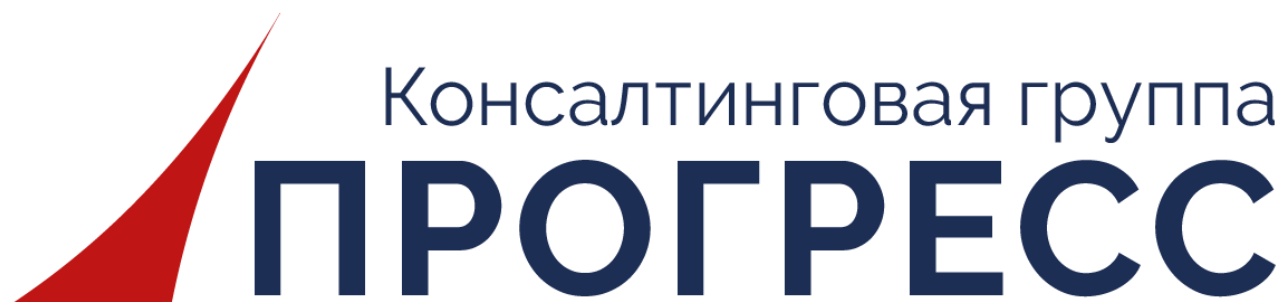




ОТЧЕТ №856/1-20

об оценке рыночной стоимости земельного участка

Кадастровый номер: 59:13:0060257:304;

Общая площадь: 1895 кв.м.

Категория земель: Земли населенных пунктов;

Разрешенное использование:

Для индивидуальной жилой застройки

Адрес объекта: Пермский край, Бардымский район, с. Барда, ул. Фрунзе, д. 11И

Дата определения стоимости: 26.11.2020г.

Дата составления отчета: 27.11.2020г.

Заказчик оценки: Арбитражный управляющий
Максеева Алина Ринатовна

Пермь - 2020г

СОДЕРЖАНИЕ

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	4
2. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ	5
3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	6
4. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	8
5. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ	11
6. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ	12
7. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ.	13
8. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	14
9. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ПРИМЕНЕНИЯ	15
10. ОСНОВНЫЕ ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	16
11. ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	19
12. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	22
13. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ ИЛИ ДИАПАЗОНОВ ЗНАЧЕНИЙ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ	24
14. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ С ПРИВЕДЕНИЕМ РАСЧЕТОВ И ОБОСНОВАНИЕ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	28
15. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА ОСНОВАНИИ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА	37
16. ВЫВОДЫ	45
ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ЗАКЛЮЧЕНИЯ СПЕЦИАЛЬНЫХ ЭКСПЕРТИЗ	46
ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ФОТОИЛЛЮСТРАЦИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	46
ПРИЛОЖЕНИЕ 3.	47
КОПИИ ДОКУМЕНТОВ И МАТЕРИАЛЫ ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ В РАССЧЕТАХ	47

В соответствии с договором № 856/1-20 от 24.11.2020г., мы произвели оценку рыночной стоимости указанного ниже имущества:

- **Земельный участок, общая площадь 1895 кв.м., кадастровый номер 59:13:0060257:304;**
адрес объектов: Пермский край, Бардымский район, с. Барда, ул. Фрунзе, д. 11И;
по состоянию на 26.11.2020 г.

Оценка производилась в соответствии с требованиями федерального закона № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998г. (с учётом поправок существующих на дату составления отчета) и стандартов оценки ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, ФСО №10 обязательных к применению субъектами оценочной деятельности, Свода стандартов и Правил РОО 2015, утвержденных протоколом Совета РОО № 07-Р от 23.12.2015г., а также иными нормативными актами, действующими в РФ.

На основании информации, представленной и проанализированной в приведенном ниже отчете, мы пришли к заключению, что по состоянию на **26.11.2020г. рыночная стоимость объекта оценки составляет:**

Объект оценки	Рыночная стоимость, руб.	Сумма прописью
Земельный участок, общая площадь 1895 кв.м., кадастровый номер 59:13:0060257:304	460 000,00	Четыреста шестьдесят тысяч рублей 00 копеек

Выводы, содержащиеся в отчете, основаны на расчетах, заключениях и иной информации, полученной в результате исследования рынка и предоставленной заказчиком, а также на собственном опыте и профессиональных знаниях. Предполагалось, что с момента получения последней информации не произошло событий, способных существенно изменить рыночную стоимость указанного имущества.

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы, касающиеся оценки или методики ее проведения, пожалуйста, обращайтесь к сотрудникам ООО «Прогресс Консалтинг».

