строительных работ и в том числе:

- а) санитарно-технических устройств (центральное отопление, вентиляция, водопровод, канализация и их вводы в здание, другие виды благоустройства);
- б) электрических и слаботочных устройств – освещение, радио, телефон и др. Восстановительная стоимость не учитывает затрат на технологическое оборудование, мебель и инвентарь.

При определении стоимости затрат на замещение оценочная стоимость единицы укрупненного измерителя, принятая по сборнику укрупненных показателей базисной стоимости строительства по объектам-аналогам умножается на общее количество единиц измерения оцениваемого объекта.

В настоящем расчете для определения стоимости затрат на замещение зданий применяются сборники КО-Инвест. Ниже представлены схемы расчета с помощью данных сборников.

Схема расчета с помощью сборников КО-Инвест

Стоимость затрат на замещение объектов оценки по состоянию на дату оценки рассчитывается следующим образом:

$$C_{\text{оц}} = V(S) \times C_{\text{справ м3}},$$

где:

$C_{\text{оц}}$ – стоимость затрат на замещение объектов оценки по состоянию на дату оценки, руб.;

V, S – единица измерения объектов оценки: строительный объем (м^3), или площадь (кв.м.), соответственно;

$C_{\text{справ м3}}$ – справочная стоимость 1 ед. измерения объектов, руб.;

Поправки к стоимости затрат на замещение

Данные поправки делятся на 2 группы:

1. Поправки, выраженные в рублях на 1 единицу измерения проектного параметра объектов;
2. Поправки, выраженные в виде корректирующих коэффициентов к стоимости всего объектов.

Пояснения к применению и расчетам данных поправок приведены ниже.

Приведенные ниже расчеты объекта оценки основаны на использовании сборника КО-Инвест «Складские здания и сооружения» на 01.01.2016г. для условия строительства в Московской области.

Таблица № 16

АНГАРЫ С ВЕРТИКАЛЬНЫМИ СТЕНАМИ ДЛИНОЙ 18 М НЕУТЕПЛЕННЫЕ			Этажность: 1 • Разной высоты		КС-11	
КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:			СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ С ОТДЕЛКОЙ — Оцинкованные (профлист зигованный)			
ФУНДАМЕНТЫ — Монолитный железобетонный			КРОВЛЯ — Оцинкованная (профлист зигованный)			
КАРКАС — Металлический / грунтованный / маркированный наружных			ПОЛЫ — Бетонные			
поверхностей обмазочная-битумная						
Остальные описания конструктивных элементов принимать согласно классификатору качества зданий КО-ИНВЕСТ, допустимые для данного класса качества.						
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ		ОБЪЕМ, м³	ПЛОЩАДЬ, м²	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
ruC4.03.000.0008	Высота, м: 7,5 24 × 7,5 м	*3240	*432	Есолом	руб. на 1 м²	14 170

Поправки, выраженные в рублях на 1 единицу измерения проектного параметра объектов

Поправка на различие в конструктивных элементах. Если техническое решение конструктивного элемента оцениваемого здания или сооружения существенно отличается от технического решения этого же элемента справочного здания или сооружения, то стоимость оцениваемого элемента (C_0) рассчитывается по формуле:

$$C_0 = C_c \times \phi_0 / \phi_c$$

где C_0 и C_c – стоимость конструктивного элемента соответственно для оцениваемого или для справочного здания или сооружения;

ϕ_0 и ϕ_c – стоимостные коэффициенты для рассматриваемого конструктивного элемента соответственно для оцениваемого и справочного здания или сооружения.

-поправка на отсутствие какой-либо наружной стены здания – применяется тогда, когда здание пристроенное.

- поправка на различие в высоте этажа – применяется в случае существенных различий в величине высоты этажа.

- поправка на наличие подвалов – производится в случае наличия/ отсутствия указанного помещения.

- поправка на наличие фонарей – производится в случае наличия / отсутствия указанного элемента.

- поправка на степень учета стоимости специальных конструкций и других видов работ – применяется с учетом цели оценки и выражается в исключении одних и добавлении других видов работ.

- поправки на фундамент – определяются по отличиям в прочности грунтов, глубины заложения фундаментов и степени их обводнения.

Поправки, выраженные в виде корректирующих коэффициентов к стоимости всего объекта.

Поправка на различие в объеме или площади здания определяется с помощью коэффициентов по таблице 2.4. сборника КО-Инвест

Таблица № 17

на разницу в объеме		на разницу в площади	
$V_0/V_{сп}$	K_0	$S_0/S_{сп}$	K_0
0,10–0,29	1,22	0,25–0,49	1,2
0,30–0,49	1,2	0,50–0,85	1,1
0,50–0,70	1,16	0,86–1,15	1
0,71–1,30	1	1,16–1,50	0,95
1,31–2,00	0,87	1,51–2,00	0,93

Согласно вышеприведенной таблице поправка на различие объема рассчитывается по формуле $V_0/V_{сп} = 5\,203,04 / 3240 = 1,61$, соответственно корректировка равна 0,87.

Регионально-климатические поправки определяются с помощью справочника КО-Инвест. Так цены сборника даны в уровне г. Москвы, а объект находится в Пермском крае, то коэффициент будет равен 1,061.

Корректирующий коэффициент на различие в сейсмичности определяется по справочнику КО-Инвест:

Таблица № 18

Сейсмичность в баллах	Коэффициент
6	1
7	1,04
8	1,05
9	1,08

Таким образом, коэффициент будет составлять 1,04

Корректировка на зональное различие в уровне цен. Определяется с помощью установленных индексов на строительно-монтажные работы. Данный коэффициент выводится с помощью индексов на строительно-монтажные работы. Для Пермского края данный индекс оставляет 6,25, а для Московской области – 7,74 (Источник: Индексы изменения сметной стоимости строительно-монтажных и пусконаладочных работ по объектам строительства, определяемых с применением федеральных и территориальных единичных расценок на 4 квартал 2017 года (без НДС) по субъектам Российской Федерации к базе 2001 года. Приложение 1 к письму Минстроя РФ от 26.12.2017г. № 49127/ХМ-09).

Таким образом, коэффициент на зональное различие в уровне цен составит $6,25 / 7,74 = 0,807$.

Изменение цен на дату составления справочника и датой оценки:

1 квартал 2016 – **5,87** (Индексы изменения сметной стоимости строительно-монтажных и пусконаладочных работ по объектам строительства, определяемых с применением федеральных и территориальных единичных расценок на 1 квартал 2016 года (без НДС) по субъектам Российской Федерации к базам 1991 и 2001 года. Приложение к письму Минрегиона России от 19.02.2016г. № 4688-ХМ/05).

4 квартал 2017 – **6,25** (Индексы изменения сметной стоимости строительно-монтажных и пусконаладочных работ по объектам строительства, определяемых с применением федеральных и территориальных единичных расценок на 4 квартал 2017 года (без НДС) по субъектам Российской Федерации к базе 2001 года. Приложение 1 к письму Минстроя РФ от 26.12.2017г. № 49127/ХМ-09).

Таким образом, корректировка составит $6,25 / 5,87 = 1,065$.

Налог на добавленную стоимость – 18%

ПП (прибыль предпринимателя) - это установленная рынком величина, отражающая сумму, которую предприниматель ожидает получить в виде премии за использование своего капитала, инвестированного в строительный проект. Прибыль предпринимателя является в основном функцией риска и зависит от конкретной рыночной ситуации. В зависимости от сложившейся рыночной практики прибыль предпринимателя оценивают как процент от различных составных частей стоимости нового строительства.

В Отчете расчет прибыли инвестора проведен с использованием аналитического метода, предложенного и опубликованного сотрудниками Петербургского технического университета (СПбГТУ). Согласно этой методике расчет прибыли инвестора основан на предложении, что инвестировать средства в новое строительство имеет смысл лишь в том случае, если прибыль от строительного проекта будет не меньше, чем прибыль от альтернативного проекта, имеющего тот же уровень риска и ту же продолжительность, что и новое строительство.

В случае если в качестве ПП используется экстрагированная тем или иным способом величина из рынка, то, очевидно, что на реальном рынке вы можете обнаружить лишь одно из трех:

- Цены выше, чем затраты на строительство, ПП есть, ВИ нет;
- Цены примерно равны затратам, ПП ~ ВИ ~ 0;
- Цены ниже, чем затраты на строительство, строительство не ведется, ПП нет, ВИ есть.

В нашем случае присутствует второй вариант.

Определение накопленного износа

Расчет совокупного износа производится методом разбивки по составляющим. Суммарные потери стоимости от одновременного влияния различных видов износа определяются по формуле:

$$I_{сов} = \left[1 - \left(1 - \frac{I_{физ}}{100} \right) \times \left(1 - \frac{I_{функ}}{100} \right) \times \left(1 - \frac{I_{внеш}}{100} \right) \right] \times 100 \text{ где:}$$

$I_{сов}$ – совокупный износ (%);

$I_{физ}$ – физический износ;

$I_{функ}$ – функциональное устаревание;

$I_{внеш}$ – внешнее устаревание.

Определение физического износа

Расчет физического износа производится методами:

1. Метод экспертизы состояния:

- 1.1. С поэлементной разбивкой на конструктивные элементы.
- 1.2. Для объекта в целом.

2. Метод эффективного возраста:

- 2.1. С поэлементной разбивкой на конструктивные элементы.
- 2.2. Для объекта в целом.

Физический износ при расчете методом эффективного возраста

При использовании данной методики физический износ определяется по формуле:

$$I_{\text{физ}} = \frac{\text{ЭВ}}{\text{ОЭЖ}} \times 100\%$$

где: ЭВ – эффективный возраст (срок использования здания или сооружения).

ОЭЖ – общая экономическая жизнь – определяется на основании средних нормативных сроках службы основных фондов¹.

Таблица № 19

Наименование объекта оценки	Год постройки	Год оценки	Типичный срок физической жизни, лет	Хронологический возраст, лет	Износ, %
Разгрузочно-погрузочная площадка	1989	2018	50	29	58%

Функциональное (моральное) устаревание - есть потеря стоимости, вызванная появлением новых технологий. Оно может проявляться в излишке производственных мощностей, конструктивной избыточности, недостатке утилитарности или избытке производственных затрат.

Исправимое функциональное устаревание вызывается:

- 1) недостатками, требующими добавления элементов (позиции, которых нет в существующем здании или сооружении не соответствует современным стандартам). Определяется как разница между стоимостью выполнения требуемых добавлений на момент оценки и стоимостью выполнения этих же добавлений, если бы они были выполнены при строительстве объекта оценки;
- 2) недостатками, требующими замены или модернизации элементов;
- 3) «сверхулучшениями» (позиции и элементы сооружения, наличие которых в настоящее время неадекватно современным требованиям рыночных стандартов).

Неисправимое функциональное устаревание может быть вызвано как недостатком, так и избытком качественных характеристик объекта оценки. При недостатке он измеряется, в частности, потерями в сумме арендной платы при сдаче в аренду данного объекта.

Неустраняемое Функциональное устаревание вызывается устаревшим объемно-планировочными и/или конструктивными характеристиками оцениваемых зданий относительно современных стандартов строительства.

В зависимости от конкретной ситуации стоимость неустраняемого функционального износа может определяться двумя способами:

- капитализацией потерь в арендной плате;
- капитализацией избыточных эксплуатационных затрат.

Оцениваемое здание не обладает функциональным износом.

Экономическое (внешнее) устаревание – это потеря стоимости, обусловленная влиянием внешних факторов. Оно может быть вызвано общеэкономическими и внутриотраслевыми изменениями, в том числе: сокращением спроса на определенный вид продукции, сокращением предложения или ухудшение качества сырья, рабочей силы, вспомогательных систем, сооружений и коммуникаций; изменениями рыночных условий, в том числе: положению по отношению к основным транспортным, коммунальным, коммерческим и другим сооружениям, а также правовыми изменениями, относящимся к изменению законодательства, муниципальным постановлениям, зонированию и административным распоряжениям. В соответствии с принципом замещения расчетливый инвестор не станет вкладывать деньги в непродуктивные мощности, не будучи в состоянии извлечь из них определенную выгоду. В этом случае возможны два варианта: если предприятие работает не в полную мощность по экономическим причинам, то потери, обусловленные недоиспользованием, относятся к экономическому устареванию; если же нарушен производственный баланс (имеются узкие участки производства), то потери могут быть отнесены на функциональное устаревание.

Внешнее устаревание отсутствует.

