



Общество с ограниченной ответственностью
«Аккорд»

адрес: г. Ижевск, И. Закирова, д.16, кв. 29,
тел. 8 (3412) 971-321, 89120269477

СПРАВКА

ОЦЕНКА ИМУЩЕСТВА ДОЛЖНИКА

1.1 Общая информация идентифицирующая объект оценки: земельный участок общей площадью 1500 кв.м., кадастровый номер: 59:13:0060169:520, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, расположенного по адресу: Пермский край, Бардымский район, с.Барда, ул.Зеленая, 46.

1.2. Дата составления документа: 01 декабря 2022 года.

1.3. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке:

- рыночная стоимость оцениваемого объекта на 01 декабря 2022 г., рассчитанная сравнительным подходом, составляет округленно: 173 000 руб. (Сто семьдесят три тысячи рублей).

- доходный и затратный подход -не применялись.

Итоговая величина стоимости объекта оценки: земельный участок общей площадью 1500 кв.м., кадастровый номер: 59:13:0060169:520, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, расположенного по адресу: Пермский край, Бардымский район, с.Барда, ул.Зеленая, 46.	173 000 руб. (Сто семьдесят три тысячи рублей).
Итоговая величина 1/5 доли объекта оценки: земельный участок общей площадью 1500 кв.м., кадастровый номер: 59:13:0060169:520, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, расположенного по адресу: Пермский край, Бардымский район, с.Барда, ул.Зеленая, 46.	34 600 руб. (Тридцать четыре тысячи шестьсот рублей)

оценщик



Директор ООО «Аккорд»

Нуртдинов Д.Р.

Игнатьев С.П.

. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОЦЕНЩИКЕ

Полное наименование заказчика оценки:	
Полное наименование:	
Данные заказчика:	

Полное наименование исполнителя оценки и его юридические реквизиты:

Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Аккорд»
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)	1131841003942
Дата присвоения ОГРН	24 июня 2013г.
Место нахождения	г. Ижевск, И. Закирова, д.16, кв. 29 Тел.: тел. 8 (3412) 971-321, 89120269477
Сведения о страховании ответственности юридического лица:	Гражданская ответственность профессиональной деятельности ООО «Аккорд» застрахована на сумму 5 000 000 рублей. Полис от 04 июля 2022 года к договору обязательного страхования ответственности при осуществлении оценочной деятельности №922/2207190674 от 04.07.2022 года, страховое публичное акционерное общество «РЕСО-Гарантия». Период страхования с 07.07.2022г. по 06.07.2023г.
Сведения о членстве в саморегулируемой организации оценщиков.	член Ассоциации СРОО Свободный Оценочный Департамент (СВОД), г. Екатеринбурга, ул. Луганская, д.4, оф.202, реестровый № 281
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Гражданская ответственность профессиональной деятельности специалиста-оценщика застрахована ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» №210065-035-000176 с 14.10.2021 г. по 13.10.2022 г. Страховая сумма 3 000 000 руб.
Сведения об оценщике или оценщиках, проводивших оценку, в том числе фамилия, имя и (при наличии) отчество, сведения о членстве оценщика в саморегулируемой организации оценщиков:	оценщик Нуртдинов Дамир Раисович имеет профессиональное образование в области оценки о чем свидетельствует диплом о профессиональной переподготовке ПП-I № 186059, выданный ФГОУ ВПО Ижевская ГСХА от 25.10.2007г., свидетельство о членстве в Ассоциации СРОО Свободный Оценочный Департамент (СВОД), г. Екатеринбурга, ул. Луганская, д.4, оф.202, реестровый № 281, стаж работы по направлению 12 лет., имеет квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению: «Оценка движимого имущества» №025238-2 от 15.07.2021 г.
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика в соответствии с требованиями статьи 16 Закона №135-ФЗ:	Оценочная компания и оценщики, заключившие трудовой договор с Оценочной компанией, являются независимой стороной, следовательно, не имеют имущественного интереса в отношении объекта оценки и предубеждения в отношении вовлеченных сторон. Размер оплаты за проведение работ по оценке объекта не зависит от итоговой величины стоимости, определенной в данном отчете

1. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.