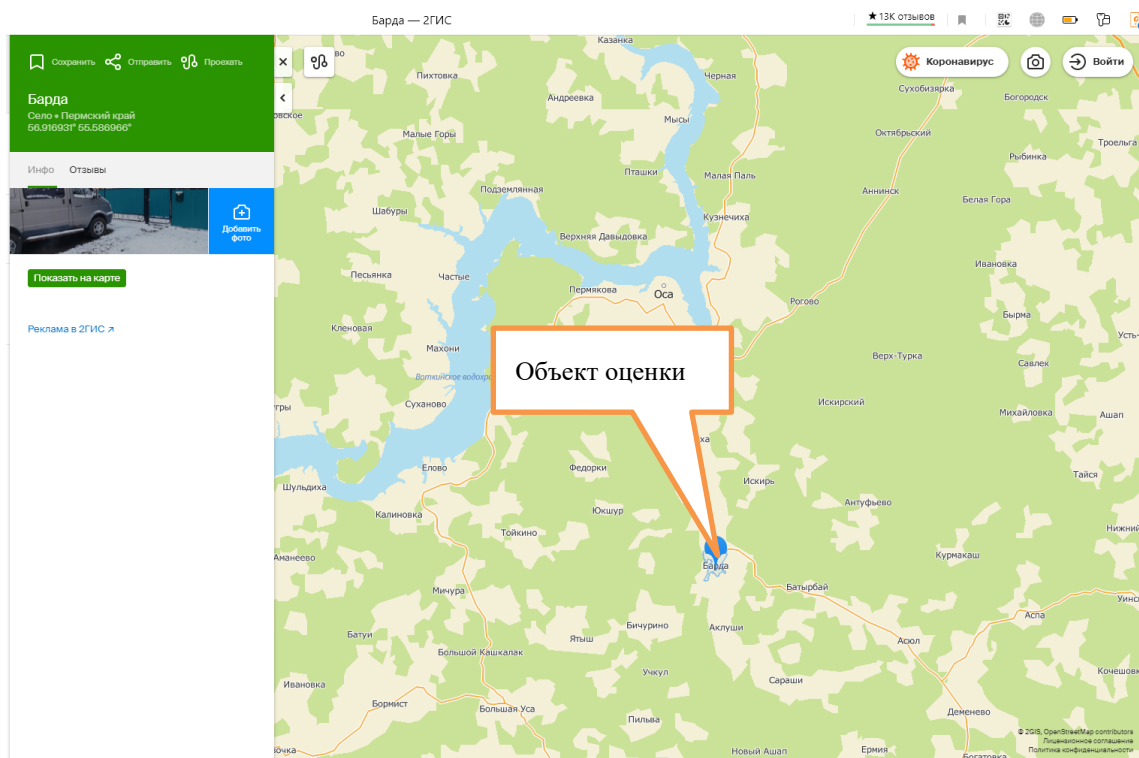
С уважением,
Директор



Ведерников С.О.

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Основание для проведения оценки	Основание оценки: договор 856/1 от 24.11.2020г.
Объект оценки	Земельный участок, общая площадь 1895 кв.м., кадастровый номер 59:13:0060257:304
Цели и задачи проведения оценки:	Установление в отношении объекта оценки рыночной стоимости
Предполагаемое использование результатов оценки:	Для принятия управленческого решения
Вид стоимости:	Рыночная
Оцениваемые права:	Право собственности
Собственник объектов оценки:	Абдулова Гузалия Исагиловна
Заказчик:	Арбитражный управляющий Максеева Алина Ринатовна
Дата оценки:	26.11.2020 г.
Дата составления отчета:	27.11.2020 г.
Существующее использование объекта оценки:	Земельный участок не застроен, пустой



Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке:

Наименование	Сравнительный	Затратный	Доходный
Земельный участок, общая площадь 1895 кв.м., кадастровый номер 59:13:0060257:304	460 000,00	Не применялся	Не применялся

Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки:

Объект оценки	Рыночная стоимость права долгосрочной аренды, руб.	Сумма прописью
Земельный участок, общая площадь 1895 кв.м., кадастровый номер 59:13:0060257:304	460 000,00	Четыреста шестьдесят тысяч рублей 00 копеек

Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости:

Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях. Понимается, что проведенный анализ и заключения не содержат полностью или частично предвзятые мнения.

2. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Основание оценки: договор 856/1-20 от 24.11.2020г.