Расчет рыночной стоимости объекта представлен в таблице:

¹ Источник: http://www.baurum.ru/library/?cat=build_works&id=651

Таблица № 20

Объемно-планировочные показатели	Ед. изм.	Разгрузочно-погрузочная площадка	
		Объект оценки	Объект-аналог, № табл. ruC4.03.000.0008
Функциональное назначение		Разгрузочно-погрузочная площадка	Ангары с вертикальными стенами длиной 18м неутепленные
Регион (республика, город, область)		Пермский край	Московская область
Уровень сейсмичности	баллы	7	6
Год ввода в эксплуатацию	год	1989	01.01.2016
Отраслевая принадлежность		нежилое	нежилое
Строительный объем	куб.м.	5 203,04 (расчет площадь * высота здания = 563,1м * 9,24м.)	3 240
Общая площадь объекта	кв.м.	563,1	432
Количество этажей		1	1
Преобладающая высота этажа	м	9,24	7,5
Наличие подземной части	да/нет	нет	нет
Класс конструктивной системы здания		КС-11	КС-11
Класс качества объекта (de luxe, premium, standard, econom, standard - 69)		econom	econom
Стоимость 1 куб.м.(справочный показатель)	кв.м.		14 170
на отсутствие части наружных стен	руб.	-	-
на различие в высоте этажа	руб.	-	-
на различие в количестве перегородок	руб.	-	-
на наличие подвалов	руб.	-	-
на учет специальных работ и оборудования (отсутствие отопления, водоснабжения, канализации, слаботочных устройств)	руб.	-	-
на различие в прочности грунтов	руб.	-	-
на различие материала стен	%	-	-
на различие в конструктивных решениях		-	-
кровли	руб.	-	-
наружных стен	руб.	-	-
перекрытия	руб.	-	-
полов	руб.	-	-
заполнения проемов	руб.	-	-
внутренней отделки	руб.	-	-
лестницы, балконы, лоджии	руб.	-	-
прочие	руб.	-	-
лифты		-	-
отопление		-	-
водоснабжение		-	-
электроосвещение		-	-
слаботочные устройства		-	-
порции системы и спец. оборудование		-	-
Итого по первой группе поправок	руб.	0,00	
На различие в объеме (площади) здания		0,87	
На регионально-климатическое различие в уровне цен		1,061	
На различие в сейсмичности		1,04	
На зональное различие в уровне цен		0,807	
На изменение цен после издания справочника ("Территориальные индексы цен в строительстве")		1,065	
Дата определения рыночной стоимости объекта оценки		26.03.2018	
Уровень цен применяемого справочника КО-ИНВЕСТ		01.01.2016	
Прибыль предпринимателя, %		1,00	
Налог на добавленную стоимость, %		1,18	
Итого по второй группе поправок		09736	
Скорректированный показатель стоимости объекта оценки за 1 куб.м.	руб.	13 795,91	
Стоимость затрат на замещение объекта оценки	руб.	7 768 477	
Накопленный износ	%	58%	
Физический износ	%	58%	
Функциональный износ	%	0%	

ОТЧЕТ №24-02/18		Дата оценки 26.03.2018г.
Экономический (внешний) износ	%	0,0%
Стоимость затрат на замещение объекта оценки с учетом износа, округленно	руб.	3 262 760

Определение рыночной стоимости земельного участка под улучшением

Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения предприятия по ремонту сельскохозяйственной техники, общая площадь 756 кв.м., кадастровый номер: 59:18:0020101:6800, адрес объекта: Пермский край, Добрянский район, п.Полазна, ул.Революции

Отбор аналогов, сопоставимых с оцениваемым объектом. На дату оценки были выявлены предложения на продажу объектов недвижимости, аналогичных с оцениваемым объектом. Данные по объектам-аналогам получены с Интернет сайтов о продаже недвижимости и каталоги Пермской мульти-листинговой системы (экранные копии представлены в Приложении к настоящему отчету). В данном отчете объекты-аналоги условно обозначены под номерами №1,2,3.

Таблица №21

Наименование	Ед. изм	Объекты сравнения		
		1	2	3
Источник информации		https://www.avito.ru/chusovoy/zemelnye_uchastki/uchastok_28.6_sot_promnaznacheniya_735085673	https://www.avito.ru/permskiy_kray_berezovka/zemelnye_uchastki/uchastok_24_sot_promnaznacheniya_1101653017	https://www.avito.ru/lysva/zemelnye_uchastki/uchastok_12_sot_promnaznacheniya_573645596
Адрес		Пермский край, г.Чусовой, ул.Вильвенская, 67"А"	Пермский край, с.Березовка ул.Свободы	Пермский край, г.Лысьва, ул.Кутузова, 15А
Общая площадь	кв.м.	2860	2400	1200
Цена продажи/ предложения	руб.	1 500 000	1 050 000	480 000
Цена продажи/ предложения	руб/ кв.м	524	438	400
Имущественные права	-	собственность	собственность	собственность
Категория земель, разрешенное использование		Земли населенных пунктов/ производственная деятельность	Земли населенных пунктов/ общественное использование объектов капитального строительства	Земли населенных пунктов/ административно-производственное назначение

Приведение ценообразующих характеристик единицы сравнения аналогов к характеристикам единицы сравнения объекта оценки путем внесения поправок

Величины поправок определены экспертным методом на основании сопоставительного анализа объекта оценки и объектов аналогов.

Обоснование проведения корректировок.

Виды корректировок.

Последовательные корректировки (первая группа) - относящиеся к условиям сделки и состоянию рынка (элементы сравнения 1-4), которые производятся путем применения каждой последующей корректировки к предыдущему результату. Данные корректировки относятся к условиям сделки купли-продажи и приводят цены продаж к рыночным условиям на дату оценки; при выполнении корректировок должна быть соблюдена приведенная последовательность, причем каждая последующая корректировка должна выполняться на базе результата предыдущей:

- имущественные права;
- условия финансирования;
- условия продажи;
- динамика сделок на рынке (дата продажи/предложения, условия рынка).

Независимые корректировки (вторая группа) – относящиеся непосредственно к объекту, выполняются в любой последовательности от базовой скорректированной стоимости.

Первая группа.

В настоящей оценке выбор аналогов производится таким образом, чтобы все объекты аналогии имели одинаковые с объектом оценки элементы сравнения, соответствующие первой группе.

Таблица №22

№	Элемент сравнения	Характеристика
---	-------------------	----------------

1	Имущественные права	Право собственности
2	Условия финансирования	Единовременный платеж
3	Условия продажи	Рыночные, чистая продажа
4	Условия рынка	Предложение – март 2018 года.

Таким образом, в силу идентичности объектов оценки и объектов-аналогов по элементам сравнения первой группы, в настоящей оценке корректировка по данным элементам не производится.

Вторая группа.

Корректировка на скидку при продаже. Данная корректировка связана с тем, что реальные сделки по купле-продаже объектов недвижимости несколько отличаются от цен предложения, т.к. цена оферты, как правило изначально, завышена на т.н. «торг». Кроме того, в цену предложения могут быть «заложены» комиссионное вознаграждение риэлторов. Размер корректировки определялся на основе таблицы. (Источник: Справочник оценщика недвижимости, Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2016).

Таблица №23

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	10,2%	9,8%	10,7%

Скидка на торг равна -10,2%.

Корректировка на местоположение. Значительным фактором инвестиционной привлекательности, влияющим на возможную рентабельность объекта, следовательно, и на рыночную стоимость, является территориальное месторасположение объекта, социальная инфраструктура, транспортная доступность (ее степень), подъездные пути и возможность парковки (наличие стоянки или парковки), рассматриваемые с позиции назначения объекта. Размер корректировки определялся на основе таблицы. (Источник: Справочник оценщика недвижимости, Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2016).

Таблица №24

Под индустриальную застройку			
Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов города	0,66	0,85	0,88
Спальные микрорайоны высотной застройки	0,79	0,78	0,81
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,76	0,74	0,78
Районы вокруг крупных промпредприятий	0,79	0,76	0,81
Районы крупных автомагистралей города	0,81	0,79	0,83

Далее представлен расчет корректировок на местоположение:

Таблица №25

Наименование объектов	Объект оценки	Объект сравнения №1	Объект сравнения №2	Объект сравнения №3
Местоположение	Райцентр с развитой промышленностью	Райцентр с развитой промышленностью	Райцентр с развитой промышленностью	Райцентр с развитой промышленностью
Корректировка, %.	-	0,00%	0,00%	0,00%

Корректировка на категорию земельного участка. Данная корректировка учитывает фактическое законодательно утвержденное назначение земельного участка (категория земель РФ). Отношение земельного участка к той или иной категории земель характеризует его существующее использование. Изменение категории земельного фонда приводит к изменению целевого назначения земель, следовательно, и к изменению общей тенденции спроса на рынке недвижимости, и, соответственно, к изменению рыночной стоимости земельного участка в целом. Оцениваемый земельный участок и объекты-аналоги относятся к землям населенных пунктов, следовательно, корректировки не требуются.

Корректировка на вид разрешенного использования необходима в том случае, если разрешенное использование у объектов-аналогов и объекта оценки различаются. В данном случае у объекта оценки – для размещения предприятия по ремонту сельскохозяйственной техники, а у всех объектов-аналогов – под строительство административного или производственного здания. Корректировка по данному фактору не требуется.

Корректировка на величину общей площади. При прочих равных условиях, большие по площади участки чаще продаются по более низкой в пересчете на единицу площади цене. Это объясняется тем, что спрос на меньшие по площади и более дешевые объекты выше.

Данная корректировка учитывает возможные скидки при продаже одним лотом большого количества площадей, или несоответствие размера оцениваемых площадей (недостаток площадей или их существенный излишек являются причиной снижения стоимости 1 кв.м., общей площади участка; так же закономерным является рост стоимости 1 кв.м. при уменьшении общей площади участка).

Размер корректировки определялся на основе таблицы. (Источник: Справочник оценщика недвижимости, Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2016).

Таблица №26

Земельные участки под индустриальную застройку						
Площадь, га		аналог				
объект оценки	<1	1,00	1,06	1,14	1,22	1,25
	1-2,5	0,95	1,00	1,08	1,15	1,18
	2,5-5	0,88	0,93	1,00	1,07	1,10
	5-10	0,82	0,87	0,93	1,00	1,03
	≥10	0,80	0,84	0,91	0,97	1,00

Далее представлен расчет корректировок на площади объекта:

Таблица №27

Наименование объектов	Объект оценки	Объект сравнения №1	Объект сравнения №2	Объект сравнения №3
Общая площадь, кв.м.	756	2860	2400	1200
Корректировка, %.	-	0,00%	0,00%	0,00%

Корректировка на физические характеристики (рельеф) – корректировка необходима в случае, если есть существенные отличия по рельефу земельного участка. Все аналоги и оцениваемые объекты имеют равнинный рельеф поверхности. Корректировка не производится.

Корректировка на наличие коммуникаций - учитывает влияние наличия у оцениваемых объектов инженерных систем (электричество, водоснабжение, канализация, отопление, и т.д.). Объект оценки и все аналоги имеют одинаковый набор доступных коммуникаций – электричество, водоснабжение, газоснабжение. Корректировка не производится.

Определение весовых коэффициентов

$$K_B = \frac{1 - \left(\frac{ABC(K_i)}{\sum_{i=1}^N ABC(K_i)} \right)}{\sum_{i=1}^N \left[1 - \left(\frac{ABC(K_i)}{\sum_{i=1}^N ABC(K_i)} \right) \right]}$$

K_B – весовой коэффициент;

K_i – значение общей корректировки i-го объекта-аналога;

ABC(K_i) – абсолютное значение общей корректировки i-го объекта-аналога.

Сумма весовых коэффициентов равна единице.

Приведенная выше формула отражает выбор значения весового коэффициента в зависимости от значения общей корректировки. Наибольшее значение весового коэффициента отдается значению рыночной стоимости аналога с наименьшим значением общей корректировки. Данная зависимость отражает «близость» аналога к оцениваемому объекту.