1.1. Характеристики объекта оценки:

Параметры	Объект оценки
Наименование объекта	Земельный участок кадастровый номер: 59:13:0060169:520
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	ИЖС
Имущественные права	право собственности
Адрес объекта	Пермский край, Бардымский район, с. Барда, ул. Зеленая, 46
Дата продажи/предложения	01.12.2022г.
Общая площадь земельного участка, кв.м.	1 500,00
Наличие коммуникаций	коммуникации отсутствуют
Наличие дополнительных строений на участке	отсутствуют

1.2 Перечень документов, использованных оценщиком устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки

- копия выписки ЕГРН № КУВИ-001/2022-173945055 от 04.10.2022 г..

1.3 Иные сведения, необходимые для полного и недвусмысленного толкования результатов проведения оценки объекта оценки: отсутствуют

2. Определение стоимости объекта оценки

Определение рыночной стоимости Земельного участка, общей площадью 1500 кв.м., кадастровый номер: 59:13:0060169:520, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, расположенного по адресу: Пермский край, Бардымский район, с. Барда, ул. Зеленая, 46

№ п/п	Параметры	Объект оценки	Объект сравнения №1	Объект сравнения №2	Объект сравнения №3
	Наименование объекта	Земельный участок кадастровый номер: 59:13:0060169:520	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
	Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
	Разрешенное использование	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС
	Имущественные права	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
	Адрес объекта	Пермский край, Бардымский район, с. Барда, ул. Зеленая, 46	Пермский край, Бардымский муниципальный округ, с. Барда, ул. Лермонтова	Пермский край, Бардымский муниципальный округ, с. Барда, ул. Есенина, 71	Пермский край, Бардымский муниципальный округ, с. Барда
	Условия продажи/предложения	типичные	типичные	типичные	типичные
	Дата продажи/предложения	01.12.2022г.	11.2022 г.	11.2022 г.	11.2022 г.
	Вид цены	-	цена предложения на открытом рынке (публичная оферта)	цена предложения на открытом рынке (публичная оферта)	цена предложения на открытом рынке (публичная оферта)
	Условия финансирования	типичные	типичные	типичные	типичные
	Ограничения (обременения) прав	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
	Стоимость, руб.		240 000,00	350 000,00	220 000,00
	Общая площадь земельного участка, кв.м.	1 500,00	1 500,00	15 000,00	1 000,00
	Наличие коммуникаций	коммуникации отсутствуют	коммуникации отсутствуют	коммуникации отсутствуют	есть электричество

	Наличие дополнительных строений на участке	(в данном случае, земельный участок рассматривается как не застроенный)	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
	Источник информации		Сайт бесплатных объявлений https://www.avito.ru/barda/zemelnye_uchastki/uchastok_15sot_izhs_2472832978	Сайт бесплатных объявлений https://www.avito.ru/barda/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot_izhs_2071893078	Сайт бесплатных объявлений https://www.avito.ru/barda/zemelnye_uchastki/uchastok_10sot_izhs_2173735658
	Внесение корректировок				
	Стоимость, руб.		240 000,00	350 000,00	220 000,00
	Цена за 1 кв.м., руб.		160,00	23,33	220,00
1	Снижение стоимости в процессе торгов	рыночная стоимость	стоимость предложения	стоимость предложения	стоимость предложения
	Корректировка		0,953	0,953	0,953
2	Имущественные права	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
	Корректировка		1,00	1,00	1,00
3	Условия продажи/предложения	типичные	типичные	типичные	типичные
	Корректировка		1,00	1,00	1,00
4	Дата продажи/предложения	01.12.2022г.	11.2022 г.	11.2022 г.	11.2022 г.
	Корректировка		1,00	1,00	1,00
5	Условия финансирования	типичные	типичные	типичные	типичные
	Корректировка		1,00	1,00	1,00
6	Ограничения (обременения) прав	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
	Корректировка		1,00	1,00	1,00
7	Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
	Корректировка		1,00	1,00	1,00
8	Разрешенное использование	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС
	Корректировка		1,00	1,00	1,00
9	Местоположение	Пермский край, Бардымский район, с.Барда, ул.Зеленая, 46	Пермский край, Бардымский муниципальный округ, с. Барда, ул. Лермонтова	Пермский край, Бардымский муниципальный округ, с. Барда, ул. Есенина, 71	Пермский край, Бардымский муниципальный округ, с. Барда
	Корректировка		1,00	1,00	1,00
10	Общая площадь земельного участка, кв.м.	1500,00	1500,00	15000,00	1000,00
	Корректировка		1,00	1,00	1,00
11	Наличие дополнительных строений на участке	(в данном случае, земельный участок рассматривается как не застроенный)	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
	Корректировка		1,00	1,00	1,00
12	Наличие коммуникаций	коммуникации отсутствуют	коммуникации отсутствуют	коммуникации отсутствуют	есть электричество
	Корректировка		1,00	1,00	0,84
	Итоговая корректировка		0,95	0,950	0,800
	Скорректированная стоимость, руб.		152,00	22,16	176,00
	Количество не введенных корректировок (из 12)		11	11	10
	Весовые коэффициенты		0,344	0,344	0,313
			52,29	7,62	55,09
	Средневзвешенная стоимость 1 кв.м.	115,00			
Итоговая стоимость оцениваемого объекта (земельный участок), руб.		172 500,00			
Итоговая стоимость оцениваемого объекта (земельный участок), руб. округл.		173 000,00			