3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Сведения о Заказчике оценки

ФИО	Максеева Алина Ринатовна
Данные	Член ассоциации арбитражных управляющих «Солидарность» ИНН 590604115564, регистрационный номер в сводном государственном реестре арбитражных управляющих – 11/029347

Сведения об Исполнителе

Сведения об юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор

Организационно-правовая форма и полное наименование:	Общество с ограниченной ответственностью «Прогресс Консалтинг»
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)	1195958002723
Дата присвоения ОГРН	24.01.2019г.
Местонахождение	614015, Пермский край, г.Пермь, ул. Ленина, д.26, оф. 314
Контакты	(342) 274-83-78, 89024777704, info@progressfin.ru, www.pg-consulting.ru
Сведения о страховании ответственности юридического лица	№922/1684096960, СПАО «Ресо-Гарантия», страховая сумма 50 млн. руб., срок действия до 17.02.2021 г.
Сведения о независимости юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор, в соответствии с требованиями статьи 16 Закона об оценке	Настоящим Общество с ограниченной ответственностью «Прогресс Консалтинг» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». Общество с ограниченной ответственностью «Прогресс Консалтинг» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика. Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

Сведения об оценщиках

Фамилия, имя, отчество оценщика	Ведерников Святослав Олегович
Местонахождение оценщика	г Пермь, ул. Ленина, д.26, оф.314
Данные об образовании	Диплом о профессиональной переподготовке по программе «Оценка стоимости предприятия (Бизнеса)» № 592405981350 выдан 08.06.2018 года ГАОО ДПО «Институт повышения квалификации - РМЦПК».
Информация о квалификационном аттестате	№016319-1 от 26.12.2018г. по направлению «недвижимость». Срок действия до 26.12.2021г.
Информация о членстве в саморегулируемой организации	Краткое наименование СРОО: Ассоциация «РОО» Номер в реестре членов СРОО: №006359, Адрес: 105066, Москва, 1-й Басманный переулок, д.2А, оф. 5
Страхование гражданской ответственности оценщика	№922/1683527189, СПАО "РЕСО-Гарантия", страховая сумма 5 млн.руб., срок действия до 17.02.2021г.
Стаж работы в оценочной деятельности	с 05 декабря 2015г.
Степень участия	100%

Фамилия, имя, отчество оценщика	Кузьминых Ирина Борисовна
Местонахождение оценщика	Пермский край, Верещагинский р-н, г Верещагино, ул Ярославцева, 54Б-3
Данные об образовании	диплом о профессиональной переподготовке ПП-1 № 502440 от 30.09.2011г.
Информация о квалификационном аттестате	№015081-1 от 05.10.2018г. по направлению «недвижимость». Срок действия до 05.10.2021г.
Информация о членстве в саморегулируемой организации	Краткое наименование СРОО: Ассоциация «РОО» Номер в реестре членов СРОО: № 007945
Страхование гражданской ответственности оценщика	Договор (Полис) страхования профессиональной ответственности (оценщик: Кузьминых Ирина Борисовна) № 922/1812718642, выданный организацией: САО "РЕСО-ГАРАНТИЯ".

	Период страхования с 12.10.2020 по 11.10.2021. Страховая сумма 3000000 (три миллиона руб.)
Стаж работы в оценочной деятельности	6 лет
Степень участия	Формирование задания на оценку и сопутствующая деятельность, необходимая для составления отчета об оценке

Сведения об организациях и специалистах, привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки – не привлекались

4. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Наименование объекта оценки. Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии):	Земельный участок, общая площадь 1895 кв.м., кадастровый номер 59:13:0060257:304
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки	Право собственности
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	Характеристики объекта оценки были взяты из документов, предоставленных Заказчиком, а также из открытых Интернет-источников. Заказчиком были предоставлены следующие документы: Свидетельство о гос.регистрации права от 19.02.2015 г.
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки	Собственность
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Не зарегистрированы
Цель оценки:	Установление в отношении объекта оценки рыночной стоимости
Предполагаемое использование результатов оценки (цели и задачи проведения оценки):	Для принятия управленческого решения
Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки	Дата осмотра максимально приближена к дате заключения договора на оценку и дате составления отчета, на основании п. 5 Федерального стандарта оценки "Оценка недвижимости (ФСО № 7)"
Вид стоимости:	рыночная
Информация о событиях, произошедших после даты оценки, для определения стоимости объекта оценки	Не использовалась
Дата оценки:	26.11.2020 г.
Дата осмотра:	Осмотр не проводился ввиду удаленности объекта, фотоматериалы предоставлены заказчиком
Дата составления отчета:	27.11.2020 г.
Срок проведения оценки:	с 24.11.2020 г. по 27.11.2020 г.
Допущения, на которых должна основываться оценка	Представлены в Отчете. По согласованию с Заказчиком возможные границы интервалов стоимости не указываются
Порядок и сроки предоставления Заказчиком необходимых для проведения оценки материалов и информации	Заказчик обязан предоставить в запланированные сроки всю необходимую исходную информацию для проведения оценки в оговоренном формате в срок не позднее 2-х дней со дня подписания договора. Отчет должен быть сформирован в течение 4 рабочих дней с момента предоставления всей необходимой информации
Необходимость привлечения отраслевых экспертов	Не требуется
Заказчик проинформирован о наличии/отсутствии обременений	проинформирован
Заказчик проинформирован о возможности/невозможности проведения оценки без привлечения отраслевых экспертов	проинформирован