Расчет рыночной стоимости объекта оценки приведен в следующей таблице:

Таблица №28

Наименование	Ед. изм.	Оцениваемый объект	Объекты сравнения		
			1	2	3
Источник		Данные Заказчика	https://www.avito.ru/c/husovoy/zemelnye_uchastki/uchastok_28.6_sot_promnaznacheniy_a_735085673	https://www.avito.ru/permskiy_kray_berezhovka/zemelnye_uchastki/uchastok_24_sot_promnaznacheniya_1_101653017	https://www.avito.ru/ysva/zemelnye_uchastki/uchastok_12_sot_promnaznacheniya_5_73645596
Адрес		Пермский край, Добрянский район, п.Полазна, ул.Революции	Пермский край, г.Чусовой, ул.Вильвенская, 67"А"	Пермский край, с.Березовка ул.Свободы	Пермский край, г.Лысьва, ул.Кутузова, 15А
Общая площадь	м. кв.	756	2860	2400	1200
Цена	руб.	-	1 500 000	1 050 000	480 000
Цена, 1 кв.м.	руб.	-	524	438	400
Последовательные корректировки					
Имущественные права	-	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Величина корректировки	%	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб.	-	524,0	438,0	400,0
Условия финансирования	-	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Величина корректировки	%	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб.	-	524,0	438,0	400,0
Условия сделки	-	Информация отсутствует	Информация отсутствует	Информация отсутствует	Информация отсутствует
Величина корректировки	%	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб.	-	524,0	438,0	400,0
Дата предложения	-	26.03.2018	Март 2018	Март 2018	Март 2018
Величина корректировки	%	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб.	-	524,0	438,0	400,0
Независимые корректировки					
Скидка при продаже		-	Есть	Есть	Есть
Величина корректировки	%	-	-10,20%	-10,20%	-10,20%
Местоположение		Райцентр с развитой промышленностью	Райцентр с развитой промышленностью	Райцентр с развитой промышленностью	Райцентр с развитой промышленностью
Величина корректировки	%	-	0,00%	0,00%	0,00%
Площадь	м. кв.	756	2860	2400	1200
Величина корректировки	%	-	0,00%	0,00%	0,00%
Категория земель / Разрешенное использование		Земли населенных пунктов/ для размещения предприятия по ремонту сельскохозяйственной техники	Земли населенных пунктов/ производственная деятельность	Земли населенных пунктов/ общее-ственное использование объектов капитального строительства	Земли населенных пунктов/ административно-производственное назначение
Величина корректировки	%	-	0,00%	0,00%	0,00%
Физические характеристики (форма, рельеф)		Многоугольник, рельеф ровный			
Величина корректировки	%	-	0,00%	0,00%	0,00%
Наличие коммуникаций		Одинаковый набор доступных коммуникаций			
Величина корректировки	%	-	0,00%	0,00%	0,00%
Сумма корректировок	%	-	-10,20%	-10,20%	-10,20%
Абсолютное значение корректировок	%	-	10,20%	10,20%	10,20%
Скорректированная	руб.	-	470,6	393,3	359,2

стоимость аналога 1 м2					
Вес аналога	-		0,33333	0,33333	0,33333
Итоговая стоимость за 1 кв.м., в рублях	408				
Рыночная стоимость, в рублях	308 448				
В том числе 1/3 доля	103 000				

Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для размещения разгрузочно-погрузочной площадки, общая площадь 12158 кв.м., кадастровый номер: 59:18:3500203:186, адрес объекта: Пермский край, Добрянский район, в районе п.Полазна

Отбор аналогов, сопоставимых с оцениваемым объектом. На дату оценки были выявлены предложения на продажу объектов недвижимости, аналогичных с оцениваемым объектом. Данные по объектам-аналогам получены с Интернет сайтов о продаже недвижимости и каталоги Пермской мульти-листинговой системы (экранные копии представлены в Приложении к настоящему отчету). В данном отчете объекты-аналоги условно обозначены под номерами №1,2,3.

Таблица №29

Наименование	Ед. изм	Объекты сравнения		
		1	2	3
Источник информации		https://www.avito.ru/krasnokamensk/zemelnye_uchastki/uchastok_45_sot_promnaznacheniya_710361793	https://www.avito.ru/chemuska/zemelnye_uchastki/uchastok_1.47_ga_promnaznacheniya_673948757	https://www.avito.ru/lobanovo/zemelnye_uchastki/uchastok_30_ga_promnaznacheniya_1219796313
Адрес		Пермский край, Краснокамский район, г.Краснокамск, ул.Гагарина 131	Пермский край, Куединский район, п.Куеда	Пермский край, Пермский район, Лобановское с/п, п.Мулянка
Общая площадь	кв.м.	4500	14700	300000
Цена продажи/ предложения	руб.	69 900	250 000	5 000 000
Цена продажи/ предложения	руб./ кв.м	16	17	17
Имущественные права	-	собственность	собственность	собственность
Категория земель, разрешенное использование		Земли населенных пунктов / для строительства	Земли населенных пунктов / под строительства магазина, кафе, мелких продовольственных оптовых баз и сетевых магазинов	Земли населенных пунктов / под спортивные мероприятия, производство и хранение

Приведение ценообразующих характеристик единицы сравнения аналогов к характеристикам единицы сравнения объекта оценки путем внесения поправок

Величины поправок определены экспертным методом на основании сопоставительного анализа объекта оценки и объектов аналогов.

Обоснование проведения корректировок.

Виды корректировок.

Последовательные корректировки (первая группа) - относящиеся к условиям сделки и состоянию рынка (элементы сравнения 1-4), которые производятся путем применения каждой последующей корректировки к предыдущему результату. Данные корректировки относятся к условиям сделки купли-продажи и приводят цены продаж к рыночным условиям на дату оценки; при выполнении корректировок должна быть соблюдена приведенная последовательность, причем каждая последующая корректировка должна выполняться на базе результата предыдущей:

- имущественные права;
- условия финансирования;
- условия продажи;
- динамика сделок на рынке (дата продажи/предложения, условия рынка).

Независимые корректировки (вторая группа) – относящиеся непосредственно к объекту, выполняются в любой последовательности от базовой скорректированной стоимости.

Первая группа.

В настоящей оценке выбор аналогов производится таким образом, чтобы все объекты аналогии имели одинаковые с объектом оценки элементы сравнения, соответствующие первой группе.

Таблица №30

№	Элемент сравнения	Характеристика
1	Имущественные права	Право собственности
2	Условия финансирования	Единовременный платеж
3	Условия продажи	Рыночные, чистая продажа
4	Условия рынка	Предложение – март 2018 года.

Таким образом, в силу идентичности объектов оценки и объектов-аналогов по элементам сравнения первой группы, в настоящей оценке корректировка по данным элементам не производится.

Вторая группа.

Корректировка на скидку при продаже. Данная корректировка связана с тем, что реальные сделки по купле-продаже объектов недвижимости несколько отличаются от цен предложения, т.к. цена оферты, как правило изначально, завышена на т.н. «торг». Кроме того, в цену предложения могут быть «заложены» комиссионное вознаграждение риэлторов. Размер корректировки определялся на основе таблицы. (Источник: Справочник оценщика недвижимости, Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2016).

Таблица №31

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	10,2%	9,8%	10,7%

Скидка на торг равна -10,2%.

Корректировка на местоположение. Значительным фактором инвестиционной привлекательности, влияющим на возможную рентабельность объекта, следовательно, и на рыночную стоимость, является территориальное месторасположение объекта, социальная инфраструктура, транспортная доступность (ее степень), подъездные пути и возможность парковки (наличие стоянки или парковки), рассматриваемые с позиции назначения объекта. Размер корректировки определялся на основе таблицы. (Источник: Справочник оценщика недвижимости, Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2016).

Таблица №32

Под индустриальную застройку			
Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов города	0,66	0,85	0,88
Спальные микрорайоны высотной застройки	0,79	0,78	0,81
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,76	0,74	0,78
Районы вокруг крупных промпредприятий	0,79	0,76	0,81
Районы крупных автомагистралей города	0,81	0,79	0,83

Далее представлен расчет корректировок на местоположение:

Таблица №33

Наименование объектов	Объект оценки	Объект сравнения №1	Объект сравнения №2	Объект сравнения №3
Местоположение	Райцентр с развитой промышленностью	Райцентр с развитой промышленностью	Райцентр с развитой промышленностью	Населенные пункты вблизи областного центра
Корректировка, %.	-	0,00%	0,00%	-9,88%

Корректировка на категорию земельного участка. Данная корректировка учитывает фактическое законодательно утвержденное назначение земельного участка (категория земель РФ). Отношение земельного участка к той или иной категории земель характеризует его существующее использование. Изменение категории земельного фонда приводит к изменению целевого назначения земель, следовательно, и к изменению общей тенденции спроса на рынке недвижимости, и, соответственно, к изменению рыночной стоимости земельного участка в целом. Оцениваемый земельный участок относится к землям с/х назначения, а объекты-аналоги к землям населенных пунктов, корректировки не вносятся, так как разрешенное использование объектов сопоставимое.

Корректировка на вид разрешенного использования необходима в том случае, если разрешенное использование у объектов-аналогов и объекта оценки различаются. В данном случае у объекта оценки – для размещения разгрузочно-погрузочной площадки, а у всех объектов-аналогов – под строительство административного или производственного здания. Корректировка по данному фактору не требуется.

Корректировка на величину общей площади. При прочих равных условиях, большие по площади участки чаще продаются по более низкой в пересчете на единицу площади цене. Это объясняется тем, что спрос на меньшие по площади и более дешевые объекты выше.

Данная корректировка учитывает возможные скидки при продаже одним лотом большого количества площадей, или несоответствие размера оцениваемых площадей (недостаток площадей или их существенный излишек являются причиной снижения стоимости 1 кв.м., общей площади участка; так же закономерным является рост стоимости 1 кв.м. при уменьшении общей площади участка).

Размер корректировки определялся на основе таблицы. (Источник: Справочник оценщика недвижимости, Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2016).

Таблица №34

Земельные участки сельскохозяйственного назначения					
Площадь, га		аналог			
		<10	10-30	30-100	≥100
объект оценки	<10	1,00	1,08	1,22	1,28
	10-30	0,93	1,00	1,13	1,19
	30-100	0,82	0,88	1,00	1,05
	≥100	0,78	0,84	0,96	1,00

Далее представлен расчет корректировок на площади объекта:

Таблица №35

Наименование объектов	Объект оценки	Объект сравнения №1	Объект сравнения №2	Объект сравнения №3
Общая площадь, га	1,216	0,450	1,470	30,000
Корректировка, %.	-	-5,00%	0,00%	18,00%

Корректировка на физические характеристики (рельеф) – корректировка необходима в случае, если есть существенные отличия по рельефу земельного участка. Все аналоги и оцениваемые объекты имеют равнинный рельеф поверхности. Корректировка не производится.

Корректировка на наличие коммуникаций - учитывает влияние наличия у оцениваемых объектов инженерных систем (электричество, водоснабжение, канализация, отопление, и т.д.). Объект оценки и все аналоги имеют одинаковый набор доступных коммуникаций – электричество, водоснабжение, газоснабжение. Корректировка не производится.

Определение весовых коэффициентов

$$K_B = \frac{1 - \left(\frac{ABC(K_i)}{\sum_{i=1}^N ABC(K_i)} \right)}{\sum_{i=1}^N \left[1 - \left(\frac{ABC(K_i)}{\sum_{i=1}^N ABC(K_i)} \right) \right]}$$

Кв- весовой коэффициент;

Ki– значение общей корректировки i-го объекта-аналога;

ABC(Ki) – абсолютное значение общей корректировки i-го объекта-аналога.

Сумма весовых коэффициентов равна единице.

Приведенная выше формула отражает выбор значения весового коэффициента в зависимости от значения общей корректировки. Наибольшее значение весового коэффициента отдается значению рыночной стоимости аналога с наименьшим значением общей корректировки. Данная зависимость отражает «близость» аналога к оцениваемому объекту.