Итоговая стоимость 1/5 доли оцениваемого объекта (земельный участок), руб. округл.	34 600,00
--	-----------

Корректировка на торг

Несмотря на существенное развитие рынков недвижимости, увеличение конкуренции и повышение информационной открытости, информацию о совершенных сделках участники рынка в подавляющем большинстве случаев не раскрывают. Все это неизбежно ведет к использованию в оценочной практике цен предложения, даже, несмотря на то, что расчеты на основании таких цен заслуживают гораздо меньшего доверия по сравнению с расчетами на основании цен сделок. Анализ рынка показал, что стоимость предложения может отличаться от стоимости купли-продажи.

Данная корректировка принята на основании данных «Справочника Оценщика недвижимости – 2020», (Земельные участки часть №2). Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков часть 2 (табл. 105, стр. 223) скидка на цены земельных участков под ИЖС. Скидка на цены земельных участков составляет 4,7% или 0,953 коэфф.

Корректировка на инженерную обеспеченность (наличие коммуникаций)

Состав инженерных коммуникаций также влияет на окончательную стоимость оцениваемого объекта и объектов-аналогов. Данная корректировка принята на основании данных «Справочника Оценщика недвижимости – 2020», (Земельные участки часть 2). Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков (табл. 55, стр. 149).

**Корректировки на наличие коммуникаций для цен
земельных участков, расположенных в регионах
городов с численностью до 1 млн. человек**

Таблица 55

Коммуникации	Аналог							
	Отсутствует	Э	Г	В, К, Т, Комм	Э, Г	Э, В, К, Т, Комм	Г, В, К, Т, Комм	Э, Г, В, К, Т, Комм
Объект оценки	Отсутствует	0%	-16%	-17%	-18%	-30%	-31%	-32%
	Э	19%	0%	-1%	-3%	-17%	-18%	-32%
	Г	20%	1%	0%	-2%	-16%	-17%	-31%
	В, К, Т, Комм	22%	3%	2%	0%	-15%	-16%	-30%
	Э, Г	43%	20%	10%	17%	0%	-2%	-3%
	Э, В, К, Т, Комм	45%	22%	21%	19%	2%	0%	-1%
	Г, В, К, Т, Комм	45%	23%	22%	20%	3%	1%	0%
	Э, Г, В, К, Т, Комм	74%	46%	45%	43%	22%	20%	19%
	Э, Г, В, К, Т, Комм	74%	46%	45%	43%	22%	20%	19%

Объект оценки и объекты аналоги №1,2 не обеспечены всеми коммуникациями, объект аналог №3 подключен только к электрификации, корректировка составит 0,84 коэф.

Итоговая величина стоимости объекта оценки: земельный участок общей площадью 1500 кв.м., кадастровый номер: 59:13:0060169:520, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, расположенного по адресу: Пермский край, Бардымский район, с.Барда, ул.Зеленая, 46.	173 000 руб. (Сто семьдесят три тысячи рублей).
Итоговая величина 1/5 доли объекта оценки: земельный участок общей площадью 1500 кв.м., кадастровый номер: 59:13:0060169:520, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, расположенного по адресу: Пермский	34 600 руб. (Тридцать четыре тысячи шестьсот рублей)

край, Бардымский район, с.Барда, ул.Зеленая, 46.

Участок 15 сот. (ИЖС)

[Добавить в избранное](#) [Сравнить](#) [Добавить заметку](#)



Об участке

Площадь: 15 сот.

Расположение

Пермский край, Бардымский муниципальный округ, с. Барда, ул. Лермонтова

[Показать карту](#)

Описание

Продаётся земельный участок в с. Барда, ул. Лермонтова, 51.