Допущения и ограничения, на которых основывается оценка:

При проведении оценки использованы следующие допущения и ограничения:

При проведении оценки использованы следующие допущения и ограничительные условия:

1. Отчет об оценке представляет собой документ, содержащий сведения доказательственного значения, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об

оценочной деятельности, в том числе настоящим Федеральным стандартом оценки, нормативными правовыми актами уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, а также стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет (ФСО № 3, п. 3).

2. Отчет об оценке основан на профессиональном суждении Оценщика относительно стоимости объекта оценки, которое не является гарантией перехода прав по стоимости, рассчитанной в отчете об оценке.

3. В процессе определения стоимости Оценщик применяет подходы к оценке и методы оценки, и использует свой профессиональный опыт. Профессиональное суждение Оценщика - основанное на требованиях законодательства РФ, федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является Оценщик, аргументированное, подтвержденное соответствующими исследованиями и верифицированное заключение о рыночной или иной стоимости объекта оценки, выраженное в письменной форме в отчете об оценке, как документе, содержащем сведения доказательственного значения.

4. Суждение Оценщика относительно величины стоимости действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые в дальнейшем могут повлиять на стоимость объекта оценки.

5. При проведении оценки предполагается отсутствие каких-либо скрытых внешних и внутренних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению подобных факторов, либо в случае их последующего обнаружения.

6. В обязанности Оценщика не входит проведение экспертизы документов на объект оценки на предмет их подлинности и соответствия действующему законодательству. Информация, представленная Заказчиком, считается достоверной в том случае, если она подписана уполномоченным на то лицом и заверена в установленном порядке, при условии, что у Оценщика нет оснований считать иначе.

7. В отчете об оценке имеются ссылки на все источники информации, используемой в отчете об оценке, позволяющие делать выводы об источнике получения соответствующей информации и дате ее подготовки. В случае, если информация при опубликовании на сайте в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» не обеспечена свободным доступом на дату проведения оценки или после даты проведения оценки либо в будущем возможно изменение этой информации или адреса страницы, на которой она опубликована, либо используется информация, опубликованная не в общедоступном печатном издании, то к отчету об оценке прилагаются копии соответствующих материалов. (ФСО № 3, п.11)

8. Оценщики не могут разглашать содержание отчета об оценке в целом или по частям без предварительного письменного согласия с Заказчиком, за исключением случаев, предусмотренных законодательством РФ.

9. Рыночная стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации (ст.12 Федерального закона «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ).

10. Оценщик не несет ответственность за идентификацию объекта на местности.

11. Оценка объекта проводится на дату в прошлом (01.01.2019 г.) – т.е. на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость. Дата оценки регламентируется датой определения кадастровой стоимости.

12. Информация о событиях, произошедших после даты оценки, может быть использована для определения стоимости объекта оценки только для подтверждения тенденций,

сложившихся на дату оценки, в том случае, когда такая информация соответствует сложившимся ожиданиям рынка на дату оценки (ФСО № 1, п. 8).

13. Оценщик не имел физической возможности осмотреть объект оценки на дату оценки, т.к. оценка проводится на прошлую дату в соответствии с заданием на оценку. Предполагается, что состояние объекта оценки на дату оценки совпадает с состоянием объекта оценки на дату осмотра

14. Согласно п. 4 ФСО № 7 объектами оценки могут выступать объекты недвижимости - застроенные земельные участки, незастроенные земельные участки, объекты капитального строительства, а также части земельных участков и объектов капитального строительства, жилые и нежилые помещения, вместе или по отдельности, с учетом связанных с ними имущественных прав, если это не противоречит действующему законодательству. Для целей настоящего Федерального стандарта объектами оценки могут выступать доли в праве на объект недвижимости.

5. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

- ✓ Изложенные в представленном отчете факты правильны и соответствуют действительности;
- ✓ Проведенный анализ, высказанные мнения и полученные выводы действительны исключительно в пределах допущений и ограничительных условий, использованных оценщиком при проведении оценки, являющихся частью настоящего отчета;
- ✓ Образование оценщиков соответствует необходимым требованиям;
- ✓ Оценщики имеют опыт оценки, связанный с местонахождением и категорией аналогичного имущества;
- ✓ Оценщиками было произведено обследование объекта оценки лично, если иное не предусмотрено договором на оказание услуг по оценке
- ✓ Никто, кроме лиц, указанных в отчете, не оказывал профессиональной помощи в подготовке отчета;
- ✓ Оценщики не имеют ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в объекте оценки, а также не имеют личной заинтересованности и предубеждения в отношении вовлеченных сторон;
- ✓ Вознаграждение оценщика ни в коей степени не связано с объявлением оговоренной стоимости, определении стоимости в пользу заказчика или с последующими событиями, которые могут наступить в результате использования заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в отчете;
- ✓ Задание на оценку не основывалось на требовании определения минимальной или оговоренной цены;
- ✓ Заключение о стоимости было получено, а отчет составлен в соответствии с требованиями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998г. № 135-ФЗ, со Стандартами оценки, обязательные к применению субъектами оценочной деятельности (ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, ФСО №7), со Сводом стандартов оценки 2015 общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков», утвержденных протоколом Совета РОО № 07-Р от 23.12.2015г .
- ✓ Приведенные в отчете факты, на основе которых проводился анализ, делались предположения и выводы, были выбраны оценщиками с наибольшей степенью использования их знаний и умений, и являются, на их взгляд, достоверными и не содержащими фактических ошибок;
- ✓ Определенная рыночная стоимость объекта оценки признается действительной по состоянию на дату оценки.

6. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Проведение оценки включает следующие этапы:

- 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 (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- 5) составление отчета об оценке.

7. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ.

Источники информации, использованные в настоящей работе, можно сгруппировать последующим категориям:

- информация, полученная от Заказчика (раздел 8 настоящего отчета);
- информация, полученная из периодических изданий и аналитических обзоров.

Оценщик подтверждает, что на момент проведения оценки данная информация в указанных источниках существовала, но не несёт ответственность за дальнейшие изменения содержания информации данных источников.

Информация, полученная из периодических изданий и аналитических обзоров

1. Грибовский С. Оценка доходной недвижимости. – СПб: Питер, 2001. – 336 с.;
2. Грязнова А.Г., Федотова М.А. Оценка недвижимости: Учебник. – М.: Финансы и статистика, 2005. – 496с.
3. Григорьев В.В., Федотова М.А. Оценка предприятия: теория и практика. – М.: ИНФРА-М, 1997. – 320 с.;
4. Иванова Е.Н. Оценка стоимости недвижимости: учебное пособие. – М.: КНОРУС, 2008. – 344с.
5. Каминский А.В., Страхов Ю.И., Трейгер Е.М. Анализ практики оценки недвижимости: учебно-практическое пособие. М.: Международная академия оценки и консалтинга. 2005. – 238с.
6. Тарасевич Е. И. Оценка недвижимости / СПбГТУ, СПб. – 1997. – 418 с.;
7. Фридман Д., Ордуэй Н. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. / ИЭР МБРР – М.: «Дело ЛТД», 1995. – 432 с.
8. Скоробогач А.В. Оценка недвижимости. /Пермь 125 с.
9. Аналитический обзор развития рынка коммерческого недвижимости г. Перми за 4 квартал 2017 г. ООО «Аналитический центр «КД-Консалтинг»
10. База данных Пермской Мультилистинговой Системы на 2017 год
11. В процессе оценки был проанализирован рынок продажи объектов коммерческого назначения г. Перми и Пермского края:
<http://dom.59.ru>
<http://metrosphera.ru>
<http://www.avito.ru/perm/>
<http://perm.irr.ru>

8. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

- Свидетельство о гос. регистрации права от 19.02.2015 г.

Анализ достаточности и достоверности полученной информации

Информация, используемая при проведении оценки, должна удовлетворять требованиям достаточности и достоверности.

Информация считается достаточной, если использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объекта оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки.

Информация считается достоверной, если данная информация соответствует действительности и позволяет пользователю отчета об оценке делать правильные выводы о характеристиках, исследовавшихся оценщиком при проведении оценки и определении итоговой величины стоимости объекта оценки, и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения.

Заказчиком Оценщику были предоставлены копии документов.

Оценщик не в состоянии подтвердить существование подлинных документов.