Расчет рыночной стоимости объекта оценки приведен в следующей таблице:

Таблица №36

Наименование	Ед. изм.	Оцениваемый объект	Объекты сравнения		
			1	2	3
Источник		Данные Заказчика	https://www.avito.ru/krasnokamsk/zemelnye_uchastki/uchastok_45_sot._promnaznacheniya_710361793	https://www.avito.ru/c_hernushka/zemelnye_uchastki/uchastok_1.47_ga_promnaznacheniya_673948757	https://www.avito.ru/l_obanovo/zemelnye_uchastki/uchastok_30_ga_promnaznacheniya_1219796313
Адрес		Пермский край, Добрянский район, в районе п.Полазна	Пермский край, Краснокамский район, г.Краснокамск, ул.Гагарина 131	Пермский край, Куединский район, п.Куеда	Пермский край, Пермский район, Лобановское с/п, п.Мулянка
Общая площадь	м. кв.	12158	4500	14700	300000
Цена	руб.	-	69 900	250 000	5 000 000
Цена, 1 кв.м.	руб.	-	16	17	17
Последовательные корректировки					
Имущественные права	-	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Величина корректировки	%	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб.	-	16,0	17,0	17,0
Условия финансирования	-	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Величина корректировки	%	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб.	-	16,0	17,0	17,0
Условия сделки	-	Информация отсутствует	Информация отсутствует	Информация отсутствует	Информация отсутствует
Величина корректировки	%	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб.	-	16,0	17,0	17,0
Дата предложения	-	26.03.2018	Март 2018	Март 2018	Март 2018
Величина корректировки	%	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб.	-	16,0	17,0	17,0
Независимые корректировки					
Скидка при продаже		-	Есть	Есть	Есть
Величина корректировки	%	-	-10,20%	-10,20%	-10,20%
Местоположение		Райцентр с развитой промышленностью	Райцентр с развитой промышленностью	Райцентр с развитой промышленностью	Населенные пункты вблизи областного центра
Величина корректировки	%	-	0,00%	0,00%	-9,88%
Площадь	м. кв.	1,216	0,450	1,470	30,000
Величина корректировки	%	-	-5,00%	0,00%	18,00%
Категория земель / Разрешенное использование		Земли с/х назначения/ для размещения/ для разгрузочно-погрузочной площадки	Земли населенных пунктов / для строительства	Земли населенных пунктов / под строительства магазина, кафе, мелких продовольственных оптовых баз и сетевых магазинов	Земли населенных пунктов / под спортивные мероприятия, производство и хранение
Величина корректировки	%	-	0,00%	0,00%	0,00%
Физические характеристики (форма, рельеф)		Многоугольник, рельеф ровный			
Величина корректировки	%	-	0,00%	0,00%	0,00%
Наличие коммуникаций		Одинаковый набор доступных коммуникаций			
Величина корректировки	%	-	0,00%	0,00%	0,00%
Сумма корректировок	%	-	-15,20%	-10,20%	-2,08%
Абсолютное значение корректировок	%	-	15,20%	10,20%	38,08%
Скорректированная	руб.	-	13,6	15,3	16,7

ОТЧЕТ №24-02/18			Дата оценки 26.03.2018г.		
стоимость аналога 1 м2					
Вес аналога	-		0,38082	0,42065	0,19853
Итоговая стоимость за 1 кв.м., в рублях	15				
Рыночная стоимость, в рублях	182 370				

Рыночная стоимость недвижимого имущества, рассчитанного в рамках затратного подхода, по состоянию на 26 марта 2018 года составляет:

Таблица № 37

	Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость, руб.
1	Разгрузочно-погрузочная площадка, назначение: нежилое, 1-этажная, общая площадь 563,1 кв.м., инв.№13624, адрес объекта: Пермский край, Добрянский район, Полазненское городское поселение, п.Полазна	3 262 760
2	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для размещения разгрузочно-погрузочной площадки, общая площадь 12158 кв.м., кадастровый номер: 59:18:3500203:186, адрес объекта: Пермский край, Добрянский район, в районе п.Полазна	182 370
3	1/3 доля в праве на земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения предприятия по ремонту сельскохозяйственной техники, общая площадь 756 кв.м., кадастровый номер: 59:18:0020101:6800, адрес объекта: Пермский край, Добрянский район, п.Полазна, ул.Революции	103 000
	Итого	3 548 130

15.2. Расчет рыночной стоимости объектов оценки сравнительным подходом

Сравнительный подход основывается на предпосылке, что субъекты на рынке осуществляют сделки купли-продажи, то есть, основываясь на информации о сходных сделках или предложениях. Предполагается, что благоразумный покупатель не заплатит за объект больше, чем продается на рынке самый дешевый объект аналогичного качества и полезности. Процедура оценки основывается на сравнении оцениваемого объекта с сопоставимыми объектами недвижимости (объекты сравнения или объекты-аналоги), которые были недавно проданы (или сданы в аренду), с внесением корректировок по параметрам, по которым объекты отличаются друг от друга. Применение сравнительного подхода заключается в последовательном выполнении следующих действий:

1. Подробное исследование рынка с целью получения достоверной информации обо всех фактах, имеющих отношение к объектам сравнимой полезности.
2. Определение подходящих единиц сравнения и проведение анализа по каждой единице.
3. Сопоставление исследуемого объекта с выбранными объектами сравнения с целью корректировки их продажных цен.
4. Приведение ряда показателей стоимости сравниваемых объектов к диапазону рыночной стоимости исследуемого объекта.

Таким образом, сравнительный подход в рамках настоящего отчета об оценке реализуется методом сравнительного анализа предложений к продаже.

В данном отчете объекты-аналоги условно обозначены под номерами №1, 2, 3.

Таблица № 38

Наименование	Ед. изм.	Объект сравнения №1	Объект сравнения №2	Объект сравнения №3
Объект		Склад	Склад	Склад
Источник информации		https://www.avito.ru/dobryanka/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_500_m_836972081	https://www.avito.ru/dobryanka/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_s_vob_odnogo_naznacheniya_220_m_1196602206	https://www.avito.ru/sylva/zemelnye_uchastki/uchastok_60_sot_snt_dnp_1093844646
Адрес		Пермский край, Добрянский район, г.Добрянка, ул.Ветеринарная 9	Пермский край, Добрянский район, г.Добрянка, Центральный проезд	Пермский край, Пермский район, еп.Сылва
Общая площадь	м2	500	220	490,00
Цена продажи/ предложения	руб.	6 000 000	2 300 000	4 200 000
Цена 1м.кв	руб.	12 000	10 455	8 571
Имущественные права	-	Собственность	Собственность	Собственность
Дата предложения	-	Март 2018	Март 2018	Март 2018

Местоположение по развитости экономики	-	Райцентр с развитой промышленностью	Райцентр с развитой промышленностью	Населенные пункты вблизи областного центра
Физическое состояние здания	-	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Материал стен	-	Капитальное здание	Профлист	Профлист
Качество внутренней отделки	-	Удовлетворительная	Отсутствует	Отсутствует
Наличие отопления	-	есть	нет	нет
Доля административно-офисной части	%	0%	0%	0%
Наличие ГПМ	-	нет	есть	нет

Обоснование проведения корректировок

При корректировке продажных цен объектов сравнения все поправки делались от объекта сравнения к объекту оценки. Все поправки являются процентными, выбраны экспертным путем и основаны на анализе рынка недвижимости. Поправки в стоимость объекта сравнения вносятся со знаком «+» в том случае, если оцениваемый объект по своим свойствам превосходит аналог, и со знаком «-», если оцениваемый объект по своим свойствам уступает аналогу.

Для приведения объектов сравнения в сопоставимый вид с объектом оценки, потребовались следующие корректировки.

Поправка на вид права – необходима в том случае, если при продаже объектов вид права (собственность, аренда) отличен от объектов аналогов. Корректировка не проводилась.

Поправка на условия финансирования – необходима в том случае, если существуют условия при продаже: это могут быть отсрочки платежа, кредитные продукты и т.п. Корректировка не проводилась.

Поправка на дату продажи – применяется в случаях, когда объекты сравнения имеют отличие по дате продажи от объекта оценки и за данный промежуток времени изменились цены на рынке недвижимости.

Поправка на скидку при продаже – учитывая, что корректировке подверглись цены предложения на рынке, то, по мнению оценщиков, необходимо провести дополнительную корректировку полученного результата по фактору возможного превышения цен предложения над ценами сделок в целях приближения результата к более реальной возможной цене сделки с оцениваемым объектом.

Оценщик принял величину скидки «на уторгование» на уровне **12%** для низкокласных производственно-складских объектов на активном рынке (Источник: Справочник оценщика недвижимости, Лейфер Л.А., Шегурова Д.А., Нижний Новгород, 2016).

Поправка на местоположение – значительным фактором инвестиционной привлекательности, влияющим на рыночную стоимость, является месторасположение объекта. Корректировка на местоположение учитывает изменение цены объекта в зависимости от различий прилегающей территории объекта оценки и аналогов. Различиями являются: удаленность от областного центра, экономическая ситуация в населенном пункте, престижность района, удобство подъездных путей, характер застройки и т.д.

Размер корректировки определялся на основе таблицы. (Источник: Справочник оценщика недвижимости, Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2016).

Таблица №39

Удельная цена	1,00	1,00	1,00
Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	0,67	0,85	0,89
Центры административных районов города	0,80	0,78	0,81
Спальные микрорайоны высотной застройки	0,77	0,75	0,79
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,78	0,76	0,80
Районы вокруг крупных промпредприятий	0,83	0,81	0,84
Районы крупных автомагистралей города			

Далее представлен расчет корректировок на местоположение:

Таблица №40

Наименование объектов	Объект оценки	Объект сравнения №1	Объект сравнения №2	Объект сравнения №3
Местоположение	Райцентр с развитой промышленностью	Райцентр с развитой промышленностью	Райцентр с развитой промышленностью	Населенные пункты вблизи областного центра
Корректировка, %.		0,00%	0,00%	-9,88%

Физическое состояние здания – данный фактор учитывает разницу в качестве конструктивных элементов, износостойкости зданий. Состояние, в котором находится оцениваемый объект, оказывает непосредственное влияние на его цену. При определении величины данной поправки было учтено общее состояние объектов-аналогов согласно полученной информации.

Корректировка не применяется, так как объекты находятся в хорошем состоянии.

Таблица № 41

Отношение удельной цены объекта в хорошем состоянии (в новом здании) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	1,25	1,24	1,27
---	------	------	------

Источник: Лейфер Л.А. «Справочник оценщика недвижимости. Том 1, часть 1. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», - Н. Новгород, 2016.

Таблица № 42

Наименование объектов	Объект оценки	Объект сравнения №1	Объект сравнения №2	Объект сравнения №3
Физическое состояние здания	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Корректировка округленно, %.	-	0,00%	0,00%	0,00%

Корректировка на площадь – при прочих равных условиях, большие по площади помещения чаще продаются по более низкой в пересчете на единицу площади цене. Это объясняется тем, что спрос на меньшие по площади и более дешевые объекты выше.

Данная корректировка учитывает возможные скидки при продаже одним лотом большого количества площадей, или несоответствие размера оцениваемых площадей (недостаток площадей или их существенный излишек являются причиной снижения стоимости 1 кв.м., общей площади здания; так же закономерным является рост стоимости 1 кв.м. при уменьшении общей площади).

Таблица № 43

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

Источник: Лейфер Л.А. «Справочник оценщика недвижимости. Том 1, часть 1. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», - Н. Новгород, 2016.

Таблица № 44

Наименование объектов	Объект оценки	Объект сравнения №1	Объект сравнения №2	Объект сравнения №3
Общая площадь, кв. м	563,10	500,00	220,00	490,00
Корректировка округленно, %.	-	0,00%	-11,00%	0,00%

Корректировка на состояние внутренней отделки – учитывает состояние и качество внутренней отделки помещений. Данная корректировка принимается оценщиком путем принятия экспертного заключения.

Таблица № 45

цены производственно-складских объектов		аналог		
		без отделки	удовл.	хорошая
объект оценки	без отделки	1	0,62	0,71
	удовл.	1,22	1	0,86
	хорошая	1,42	1,16	1

Источник: Лейфер Л.А. «Справочник оценщика недвижимости. Том 1, часть 1. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», - Н. Новгород, 2016.

Таблица № 46

Наименование объектов	Объект оценки	Объект сравнения №1	Объект сравнения №2	Объект сравнения №3
состояние внутренней отделки	Отсутствует	Удовлетворительная	Отсутствует	Отсутствует
Корректировка округленно, %.	-	-18,00%	0,00%	0,00%

Корректировка на наличие отопления учитывает влияние присутствия в оцениваемых отопления (отсутствие коммуникаций может снизить стоимость объекта до 30%).

Таблица № 47

Удельная цена			
Отношение удельной цены неотапливаемого объекта к удельной цене такого же отапливаемого объекта	0,73	0,68	0,80

Источник: Лейфер Л.А. «Справочник оценщика недвижимости. Том 1, часть 1. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», - Н. Новгород, 2016.

Таблица № 48

Наименование объектов	Объект оценки	Объект сравнения №1	Объект сравнения №2	Объект сравнения №3
наличие отопления	нет	есть	нет	нет
Корректировка округленно, %.	-	-3,24%	0,00%	0,00%

Корректировка на материал стен

Таблица № 49

цены производственно-складских объектов		аналог		
		капит	сэндвич	дерево
объект оценки	капит	1	1,24	1,52
	сэндвич	0,81	1	1,23
	дерево	0,66	0,82	1

Источник: Лейфер Л.А. «Справочник оценщика недвижимости. Том 1, часть 1. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», - Н. Новгород, 2016.

Таблица № 50

Наименование объектов	Объект оценки	Объект сравнения №1	Объект сравнения №2	Объект сравнения №3
Материал стен	Профлист	Капитальное здание	Профлист	Профлист
Корректировка округленно, %.	-	-19,00%	0,00%	0,00%

Корректировка на соотношение цен объектов различного назначения.

Таблица № 51

Отношение удельной цены административно-офисной части производственно-складского комплекса к удельной цене производственно-складской части комплекса	1,54	1,50	1,58
--	------	------	------

Источник: Лейфер Л.А. «Справочник оценщика недвижимости. Том 1, часть 1. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», - Н. Новгород, 2016.