240 000 ☐

10 000 ₽ за сотку
или [предложите свою цену](#)

8 919 701-08-44

[Написать сообщение](#)

Пользователь

Частное лицо

[Подписаться на продавца](#)

Участок 15 сот. (ИЖС)

[Добавить в избранное](#) [Сравнить](#) [Добавить заметку](#)

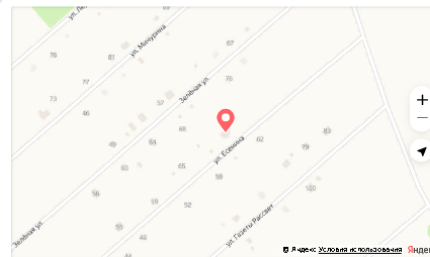
Об участке

Площадь: 15 сот.

Расположение

Пермский край, Бардымский муниципальный округ, с. Барда, ул. Есенина, 71

[Скрыть карту](#)



Описание

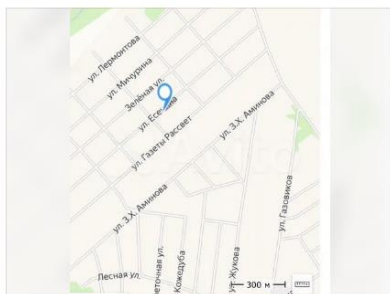
Продаётся земельный участок по адресу: Пермский край, Бардымский район, с. Барда, ул. Есенина, 75, авито не видит этот адрес, поэтому ввожу как Есенина, 71

№ 2071893078 - 8 ноября в 20:58 - 311 просмотров (40 сегодня)

[Похвалиться](#)

Участок 10 сот. (ИЖС)

[Добавить в избранное](#) [Сравнить](#) [Добавить заметку](#)



Об участке

Площадь: 10 сот.

Расположение

Пермский край, Бардымский муниципальный округ, с. Барда

[Показать карту](#)

Описание

Участок 10 соток, 20 на 50. Ровная, без деревьев. Без построек. Участок не в аренде. Улица Есенина 36 А. Ижс, дорога хорошая, газ начнут тянуть в этом году. Электричество подведено. В прошлом году культивировал и фрезеровал землю.

№ 2173735658 - 21 ноября в 08:01 - 829 просмотров (40 сегодня)

[Похвалиться](#)

220 000 ☐

22 000 ₽ за сотку
или [предложите свою цену](#)

8 963 880-78-60

[Написать сообщение](#)

Отвечает за несколько часов

Пользователь

Частное лицо

[Подписаться на продавца](#)

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости

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

04.10.2022г.

№ КУВИ-001/2022-173945055

На основании запроса от 04.10.2022, поступившего на рассмотрение 04.10.2022, сообщаем, что правообладателю Алюров Данил Русланович; дата рождения: 12.01.1996; Паспорт гражданина Российской Федерации серия: 57 15 № 376223 от 28.01.2016 выдан: Отделением УФМС России по Пермскому краю в Бардымском районе; СНИЛС: 159-306-796 98; адрес места жительства или места пребывания: 618150, Пермский край, р-н. Бардымский, с. Барда, ул. Газовиков, д. 12, кв. 15., в период с 01.10.2019 по 04.10.2022 принадлежали (принадлежат) следующие объекты недвижимости:

1	1.1	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
		Кадастровый номер:	59:13:0060169:520
		Назначение объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Для индивидуального жилищного строительства
		Местоположение:	Пермский край, Бардымский район, с. Барда, ул. Зеленая, 46
		Площадь:	1500 +/- 27
	1.2	вид права, доля в праве:	Общая долевая собственность, 1/5
		дата государственной регистрации:	31.05.2013
		номер государственной регистрации:	59-59-12/016/2013-174
		основание государственной регистрации:	Постановление "О предоставлении земельного участка в долевую собственность членам многодетной семьи", № 258, выдан 15.04.2013, Администрация Бардымского муниципального района Пермского края
		дата государственной регистрации прекращения права:	данные отсутствуют
	1.3	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
2	Получатель выписки		Максеева Алина Ринатовна

Выписка содержит сведения Единого государственного реестра недвижимости о правах на объекты недвижимости, расположенные на территории Российской Федерации. Использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами или в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации



полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
	ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия
Сертификат: 64575127400433833109200328139839306360 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023		



ПОЛИС
к договору страхования ответственности оценщика
№ 922/2207190674

Настоящий полис удостоверяет факт вступления в силу договора страхования, заключенного между САО «РЕСО-Гарантия» (ОГРН 105770802473, ИНН 7708045520) и заказчиком полиса Страхователем, в соответствии с «Правилос страхования ответственности оценщиков», утвержденными Советом директоров 21 июля 2021 года (далее по тексту – «Правила страхования»);

Дата выдачи полиса: 06.07.2022 г.