Оценщик не в состоянии проверить и подтвердить достоверность сведений в переданных ему документах.

В своих расчетах Оценщик предполагает, что подлинные документы (копии которых были ему переданы) существуют, а содержащиеся в них сведения достоверны. Оценщик полагает, что имеющихся в его распоряжении документов достаточно для проведения работ согласно договору между Оценщиком и Заказчиком

9. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ПРИМЕНЕНИЯ

Объект оценки находится на территории Российской Федерации. Данный отчет составлялся в рамках правового поля Российской Федерации и на основании действующего законодательства Российской Федерации. Исходя из вышеизложенного, в настоящем отчете об оценке используются термины и определения и применялись методы оценки в соответствии со следующими стандартами, а также не противоречащие им разъяснения.

Краткое наименование стандарта	Полное наименование стандарта	Сведения о принятии стандарта	Обоснование применения стандарта
ФСО-1	Федеральный стандарт оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки»	Приказ МЭР РФ №297 от 20.05.2015г.	ст. 20 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.1998г.
ФСО-2	Федеральный стандарт оценки №2 «Цель оценки и виды стоимости»	Приказ МЭР РФ №298 от 20.05.2015г.	ст. 20 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.1998г.
ФСО-3	Федеральный стандарт оценки №3 «Требования к отчёту об оценке»	Приказ МЭР РФ №299 от 20.05.2015г.	ст. 20 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.1998г.
ФСО-7	Федеральный стандарт оценки №7 «Оценка недвижимости»	Приказ МЭР РФ №611 от 25.09.2014г	ст. 20 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.1998г.

Так как оценщик является членом саморегулируемой организации оценщиков «Российское общество оценщиков», то в рамках настоящего отчета использовался Свод стандартов оценки 2015 общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков», утвержденных протоколом Совета РОО № 07-Р от 23.12.2015г.

10. ОСНОВНЫЕ ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Оценочная деятельность – профессиональная деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной, кадастровой или иной стоимости. (Федеральный закон «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.1998 №135-ФЗ, ст.3)

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

Цена – это денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.

Стоимость объекта оценки – это наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)». (ФСО №1, п.3-5)

К объектам оценки относятся:

- отдельные материальные объекты (вещи),
- совокупность вещей, составляющих имущество лица, в том числе имущество определенного вида (движимое или недвижимое, в том числе предприятия),
- право собственности и иные вещные права на имущество или отдельные вещи из состава имущества,
- права требования, обязательства (долги),
- работы, услуги, информация,
- иные объекты гражданских прав при установлении возможности их участия в гражданском обороте. (Федеральный закон «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.1998 №135-ФЗ, ст.5)

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

Подход к оценке – это совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Метод проведения оценки объекта оценки – это последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки) – это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки.

Информация о событиях, произошедших после даты оценки, может быть использована для определения стоимости объекта оценки только для подтверждения тенденций, сложившихся на дату оценки, в том случае, когда такая информация соответствует сложившимся ожиданиям рынка на дату оценки.

Допущение – предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки оценщиком в процессе оценки. (ФСО №1, п.6-9)

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

Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки.

В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Критерии признания объекта точной копией объекта оценки или

объектом, имеющим сопоставимые полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей. (ФСО №1, п.18-20)

Под физическим износом здания следует понимать утрату им первоначальных техникоэксплуатационных качеств: прочности, устойчивости, надежности и др. в результате воздействия природно - климатических факторов, а также жизнедеятельности человека.

Экономическое устаревание - снижение функциональной пригодности здания вследствие влияния внешней среды, что является непоправимым фактором для собственника недвижимости, землевладельца или арендатора.

Функциональное устаревание — это потеря в стоимости вследствие относительной неспособности данного объекта обеспечить полезность по сравнению с новым объектом, созданным для таких же целей.

Сравнительный подход - совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.

Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.

В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки. (ФСО №1, п.12-14)

Объект-аналог – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость. (ФСО №1, п.10)

Доходный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода. (ФСО №1, п.15-17)

При определении наиболее эффективного использования объекта оценки определяется использование объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей.

Срок экспозиции объекта оценки рассчитывается с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним.

Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов.

При проведении оценки возможно установление дополнительных к указанным в задании на оценку допущений, связанных с предполагаемым использованием результатов оценки и спецификой объекта оценки. (ФСО №1, п.24)

Целью оценки является определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку с учетом предполагаемого использования результата оценки.

Результатом оценки является итоговая величина стоимости объекта оценки.

Предполагаемое использование результата оценки.