Таблица № 52

	Объект оценки	Объект сравнения №1	Объект сравнения №2	Объект сравнения №3
Доля офисной части	0%	0%	0%	0%
Коэффициент	1,00	1,00	1,00	1,00
Величина корректировки, %	-	0%	0%	0%

Корректировка на наличие грузоподъемных механизмов

Таблица № 53

Отношение удельной цены объекта, не обеспеченного ГПМ, к удельной цене такого же объекта, обеспеченного ГПМ	0,89	0,88	0,90
---	------	------	------

Источник: Лейфер Л.А. «Справочник оценщика недвижимости. Том 1, часть 1. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», - Н. Новгород, 2016.

Таблица № 54

	Объект оценки	Объект сравнения №1	Объект сравнения №2	Объект сравнения №3
Наличие ГПМ	нет	нет	есть	нет
Величина корректировки, %	-	0,00%	-11,00%	0,00%

Определение весовых коэффициентов

Весовые коэффициенты определяются по следующей формуле²:

$$K_{\text{в}} = \frac{1 - \frac{ABC(K_i)}{\sum_{i=1}^N ABC(K_i)}}{1 - \frac{ABC(K_i)}{\sum_{i=1}^N ABC(K_i)}}$$

Кв – весовой коэффициент;

Ки – значение общей корректировки i-го объекта-аналога;

ABC(Ки) – абсолютное значение общей корректировки i-го объекта-аналога.

Сумма весовых коэффициентов равна единице.

Приведенная выше формула отражает выбор значения весового коэффициента в зависимости от значения общей корректировки. Наибольшее значение весового коэффициента отдается значению рыночной стоимости аналога с наименьшим значением общей корректировки. Данная зависимость отражает «близость» аналога к оцениваемому объекту.

Примечание.

Для расчетов весовых коэффициентов размеры итоговых корректировок объектов – аналогов не включают понижающую корректировку «скидку на торг», т.к. ее размер одинаков для всех объектов-аналогов.

Таблица № 55

Наименование	Ед. изм.	Оцениваемый объект	Объекты сравнения		
			1	2	3
Назначение		Разгрузочно-погрузочная площадка	Склад	Склад	Склад
Источник информации (продавец)			https://www.avito.ru/dobryanka/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_500_m_836972081	https://www.avito.ru/dobryanka/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_s_vobodnogo_naznacheniya_220_m_1196602206	https://www.avito.ru/sylva/zemelnye_uchastki/uchastok_60_sot_snt_dnp_1093844646
Адрес		Пермский край, Добрянский район, Полазненское городское поселение, п.Полазна	Пермский край, Добрянский район, г.Добрянка, ул.Ветеринарная 9	Пермский край, Добрянский район, г.Добрянка, Центральный проезд	Пермский край, Пермский район, еп.Сылва
Общая площадь	м2	563,10	500	220	490,00
Цена продажи/ предложения	руб.		6 000 000	2 300 000	4 200 000
Цена 1м.кв	руб.	-	12 000	10 455	8 571
Корректировки					
Имущественные права	-	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Величина корректировки	%	-	0,00%	0,00%	0,00%
Величина корректировки	руб.	-	0	0	0
Условия финансирования	-	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Величина корректировки	%	-	0,00%	0,00%	0,00%
Величина корректировки	руб.	-	0	0	0
Дата продажи		26.03.2018	Март 2018	Март 2018	Март 2018
Величина корректировки	%	-	0,00%	0,00%	0,00%
Величина корректировки	руб.	-	0	0	0
Скорректированная стоимость ана-	руб.	-	12 000	10 455	8 571

² Т.В. Чернова Экономическая статистика Учебное пособие. Таганрог: Изд-во ТРТУ, 1999

лога					
Корректировки					
Скидка при продаже		-	Есть	Есть	Есть
Величина корректировки	%	-	-12,00%	-12,00%	-12,00%
Скорректированная стоимость			10 560	9 200	7 542
Местоположение		Райцентр с развитой промышленностью	Райцентр с развитой промышленностью	Райцентр с развитой промышленностью	Населенные пункты вблизи областного центра
Величина корректировки	%		0,00%	0,00%	-9,88%
Скорректированная стоимость	руб.	-	10 560	9 200	6 797
Площадь		563,10	500,00	220,00	490,00
Величина корректировки	%	-	0,00%	-11,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб.	-	10 560	8 188	6 797
Этаж		1	1	1	1
Величина корректировки	%	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб.	-	10 560	8 188	6 797
Наличие административной части в здании	кв.м.	0	0	0	0
Величина корректировки	%	-	0,00%	0,00%	0,00%
Величина корректировки	руб.	-	10 560	8 188	6 797
Наличие ГПМ		нет	нет	есть	нет
Величина корректировки	%	-	0,00%	-11,00%	0,00%
Величина корректировки	руб.	-	10 560	7 287	6 797
Физическое состояние здания		Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Величина корректировки	%	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб.	-	10 560	7 287	6 797
Материал стен		Профлист	Капитальное здание	Профлист	Профлист
Величина корректировки	%	-	-19,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб.	-	8 554	7 287	6 797
Состояние отделки		Отсутствует	Удовлетворительная	Отсутствует	Отсутствует
Величина корректировки	%	-	-18,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб.	-	7 014	7 287	6 797
Наличие отопления		нет	есть	нет	нет
Величина корректировки	%	-	-3,24%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб.	-	6 787	7 287	6 797
Сумма абсолютных отклонений (без учета скидки на торг)			52,24%	34,00%	21,88%
Вес аналога	-		0,2584	0,3428	0,3988
Итоговая стоимость за 1 кв.м., в рублях		6 962			
Итоговая стоимость объекта оценки, в рублях		3 920 302			

Рыночная стоимость недвижимого имущества, рассчитанного в рамках сравнительного подхода, по состоянию на 26 марта 2018 года составляет:

Таблица № 56

	Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость, руб.
1	Разгрузочно-погрузочная площадка, назначение: нежилое, 1-этажная, общая площадь 563,1 кв.м., инв.№13624, адрес объекта: Пермский край, Добрянский район, Полазненское городское поселение, п.Полазна без учета земельного участка	3 634 932
2	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для размещения разгрузочно-погрузочной площадки, общая площадь 12158 кв.м., кадастровый номер: 59:18:3500203:186, адрес объекта: Пермский край, Добрянский район, в районе п.Полазна	182 370
3	1/3 доля в праве на земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения предприятия по ремонту сельскохозяйственной техники, общая площадь 756 кв.м., кадастровый номер: 59:18:0020101:6800, адрес объекта: Пермский край, Добрянский район, п.Полазна, ул.Революции	103 000
итого	Разгрузочно-погрузочная площадка, назначение: нежилое, 1-этажная, общая площадь 563,1 кв.м., инв.№13624, адрес объекта: Пермский край, Добрянский район, Полазненское городское поселение, п.Полазна с учетом земельного участка	3 920 302

16. Анализ и согласование результатов оценки

Расчет рыночной стоимости объекта оценки привел к следующим результатам:

Таблица № 57

Объект оценки	Результат оценки при затратном подходе, руб.	Результат оценки при сравнительном подходе, руб.	Результат оценки при доходном подходе, руб.
Разгрузочно-погрузочная площадка, назначение: нежилое, 1-этажная, общая площадь 563,1 кв.м., инв.№13624, адрес объекта: Пермский край, Добрянский район, Полазненское городское поселение, п.Полазна	3 262 760	3 634 932	не применялся
Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для размещения разгрузочно-погрузочной площадки, общая площадь 12158 кв.м., кадастровый номер: 59:18:3500203:186, адрес объекта: Пермский край, Добрянский район, в районе п.Полазна	не применялся	182 370	не применялся
1/3 доля в праве на земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения предприятия по ремонту сельскохозяйственной техники, общая площадь 756 кв.м., кадастровый номер: 59:18:0020101:6800, адрес объекта: Пермский край, Добрянский район, п.Полазна, ул.Революции	не применялся	103 000	не применялся

Анализируя применимость каждого метода для оценки объекта, Оценщик пришел к следующим выводам, отражающим достоверность использования каждого метода для определения итоговой стоимости:

Затратный подход:

- 1) позволяет учесть конструктивные особенности и физическое состояние объекта оценки, отразить затраты собственника на создание объекта;
- 2) преимущество применения связано с тем, что недостаточность и/или недостоверность информации о состоявшихся сделках на «пассивных» или малоактивных рынках недвижимости в ряде случаев ограничивает возможность использования других подходов к оценке.

Сравнительный подход:

- 1) актуален для объектов, имеющих развитый вторичный рынок;
- 2) наиболее полно учитывается текущее состояние рынка недвижимости.

Доходный подход:

- 1) базируется на принципе ожидания и учитывает многочисленные предположения и допущения оценщика, объясняемые достоверностью исходной информации в методике оценки;
- 2) основным источником погрешности доходного подхода является неопределенность, связанная с использованием прогнозных данных, из-за недостатка рыночных данных и нестабильности экономики

При выводе итоговой величины стоимости следует руководствоваться, прежде всего, целью оценки, а также количеством и качеством исходной информации, имеющейся по каждому методу.

С учетом вышеизложенного ниже приведены весовые коэффициенты, отражающие долю каждого из использованных подходов в определении итоговой стоимости.

Для объекта оценки использовались два подхода, удельные весовые коэффициенты принимаем – 1/2

Согласование результатов

Таблица №58

Наименование объекта	Затратный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.	Рыночная стоимость, руб.
Удельные весовые коэффициенты	1/2	1/2	0	
Разгрузочно-погрузочная площадка, назначение: нежилое, 1-этажная, общая площадь 563,1 кв.м., инв.№13624, адрес объекта: Пермский край, Добрянский район, Полазненское городское поселение, п.Полазна	3 262 760	3 634 932	не применялся	3 449 000
Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для размещения разгрузочно-погрузочной площадки, общая площадь 12158 кв.м., кадастровый номер: 59:18:3500203:186, адрес объекта: Пермский край, Добрянский район, в районе п.Полазна	не применялся	182 370	не применялся	182 000
1/3 доля в праве на земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения предприятия по ремонту сельскохозяйственной техники, общая площадь 756 кв.м., кадастровый номер: 59:18:0020101:6800, адрес объекта: Пермский край, Добрянский район, п.Полазна, ул.Революции	не применялся	103 000	не применялся	103 000
Итого	-	-	-	3 734 000

Проведенные расчеты и анализ позволяют сделать следующий вывод:

Рыночная стоимость недвижимого имущества, адрес: Пермский край, Добрянский район, п.Полазна, принадлежащего Еременко Владимиру Владимировичу, по состоянию на 26 марта 2018 года составляет:

3 734 000 (Три миллиона семьсот тридцать четыре тысячи) рублей

В том числе:

№	Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость, руб.
1	Разгрузочно-погрузочная площадка, назначение: нежилое, 1-этажная, общая площадь 563,1 кв.м., инв.№13624, адрес объекта: Пермский край, Добрянский район, Полазненское городское поселение, п.Полазна	3 449 000
2	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для размещения разгрузочно-погрузочной площадки, общая площадь 12158 кв.м., кадастровый номер: 59:18:3500203:186, адрес объекта: Пермский край, Добрянский район, в районе п.Полазна	182 000
3	1/3 доля в праве на земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения предприятия по ремонту сельскохозяйственной техники, общая площадь 756 кв.м., кадастровый номер: 59:18:0020101:6800, адрес объекта: Пермский край, Добрянский район, п.Полазна, ул.Революции	103 000
	ИТОГО	3 734 000

Согласно п.30 ФСО №7 после проведения процедуры согласования оценщик, помимо указания в отчете об оценке итогового результата оценки стоимости недвижимости, приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость. По мнению Оценщика возможные границы интервала, в котором находится рыночная стоимость объектов оценки, определены как $\pm 10\%$ от итогового значения рыночной стоимости, определенной в Отчете.

ОЦЕНОЧНОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Проведенные расчеты и анализ позволяют сделать следующий вывод:

Рыночная стоимость недвижимого имущества, адрес: Пермский край, Добрянский район, п.Полазна, принадлежащего Еременко Владимиру Владимировичу, по состоянию на 26 марта 2018 года составляет:

3 734 000 (Три миллиона семьсот тридцать четыре тысячи) рублей

В том числе:

№	Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость, руб.
1	Разгрузочно-погрузочная площадка, назначение: нежилое, 1-этажная, общая площадь 563,1 кв.м., инв.№13624, адрес объекта: Пермский край, Добрянский район, Полазненское городское поселение, п.Полазна	3 449 000
2	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для размещения разгрузочно-погрузочной площадки, общая площадь 12158 кв.м., кадастровый номер: 59:18:3500203:186, адрес объекта: Пермский край, Добрянский район, в районе п.Полазна	182 000
3	1/3 доля в праве на земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения предприятия по ремонту сельскохозяйственной техники, общая площадь 756 кв.м., кадастровый номер: 59:18:0020101:6800, адрес объекта: Пермский край, Добрянский район, п.Полазна, ул.Революции	103 000
	ИТОГО	3 734 000

Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки

Итоговая величина стоимости, указанная в данном отчете, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектами оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев (ФСО № 1).