Валюта страхования: Российские рубли

Страхователь:	Общество с ограниченной ответственностью «Каспер» Юридический адрес: 426073, УР, г. Ижевск, ул. И. Захарова, д.16, кп. 70 ОГРН: 113181003942, ИНН: 1818103137, тел. (3412) 971-191 БИК 318023779
---------------	---

1. Срок действия полиса:	С 06 часов 00 минут 07.07.2022, по 24 часа 00 минут 06.07.2023г.
2. Объект страхования:	2.1. Не противоречащее законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском его ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключающему со Страхователем договор на проведение оценки (исключая административную оценку), и (или) третьим лицам. 2.2. Дополнение Договора страхования (Полиса) распространяется на работы, которые были выполнены Страхователем согласно договорам, заключенным с заказчиками, в соответствии с квалификацией, подтверждающей дипломом (сертификатом) об образовании, и были приняты заказчиками в период, начинающийся с 07.06.2018 года.
3. Страховой случай:	3.1. Страховым случаем является установление «студии» в соответствии с законом суда решением арбитражного суда или принятым Страхователем факт причинения ущерба деятельности (бездействия) Страхователя (оценщика) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является Страхователь (оценщик) на момент причинения ущерба. 3.2. Урегулирование споров между Страхователем (оценщиком) и заказчиком является обязанностью Страхователя, производимая в рамках оценки страхового случая.
4. Страховая сумма:	5 000 000 (Пять миллионов) рублей
5. Франшиза:	Страхование осуществляется без франшизы
6. Страховая премия:	5 500 (Пять тысяч пятьсот) рублей
7. Порядок оплаты страховой премии:	Согласно Договору страхования
8. Прилагаемые документы:	- Приложение 1: Заявление на страхование ответственности оценщика №922/2207190674 от 06.06.2022г. - Договор страхования ответственности оценщика №922/2207190674 от 06.06.2022г. - Проклада страхования.
Претендент на страховщика:	Фомочко Ирина Петровна
Холд:	7246031

Экземпляр Полиса Страхователю вручен.
С удостоверяющей печатью оценщика и его логотипом.



ПОЛИС N 220665-035-000131
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА

Страхователь: Нуртдинов Дамир Раисович
Адрес: Удмуртская Республика, г. Ижевск, ул. Халматорова, д.27, кв. 39
Паспорт: 9405 636291
Выдан: Отделом внутренних дел Октябрьского района г. Ижевска 18.01.2006

Диплом о профессиональной переподготовке

Дата выдачи: 2007г.

Выдан (кем): ИЖГТУ

Объектом страхования по договору обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам.

Страховым случаем по договору обязательного страхования ответственности оценщиком является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный страховщиком факт причинения ущерба заказчику и/или третьим лицам действиями (бездействиями) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик на момент причинения ущерба.

Выгодоприобретатели: заказчик по договору на проведение оценки и/или третьи лица, которым причинен ущерб Страхователем при осуществлении оценочной деятельности.

Страховая сумма, руб.	Страховой тариф, %	Страховая премия, руб.
3 000 000,00	0,085	2 564,00

Порядок и сроки уплаты страховой премии: Единовременно не позднее «13» октября 2022г.

Форма уплаты страховой премии: Безналичным переводом на расчетный счет Страховщика.

Настоящий Полис удостоверяет факт заключения договора N 220665-035-000131 от 07.10.2022г. обязательного страхования ответственности оценщика.

Настоящий Полис действует с «14» октября 2022г. по «13» октября 2023г.

Настоящий Полис страхования вступает в силу в 60 часов дня, следующего за днем поступления страховой премии в полном размере на расчетный счет Страховщика.

Неотъемлемой частью настоящего Полиса является:
Договор N 220665-035-000131 от 07.10.2022г. обязательного страхования ответственности оценщика.

СТРАХОВЩИК:	СТРАХОВАТЕЛЬ:
 М.П. / Симонова Н.А. /	 / Нуртдинов Д.Р. /
Дата выдачи полиса: 07.10.2022 г.	