Пределы использования оценки Результаты оценки могут быть использованы для заключения, договора о залоге объектов оценки с целью обеспечения обязательств по кредитному договору. Использование отчета для других целей может привести к неверным выводам.

Оценщик, член СОО «РОО»

_____/Рыжков В.П./

Заявление о соответствии

Подписавшие настоящий Отчет оценщики настоящим удостоверяют, что в соответствии с имеющимися у них данными:

1. Факты, изложенные в Отчете, верны и соответствуют действительности.
2. Содержащиеся в Отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самим оценщикам и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего Отчета.
3. Оценщики не имеют ни настоящей ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе и действуют непредвзято и без предупреждения по отношению к участвующим сторонам.
4. Вознаграждение оценщиков не зависит от итоговой стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими лицами выводов и заключений, содержащихся в Отчете.
5. Оценка была проведена, а Отчет составлен в соответствии с действующим законодательством РФ.
6. Приведенные в Отчете факты, на основании которых проводился анализ, делались предположения и выводы, были собраны оценщиками с наибольшей степенью использования их знаний и умений и являются, на взгляд оценщиков, достоверными и не содержащими фактических ошибок.

Оценщик, член СОО «РОО»

_____/Рыжков В.П./

Литература

1. Агапов Н.Н. и др. Методические основы оценки недвижимости, -М., РЭА, 1996.
2. Балабанов И. Т. Операции с недвижимостью в России. М., ФиС, 1996.
3. Болдырев В.С., Галушка А.С., Федоров АЕ. Введение в теорию оценки недвижимости. Конспект учебного курса. 2-е издание. - М. Центр менеджмента, оценки и консалтинга, 1998 г.
4. Болдырев В.С., Федоров А.Е. Введение в теорию оценки недвижимости. Конспект учебника курса. - М., Азбука, 1997.
5. Горемыкин В., Бугулов Э. Экономика недвижимости, Учебник.-М.,1999,592с, 5000.
6. Гражданский кодекс Российской Федерации
7. Грибовский С.В. Методы капитализации доходов. Курс лекций. СПб, ГУЛ и ОН, 1997.
8. Грибовский С.В. Методы капитализации доходов. Курс лекций. СПб.
9. Григорьев В.В. и др. Оценка объектов недвижимости. Теоретические и практические аспекты. Учебное пособие. - М., Инфра-М, 1997,320с.2000
10. Коростелев С.П. Основы теории и практики оценки недвижимости. Учебное пособие. - М., РДЛ,1998,224с,4500.
11. Основы оценки недвижимости. Курс лекций Бейлезона Ю.В.-М., РОО,1995.
12. Саати Т. Принятие решений. Метод анализа иерархий //М. "Радио и связь", 1993.
13. Тарасевич Е.И. Методы оценки недвижимости. СПб, ТОО «Технобалт», 1995.
14. Тарасевич Р.И. Оценка недвижимости. - СПб, Изд. СПбГТУ, 1997.
15. Теория и методы оценки недвижимости. Учебное пособие. СПб, изд-во Спб ГУЭФ, 1998.
16. Федеральный закон "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".
17. Харрисон Г.С. Оценка недвижимости. Учебное пособие, - М., РОО,1994.,231с.
18. Шарп, Александер, Бейли, ИНВЕСТИЦИИ: Пер. с англ.- М.: ИНФРА-М,1999.

Приложения

Фотографии объектов оценки

Объекты сравнения

www.avito.ru/dobryanka/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_500_m_836972081

★ Складское помещение, 500 м²

№ 836972081, размещено 26 января в 10:58 ⇄ 1911 (+11)

Кадастровый номер 59:18:001****:2** проверен [Посмотреть отчет](#)

Площадь: 500 м²

Адрес: Пермский край, Добрянка, Ветеринарная 9 [Посмотреть карту](#)

Склад был лицензирован под оптовую торговлю алкоголем. Есть вытяжка, сигнализация, четыре ramпы, эл-во 50квт, разрешенное. Газ проходит в 3х метрах. Земля в собственности. Возможна аренда.

6 000 000 ₽ [Купить в ипотеку](#)

8 902 805-88-62

[Написать сообщение](#)

Ирина
Продавец
На Avito с июля 2015
Завершено 4 объявления

2 объявления пользователя

Адрес:
Пермский край, Добрянка, Ветеринарная 9

https://www.avito.ru/dobryanka/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_500_m_836972081

www.avito.ru/dobryanka/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_220_m_1196602206

★ Помещение свободного назначения, 220 м²

№ 1196602206, размещено 22 января в 10:05 ⇄ 1491 (+2)



8 908 243-75-03

[Написать сообщение](#)

Любовь
Продавец
На Avito с июня 2012
Завершено 10 объявлений

1 объявление пользователя

Адрес:
Пермский край, Добрянка, Центральный проезд

Площадь: 220 м²

Адрес: Пермский край, Добрянка, Центральный проезд [Посмотреть карту](#)

Помещение свободного назначения 220 кв.м. длина здания 24,5, ширина 9, высота потолка 6м. Кран балка грузоподъемность 3 тонны. Земельный участок 13 соток (1300 кв. метров.) Рассмотрю все предложения. Землю можно в аренду.



https://www.avito.ru/dobryanka/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_220_m_1196602206

★ Помещение свободного назначения, 657 м²

№ 1352116502, размещено 26 января в 14:08 📞 303 (+11)

7 200 000 ₽

Купить в ипотеку



8 912 483-91-11

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Борис
Продавец
На Avito с июня 2012
Закончено 1 объявление

Б

5 объявлений пользователя

Адрес:
Пермский край, Лысьва, улица Матросова, 55



Кадастровый номер 59:09:001****.1** проверен

Посмотреть отчет

Площадь: 657 м²

Адрес: Пермский край, Лысьва, улица Матросова, 55

Посмотреть карту

Нежилое двухэтажное. Первый этаж - железобетонные конструкции, второй этаж - каркасное здание. Фасад - по периметру - металлосайдинг, крыша - оцинкованный металлопрофиль. Энергетика - 0,4 кв, 15 квт с возможностью увеличения водопровод ду 20, канализация автономная. Планировка на фото. Подъезд крупный год. Земля в собственности.

https://www.avito.ru/lysya/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_657_m_1352116502

www.avito.ru/sylva/zemelnye-uchastki/uchastok-60-sot.-snt-dnp-1093844646

★ Участок 60 сот. (СНТ, ДНП)

№ 1093844646, размещено вчера в 06:36 · 293 (+3)

4 200 000 ₽

Купить в ипотеку

8 902 474-08-30

Написать сообщение

Агентство недвижимости "ЭРА"
Агентство
На Avito с октября 2013

Контактное лицо
Алексей

Адрес
Пермский край, Сытва, ул. Пермская, 19

Агентство недвижимости "ЭРА"
Миссия компании – поиск комфортного решения для клиента.

93 объявления агентства



Avito

Кадастровый номер 59.32.005***.123** проверен [Посмотреть отчет](#)

Расстояние до города: 35 км; Площадь: 60 сот.

Адрес: Пермский край, Сытва, ул. Пермская, 19 [Посмотреть карту](#)

п. Сытва. Отличное местоположение. 1-линия.
Земли населенных пунктов. Для сельскохозяйственного производства.
Участок и ангар в собственности.
Ангар 35*14 м. Высота 7 м.
Удобный подъезд. 40 мин до города.

<https://www.avito.ru/sylva/zemelnye-uchastki/uchastok-60-sot.-snt-dnp-1093844646>

www.avito.ru/chusovoy/zemelnye_uchastki/uchastok_28.6_sot_promnaznacheniya_735085673

★ Участок 28.6 сот. (промназначения)

№ 735085673, размещено 22 января в 12:33 ⬅ 2595 (+5)

1 500 000 ₽

Купить в ипотеку

8 901 870-01-32

Написать сообщение

Константин
Продавец
На Avito с июля 2012
Завершено 11 объявлений

5 объявлений пользователя

Адрес:
Пермский край, Чусовой, Вильевская ул., 67"А"



Кадастровый номер 59:11:001****-1** проверен [Посмотреть отчет](#)

Назначение участка: производственная деятельность; Площадь: 28.6 сот.

Адрес: Пермский край, Чусовой, Вильевская ул., 67"А" [Посмотреть карту](#)

Продам земельный участок г.Чусовой, ул.Вильевская 67"а". Площадь 2860 м.кв., практически прямоугольный, без построек

https://www.avito.ru/chusovoy/zemelnye_uchastki/uchastok_28.6_sot_promnaznacheniya_735085673

www.avito.ru/permskiy_kray_berezovka/zemelnye_uchastki/uchastok_24_sot_promnaznacheniya_1101653017

★ Участок 24 сот. (промназначения)

№ 1101653017, размещено 1 февраля в 18:19 • 592 (+4)

1 050 000 ₽

Купить в кредит

8 950 451-11-10

Дмитрий Максимов
Продавец
На Avito с мая 2016

1 объявление пользователя

Адрес:
с. Березовка ул. Свободы



Кадастровый номер 59:14:016***-**-** проверен [Посмотреть отчет](#)

Площадь: 24 сот.

Адрес: с. Березовка ул. Свободы [Посмотреть карту](#)

Ровный участок вдоль трассы Кунгур-Соликамск. Газ, электричество рядом.
Статус земли: общественное использование объектов капитального строительства, подойдет для любого вида коммерческой деятельности, можно перевести под ИЖС. Кадастровый номер 59:14:0161082:35 Торг.

https://www.avito.ru/permskiy_kray_berezovka/zemelnye_uchastki/uchastok_24_sot_promnaznacheniya_1101653017

https://www.avito.ru/lysya/zemelnye_uchastki/uchastok_12_sot_promnaznacheniya_573645596

★ Участок 12 сот. (промназначения)

№ 573645596 размещено вчера в 10:20 ⇔ 3883 (113)

480 000 ₽
Купить в кредит

8 950 442-69-00

Ксения
Продавец
На Avito с сентября 2014
Завершено 3 объявления

2 объявления пользователя

Адрес:
Пермский край, Лысьва, Кутузова ул. 15А



Кадастровый номер 59:09:001****10** проверен [Посмотреть отчет](#)

Назначение участка: объект промышленности (строительство административно-производственного здания); Площадь: 12 сот.

Адрес: Пермский край, Лысьва, Кутузова ул. 15А [Посмотреть карту](#)

Продам или обменяю(ваши предложения), земельный участок 1200 кв.м, в собственности, назначение земли административно-производственное

https://www.avito.ru/lysya/zemelnye_uchastki/uchastok_12_sot_promnaznacheniya_573645596

www.avito.ru/krasnokamsk/zemelnye_uchastki/uchastok_45_sot_promnaznacheniya_710361793

★ Участок 45 сот. (промназначения)

№ 710361793, размещено 8 февраля в 03:21 [3354 \(+12\)](#)

69 900 ₽
Купить в кредит

8 909 104-84-60

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Герман
Агентство
На Avito с апреля 2011
Завершено 10 объявлений

9 объявлений пользователя

Контактное лицо
Герман
Адрес:
Пермский край, Краснокамск, Гагарина 131



Площадь: 45 сот.

Адрес: Пермский край, Краснокамск, Гагарина 131 [Посмотреть карту](#)

Асфальт! По цене договоримся. Можно по частям. Срочно. Торг.

https://www.avito.ru/krasnokamsk/zemelnye_uchastki/uchastok_45_sot_promnaznacheniya_710361793

www.avito.ru/chernushka/zemelnye_uchastki/uchastok_1.47_ga_promnaznacheniya_673948757

★ Участок 1.47 га (промназначения)

№ 673948757, размещена 20 января в 18:52, <> <> (+5)

250 000 ₽

Купить в ипотеку

8 904 842-59-22

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

продавец
Агентство
На Avito с октября 2011
Завершено 10 объявлений

2 объявления пользователя

Адрес
Пермский край, Чернушка, куда



Расстояние до города: 1 км; Площадь: 147 сот.

Адрес: Пермский край, Чернушка, куда [Посмотреть карту](#)

Продам коммерческую недвижимость в п.Кудва на взезде в деревню Трегубовка. Расположенный в 200 метрах от дороги Пермь - Уфа и прямая дорога на Барду. Отличное место для строительства магазина, кафе, мелких продовольственных оптовых баз и сетевых магазинов.

https://www.avito.ru/chernushka/zemelnye_uchastki/uchastok_1.47_ga_promnaznacheniya_673948757

https://www.avito.ru/lobanovo/zemelnye_uchastki/uchastok_30_ga_promnaznacheniya_1219796313

★ Участок 30 га (промназначения)

№ 1219796313 размещено 6 февраля в 09:35 ☎ 712 (+6)

5 000 000 ₽
Купить в ипотеку

8 902 471-01-95

Написать сообщение

ЮРИМ
Агентство
На Авито с октября 2011
Завершено 30 объявлений

2 объявления пользователя

Адрес:
Пермский край, Лобаново, п. Мулянка



Расстояние до города: 25 км, Площадь: 3000 сот.

Адрес: Пермский край, Лобаново, п. Мулянка, [Посмотреть карту](#)

Асфальт, окружен лесополосой, под спортивные мероприятия, производство и хранение
Тор, рассрочка, зачет

https://www.avito.ru/lobanovo/zemelnye_uchastki/uchastok_30_ga_promnaznacheniya_1219796313

Документы, предоставленные Заказчиком


РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

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

Дата выдачи: "29" апреля 2014 года.

Документы-основания: • Договор купли-продажи недвижимого имущества от 24.04.2014.

Субъект (субъекты) права: Еременко Владимир Владимирович, дата рождения 18.09.1966, место рождения: г.Пермь, гражданство Гражданин РФ, пол: мужской, паспорт гражданина Российской Федерации: серия 57 11 № 804560, выдан 12.10.2011 Отделением УФМС России по Пермскому краю в г.Добрянке, код подразделения 590-022; адрес постоянного места жительства: Россия, Пермский край, г.Добрянка, пгт Полазна, ул.Уральская, д.25, кв.6

Вид права: Общая долевая собственность, доля в праве 1/3

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения предприятия по ремонту сельскохозяйственной техники, общая площадь 756 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Пермский край, Добрянский район, п.Полазна, ул.Революции

Кадастровый (или условный) номер: 59:18:0020101:6800

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "29" апреля 2014 года сделана запись регистрации № 59-59-05/204/2014-504.

Регистратор Юдин Ю. А.



59-БД 297068





**ВЫПИСКА ИЗ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ
ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ, УДОСТОВЕРЯЮЩАЯ ПРОВЕДЕННУЮ
ГОСУДАРСТВЕННУЮ РЕГИСТРАЦИЮ ПРАВ**

Дата выдачи: 29.07.2016

В Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрировано:

1. Кадастровый (или условный) номер объекта:	59:18:0020101:799
Объект недвижимости:	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения предприятия по ремонту сельскохозяйственной техники, общая площадь 800 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Пермский край, Добрянский район, п. Полазна, ул.Революции
Состав объекта недвижимости:	
2. Правообладатель (правообладатели):	2.1. Еременко Владимир Владимирович, дата рождения: 18.09.1966, место рождения: г.Пермь, гражданство: Российская Федерация, СНИЛС: 114-703-238 18, почтовый адрес: Пермский край, г.Добрянка, пгт.Полазна, ул.Уральская, д.25, кв.6
3. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.1. Собственность, № 59-59/008-59/005/221/2016-1507/2 от 29.07.2016
4. Документы-основания:	4.1. Договор купли-продажи недвижимого имущества от 24.10.2014
5. Ограничение (обременение) права:	не зарегистрировано

Настоящая выписка подтверждает проведение государственной регистрации права.
Правообладатель: Еременко Владимир Владимирович

Государственный регистратор

Скрека Е. Я.
(подпись, печать)



СИТУАЦИОННЫЙ ПЛАН
к земельному участку, расположенному по адресу:
Пермский край, Добрянский район, Полазненское г/п, п. Полазна



КОПИЯ

Добрянский филиал ГУП "ЦТИ" Пермского края

Область (край, республика) ПермскийРайон ДобрянскийГород (другое поселение) пос.ПолазнаСельское поселение Полазненское а/п

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ ДОМОВЛАДЕНИЯ

№ _____ по улице(пер.) _____

Разгрузо-погрузочная площадка

Инвентарный номер	<u>13624</u>					
Номер в реестре жилищного фонда						
Кадастровый номер	<u>59</u>		<u>0</u>	<u>0</u>	<u>13624</u>	
	А	Б	В	Г	Д	Е

Паспорт составлен по состоянию на : 9 февраля 2007 г.
(указывается дата обследования объекта учета)

1. Сведения о принадлежности.

Наименование организации или Фамилия, И.О., владельца	Основание владения	Доля
Сельскохозяйственный производственный кооператив "Уральская нива"		

2. Экспликация земельного участка.

По документам	Площадь участка		Незастроенная площадь										
	По фактич. использованию	В том числе		Твердые покрытия			Площадки		Под зелеными насаждениями				
		застроен	незастроен	проезда	тропуара	другие	Детские	Спортив- ные	Грунт	придомо- вый сква	газон с деревьям	газоны, цветники, клубы	Огород
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
	563,0	563,0	0				0						

3. Описание зданий и сооружений.

Лит- ера	Наимено- вание	По наружному обмеру		Характеристика конструктивных элементов				
		Формула	Площадь Длина Глубина	Фундамент	Стены	Перекрытия	Крыша	Полы
Г	Разгрузо- погрузочн- ая площадка	45,74*12,31	563,1	бетонные тумбы	дощатые, по металлическим конструкциям		деревянная обрешетка	

4. Назначение, техническое состояние и стоимость зданий и сооружений

Литера	Наименование строений и сооружений	Физический износ (%)	Действительная инвентаризационная стоимость (руб) в ценах 1969 и тех. годов	
Г	Разгрузо-погрузочная площадка	50	4637	177592
Итого:		4637		177592

V. Стоимость здания

Полная балансовая стоимость	0	руб.
Остаточная балансовая стоимость с учетом износа	0	руб.
Действительная инвентаризационная стоимость в ценах 2006 года	177592	руб.

Приложение №1
Кадастровый номер
59: : 19

Россия
Добрянский филиал
государственного унитарного предприятия
«Центр технической инвентаризации»
Пермского края
618740, г. Добрянка Пермский край ул. Советская, д.
№10 тел.: (34265) 28749,

Информация
из технического паспорта на
домовладение (строение)
нежилого назначения

14.02.07 № 87

Выдана Сельскохозяйственному производственному кооперативу «Уральская нива» для предъявления в ГУ ФРС по Пермскому краю на предмет регистрации права в том что, в Добрянском районе Пермского края по адресу: пос.Полазна (стан СПК «Уральская нива») зарегистрирован в центре технической инвентаризации на праве за:

№ п/п	Субъект права	Долевое участие	Документы подтверждающие право собственности
1	Сельскохозяйственный производственный кооператив «Уральская нива»		

Краткая характеристика домовладения (строения)

Общая площадь земельного участка:

а) по данным последней инвентаризации - застроенная 563,1 кв. м.

Литера	Наименование объекта (строения и сооружения на участке)	Материал стен	Общая площадь (кв. м.)	Дата последней инвентаризации	Год постройки
1	2	3	4	5	6
Г	Разгрузо-погрузочная площадка	Дошчатые по металлическим фермам	563,1	09.02.2007г	1989

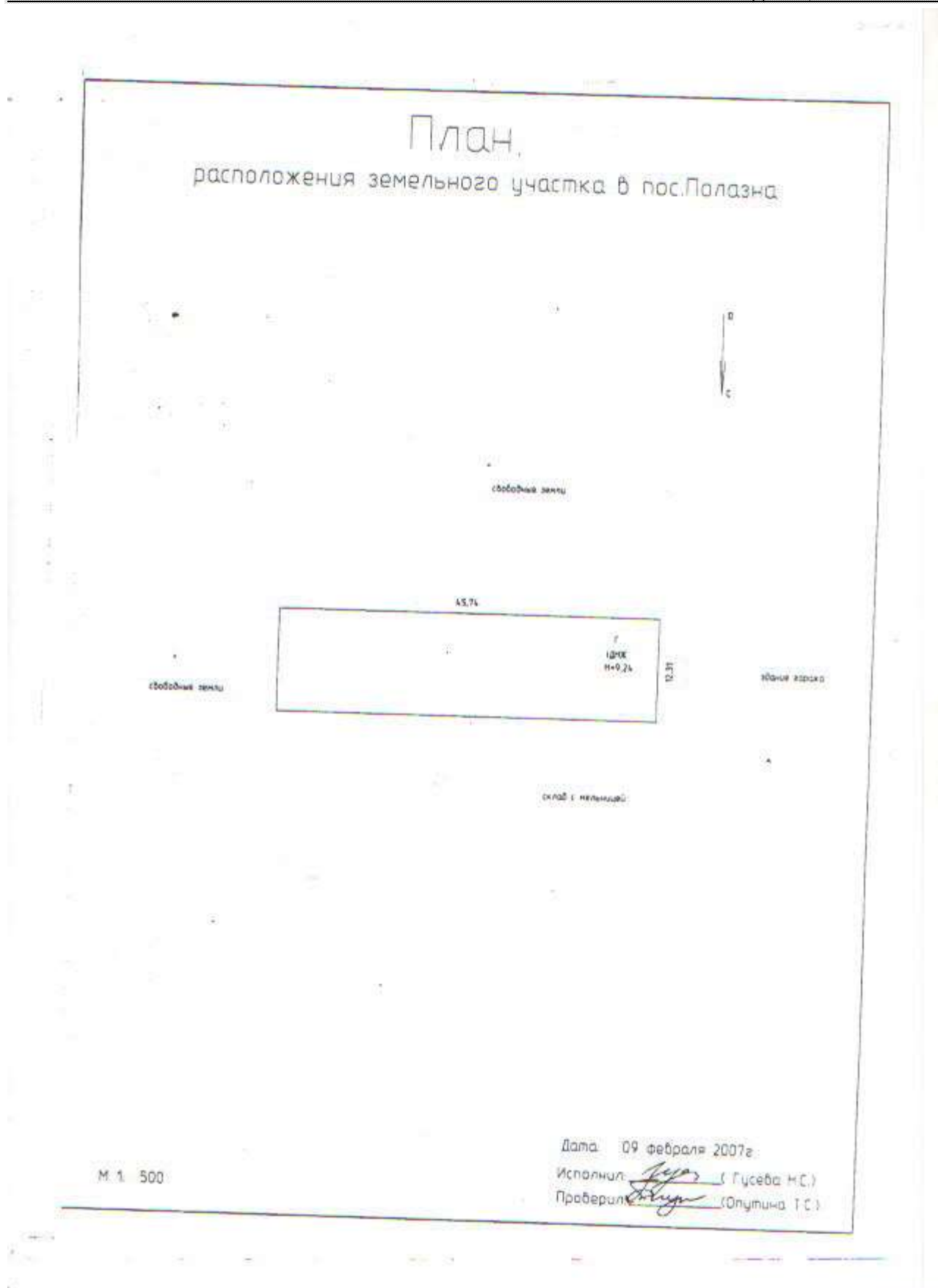
В том числе возведено самовольно _____

Фактическое использование объекта по назначению

По данным ЦТИ на 14.02.07 года запрещения или ареста нет, залога нет.

Директор Добрянского ф-ла ГУП «ЦТИ»
Н.И. Кольцова





Копии документов Оценщика

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

УДОСТОВЕРЕНИЕ
О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

592400660303

Документ о квалификации

Регистрационный номер
232/13

Город
ПЕРМЬ

Дата выдачи
25 марта 2014г.

Настоящее удостоверение свидетельствует о том, что
РЫЖКОВ
ВЯЧЕСЛАВ ПЕТРОВИЧ
с 12 марта 2014г. по 25 марта 2014г.
прошел(а) повышение квалификации в (на)
Государственной образовательной организации
дополнительного профессионального образования
«Институт повышения квалификации – РМЦПК»
по программе
«Оценочная деятельность»
в объеме 104 часа
за время обучения сдали(а) экзамены и занеты
по основным дисциплинам программы

Наименование	Объем	Оценка
Обязательные дисциплины	72	
Дисциплины по выбору	32	
Итоговый комплексный экзамен		отлично

Итоговая работа на тему:



Подпись

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

УДОСТОВЕРЕНИЕ
О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

592400660283

Документ о квалификации

Регистрационный номер
217/13

Город
ПЕРМЬ

Дата выдачи
25 марта 2014г.

Настоящее удостоверение свидетельствует о том, что
КОЗЛОВ
АНДРЕЙ ГЕННАДЬЕВИЧ
с 12 марта 2014г. по 25 марта 2014г.
прошел(а) повышение квалификации в (на)
Государственной образовательной организации
дополнительного профессионального образования
«Институт повышения квалификации – РМЦПК»
по программе
«Оценочная деятельность»
в объеме 104 часа
за время обучения сдали(а) экзамены и занеты
по основным дисциплинам программы

Наименование	Объем	Оценка
Обязательные дисциплины	72	
Дисциплины по выбору	32	
Итоговый комплексный экзамен		отлично

Итоговая работа на тему:



Подпись





ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
„РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ“

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

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

Оценщик:

Рыжков Вячеслав Петрович

(фамилия, имя и отчество)

паспорт: серия 5703 № 898647, выдан 01.08.2003г.

ОВД г. Добрянки Пермской области

(орган, выдавший документ)

включен в реестр членов РОО:

«05» августа 2008г., регистрационный № 004794

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 «09» ноября 2017 года.

Президент



С.А. Табакова

0024608 *


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

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

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

Оценщик:

Козлов Андрей Геннадьевич
(фамилия, имя и отчество)

паспорт: серия 5712 № 980340, выдан 01.04.2013г.
Отделом УФМС России по Пермскому краю в Свердловском районе
города Перми
(орган, выдавший документ)

включен в реестр членов РОО:
« 09 » декабря 2011г., регистрационный № 007740
Оценщик имеет право осуществлять оценочную деятельность на всей территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г.
Срок действия настоящего свидетельства 3 года с даты выдачи.
Выдано « 24 » декабря 2014 года.

Президент


С.А. Табакова

0018887 *



ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ

105066, Москва, 1-й Басманный пер., 2А; ☎ 107078, г. Москва, а/я 308;
Тел.: (495) 662-74-25, (499) 265-67-01; Факс: (499) 267-87-18; E-mail: info@sr000.ru; http://www.sr000.ru



Член Международной федерации
участников рынка недвижимости
(FIABCI)



Ассоциированный член Европейской
группы ассоциаций оценщиков
(TEGoVA)



Член
Торгово-промышленной палаты
Российской Федерации



Член Международного комитета
по стандартам оценки
(IVSC)

Выписка

из реестра саморегулируемой организации оценщиков

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

Рыжкова Вячеслава Петровича

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

о том, что Рыжков Вячеслав Петрович

(Ф.И.О. оценщика)

является членом РОО и включен(а) в реестр « 05 » августа 2008 г. за регистрационным номером 004794

Добровольная приостановка права осуществления оценочной деятельности: нет

Приостановка права осуществления оценочной деятельности как мера дисциплинарного воздействия: нет

Данные сведения предоставлены по состоянию на 09 ноября 2017 г.

Дата составления выписки 09 ноября 2017 г.



Исполнительный директор


(подпись)

С.Д. Заякин



**ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ**

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


Член Международной федерации
участников рынка недвижимости
(FIABCI)


Ассоциированный член Европейской
группы ассоциаций оценщиков
(TEGoVA)


Член
Торгово-промышленной палаты
Российской Федерации


Член Международного комитета
по стандартам оценки
(IVSC)

Выписка

из реестра саморегулируемой организации оценщиков

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков
выдана по заявлению

Козлова Андрея Геннадьевича

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

о том, что Козлов Андрей Геннадьевич является членом Общероссийской
общественной организации «Российское общество оценщиков»

и включен(а) в реестр оценщиков за
регистрационным № 007740

«09» декабря 2011г.

Приостановка права осуществления оценочной деятельности: нет

Данные сведения предоставлены по состоянию на 23 ноября 2016 г.

Дата выдачи «23» ноября 2016г.

Председатель правления
Пермского регионального отделения РОО,
действующий от имени Президента РОО
по Доверенности
№ 41/Д от 20.04.2016 г.

Е.О. Железнов

Пермь № 2277



ДОГОВОР (СТРАХОВОЙ ПОЛИС)

№ 433-121121/17 / 0321R/776/00001/7 - 007740 от «07» апреля 2017 г.
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА

г. Москва

Настоящий Договор (Страховой Полис) выдан в подтверждение того, что указанные ниже Состраховщики и Страхователь заключили Договор страхования № 433-121121/17 / 0321R/776/00001/7 - 007740 от «07» апреля 2017 г. в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 24.06.2015г. СПАО «Ингосстрах» (далее – Правила страхования). Данный Договор (Страховой Полис) является Договором страхования в соответствии со статьей 940 Гражданского Кодекса РФ.

1. СТРАХОВАТЕЛЬ:

1.1. Козлов Андрей Геннадьевич

Паспортные данные: Сер. 5712 №980340 выдан Отделом УФМС России по Пермскому краю в Свердловском районе города Перми (код подразделения - 590-008) 01.04.2013

2. СОСТРАХОВЩИКИ:

2.1. СПАО «ИНГОССТРАХ» (далее – Состраховщик 1), в доле (от суммы страхового возмещения и суммы страховой премии) 60%, Адрес местонахождения: Россия, 117997, г. Москва, ул. Пятницкая, д.12, стр.2, эл. адрес: prof-msk@ingos.ru, тел: (495) 956-77-77, Лицензия ЦБ РФ СИ № 0928 от 23.09.2015 г.

2.2. ОАО «АльфаСтрахование» (далее – Состраховщик 2), в доле (от суммы страхового возмещения и суммы страховой премии) 40%, Адрес местонахождения: 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б, Лицензия ФССН С № 2239 77 от 13.12.2006 г., тел: (495) 788-09-99, факс: (495) 785-08-88

3. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:

3.1. Объектом страхования по настоящему Договору страхования являются имущественные интересы, связанные с - риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.

3.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Состраховщиком 1 расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности.

4. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:

4.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Состраховщика 1 факт причинения ущерба действиями (бездействия) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной (Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков»), членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба.

4.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.

5. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):

5.1. С «01» июля 2017 года по «31» декабря 2018 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.

5.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователем в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации.

6. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:

6.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.

7. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:

7.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Состраховщиками при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования.

8. ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СОСТРАХОВЩИКОВ:

8.1. Лимит ответственности по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.3.1. настоящего Договора) устанавливается в размере 300 000 (Триста тысяч) рублей.

8.2. Лимит ответственности в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.3.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000 (Сто тысяч) рублей.

9. ФРАНШИЗА:

9.1. По настоящему Договору франшиза не установлена.

10. ПОРЯДОК ОПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:

10.1. Страховая премия подлежит оплате по поручению Страхователя третьим лицом (Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков», Адрес местонахождения: 107066, г. Москва, 1-й Басманный пер., д. 2а, стр. 1, ИНН 7708022445). При осуществлении оплаты страховой премии третьим лицом в согласованной сумме и в установленный срок, Страхователь считается надлежаще исполнившим свою обязанность по оплате согласно настоящему Договору. Комиссия за обработку уплачивается за счет плательщика, комиссия банка-корреспондента – за счет получателя.

10.2. При неуплате страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.

СТРАХОВАТЕЛЬ:

Козлов Андрей Геннадьевич

СОСТРАХОВЩИК 1: СПАО «ИНГОССТРАХ»

От Состраховщика 1: 
(Начальник отдела страхования профессиональных рисков
Архангельский С.Ю. на основании доверенности № 525/472-3/16 от 18.11.2016 г.
и №3174/17 от 03.04.2017г. от ОАО «АльфаСтрахование»)



ДОГОВОР (СТРАХОВОЙ ПОЛИС)
№ 433-121121/17 / 0321R/776/00001/7 - 004794 от «07» апреля 2017 г.
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА

г. Москва

Настоящий Договор (Страховой Полис) выдан в подтверждение того, что указанные ниже Состраховщики и Страхователь заключили Договор страхования № 433-121121/17 / 0321R/776/00001/7 - 004794 от «07» апреля 2017 г. в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 24.06.2015г. СПАО «Ингосстрах» (далее – Правила страхования). Данный Договор (Страховой Полис) является Договором страхования в соответствии со статьей 940 Гражданского Кодекса РФ.

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:** 1.1. **Рыжков Вячеслав Петрович**
Паспортные данные: Сер. 5703 №898647 выдан ОВД г. Добрянки Пермской области (код подразделения - 592-017) 01.08.2003
- 2. СОСТРАХОВЩИКИ:** 2.1. **СПАО «ИНГОССТРАХ»** (далее – Состраховщик 1), в доле (от суммы страхового возмещения и суммы страховой премии) 60%. Адрес местонахождения: Россия, 117997, г. Москва, ул. Пятницкая, д.12, стр.2, эл. адрес: prof-msk@ingos.ru, тел: (495) 956-77-77, Лицензия ЦБ РФ СИ № 0928 от 23.09.2015 г.
2.2. **ОАО «АльфаСтрахование»** (далее – Состраховщик 2), в доле (от суммы страхового возмещения и суммы страховой премии) 40%. Адрес местонахождения: 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б, Лицензия ФССН С № 2239 77 от 13.12.2006 г., тел: (495) 788-09-99, факс: (495) 785-08-88
- 3. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:** 3.1. Объектом страхования по настоящему Договору страхования являются имущественные интересы, связанные с - риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.
3.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Состраховщиком 1 расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности.
- 4. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:** 4.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Состраховщика 1 факт причинения ущерба действительным (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной (Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков»), членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба.
4.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.
- 5. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):** 5.1. С «01» июля 2017 года по «31» декабря 2018 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
5.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заключенные Страхователем в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации.
- 6. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:** 6.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.
- 7. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:** 7.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Состраховщиками при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования.
- 8. ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СОСТРАХОВЩИКОВ:** 8.1. Лимит ответственности по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.3.1. настоящего Договора) устанавливается в размере **300 000 (Триста тысяч) рублей**.
8.2. Лимит ответственности в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.3.2. настоящего Договора) устанавливается в размере **100 000 (Сто тысяч) рублей**.
- 9. ФРАНШИЗА:** 9.1. По настоящему Договору франшиза не установлена.
- 10. ПОРЯДОК ОПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:** 10.1. Страховая премия подлежит оплате по поручению Страхователя третьим лицом (Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков», Адрес местонахождения: 107066, г. Москва, 1-й Бауманный пер., д. 2а, стр. 1, ИНН 7708022445). При осуществлении оплаты страховой премии третьим лицом в согласованной сумме и в установленный срок, Страхователь считается надлежаще исполнившим свою обязанность по оплате согласно настоящему Договору. Комиссия по переводу уплачивается за счет плательщика, комиссия банка-корреспондента – за счет получателя.
10.2. При неуплате страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.

СТРАХОВАТЕЛЬ:

Рыжков Вячеслав Петрович

СОСТРАХОВЩИК 1: СПАО «ИНГОССТРАХ»

От Состраховщика 1: _____
 (Начальник отдела страхования, аккредитован и профессиональных рисков
 Архангельский С.Ю. на основании сертификата № 52514/12-3/16 от 18.11.2016 г.
 и №3174/17 от 03.04.2017г. от ОАО «АльфаСтрахование»)



СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 17760В4008805

СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА,
С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР

СТРАХОВАТЕЛЬ (ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ):

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «РЕГИОН-ЭКСПЕРТ»

Адрес места нахождения на основании Устава: 614016, г. Пермь, ул. Краснофлотская, 32-26

Объект страхования: не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям, включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.

Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность): деятельность юридического лица, с которым оценщики, поименованные в заявлении на страхование, заключили трудовой договор, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Страховой случай (с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования): возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Выгодоприобретателей, включая вред, причиненный имуществу Выгодоприобретателей, и также возникновение ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки, в результате непреднамеренных ошибок (упущений), допущенных Страхователем при осуществлении оценочной деятельности.

Страховая сумма (цифрами и прописью)	Страховая премия (цифрами и прописью)	
5 000 000,00 (Пять миллионов рублей 00 копеек)	6 300,00 (Шесть тысяч триста рублей 00 копеек)	
СТРАХОВОЙ ТАРИФ (в % от страховой суммы)	0,126%	
ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	Единовременно не позднее «22» ноября 2017 г.	
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:	с «16» ноября 2017 г.	по «15» ноября 2018 г.

Особые условия страхования: Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, поименованным в п.п. 10.5.2. – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 10% от итоговой страховой суммы, закрепленной по настоящему Страховому полису.

ПРИЛОЖЕНИЯ:

Приложение № 1 - Заявление на страхование ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор (также по тексту - заявление на страхование).

Приложение № 2 - Правила № 114/2 страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности и страхования ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, от «05» августа 2014 года САО «ВСК».

СТРАХОВАТЕЛЬ С ПРАВИЛАМИ № 114/2 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР, ОТ «05» АВГУСТА 2014 ГОДА САО «ВСК» ОЗНАКОМЛЕН, ОДИН ЭКЗЕМПЛЯР УКАЗАННЫХ ПРАВИЛ СТРАХОВАНИЯ ПОЛУЧИЛ.

СТРАХОВЩИК:

Страховое акционерное общество
«ВСК»

Место нахождения: Российская Федерация, 121552, г. Москва, ул. Островная, д.4.
Пермский филиал: г. Пермь, ул. 25 Октября, д.18

От имени Страховщика:

/В.Б. Сенько/



М.П.

Место выдачи Страхового полиса: г. Пермь

Дата выдачи 16.11.2017 г.