Результат оценки может использоваться при определении сторонами цены для совершения сделки или иных действий с объектом оценки, в том числе:

- при совершении сделок купли-продажи,
- передаче в аренду или залог,
- страховании,
- кредитовании,
- внесении в уставный (складочный) капитал,
- для целей налогообложения,

- при составлении финансовой (бухгалтерской) отчетности,
- реорганизации юридических лиц,
- приватизации имущества,
- разрешении имущественных споров и в иных случаях. (ФСО №2, п.3,4)

При определении рыночной стоимости объекта оценки определяется наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки 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. (Федеральный закон «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.1998 №135-ФЗ, ст.3)

Арендная плата – это плата за пользование объектом аренды. Порядок, условия и сроки внесения арендной платы определяются договором аренды (ст. 614 ГК РФ). В контексте «определения арендной платы» под арендной платой подразумевается арендный платеж за первый платежный период.

Под кадастровой стоимостью понимается стоимость, установленная в результате проведения государственной кадастровой оценки или в результате рассмотрения споров о результатах определения кадастровой стоимости либо определенная в случаях, предусмотренных статьей 24.19 настоящего Федерального закона. (часть третья в ред. Федерального закона от 21.07.2014 N 225-ФЗ)

Согласно п. 4 ФСО № 7 объектами оценки могут выступать объекты недвижимости – застроенные земельные участки, незастроенные земельные участки, объекты капитального строительства, а также части земельных участков и объектов капитального строительства, жилые и нежилые помещения, вместе или по отдельности, с учетом связанных с ними имущественных прав, если это не противоречит действующему законодательству. Для целей настоящего Федерального стандарта объектами оценки могут выступать доли в праве на объект недвижимости.

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

Объекты оценки:

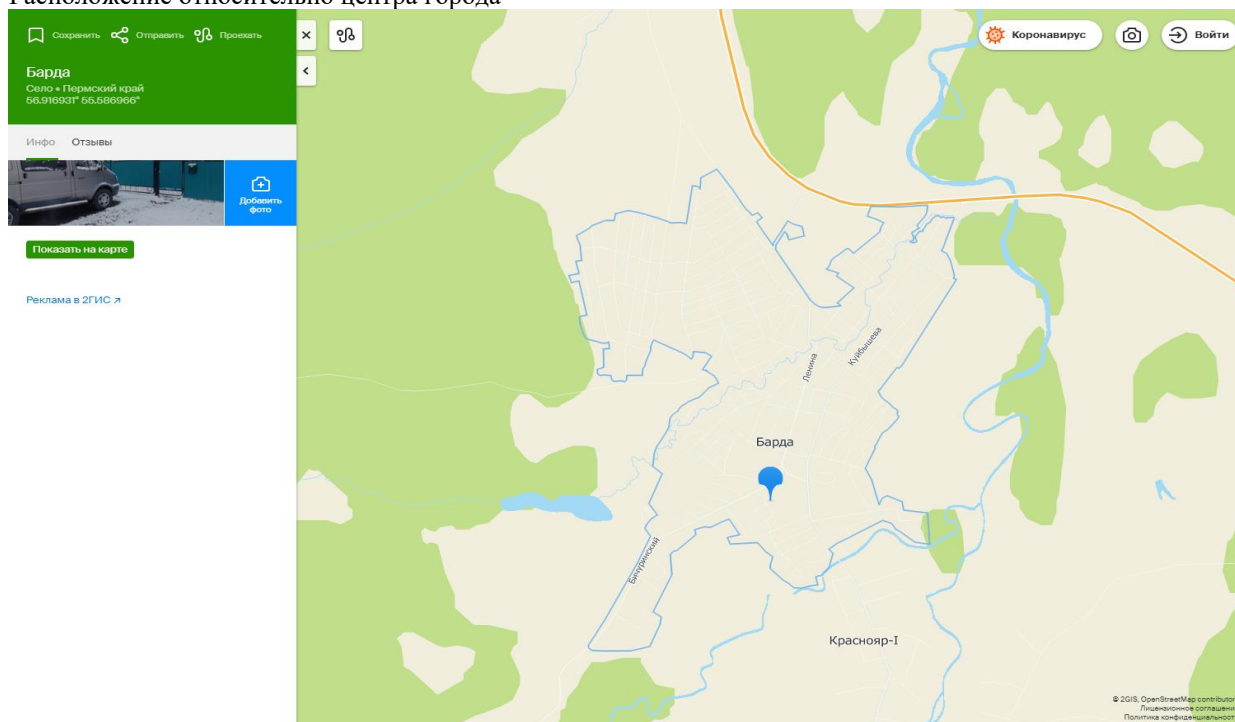
Земельный участок, общая площадь 1895 кв.м., кадастровый номер 59:13:0060257:304; адрес объектов: Пермский край, Бардымский район, с. Барда, ул. Фрунзе, д. 11И

Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки

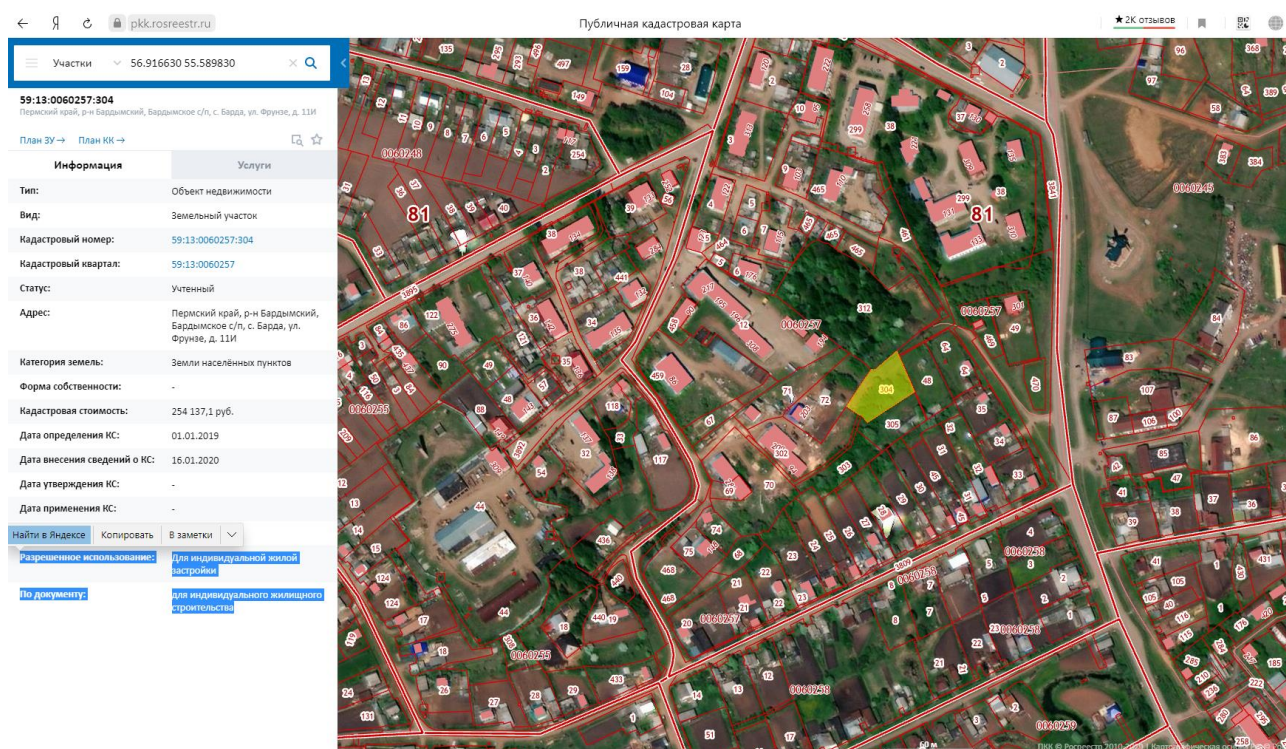
Общая характеристика объекта оценки:

Объект	Земельный участок
Кадастровый номер объекта оценки	59:13:0060257:304
Кадастровая стоимость, руб.	254 137,1
Площадь объекта оценки, кв.м.	1895
Категория земель:	Земли населённых пунктов
Дата определения КС:	01.01.2019
Разрешенное использование:	Для индивидуальной жилой застройки
по документу:	для индивидуального жилищного строительства

Расположение относительно центра города



<https://2gis.ru/search/Фрунзе%2011/geo/70030076129666130/55.586966%2C56.916931?m=55.590961%2C56.928594%2F13.49>



<https://pkk.rosreestr.ru/#/search/56.91662687746071,55.58972300094711/17/@d98n804I?text=56.916630%2055.589830&type=1&inPoint=true&opened=59%3A13%3A60257%3A304>

Описание местоположения объекта оценки

Адрес объекта: Пермский край, Бардымский район, с. Барда, ул. Фрунзе, д. 111

Местоположение и локальное расположение

Оцениваемый объект находится в Бардымский районе Пермского края.

Бардымский район — административный район Пермского края, на территории которого образован Бардымский муниципальный округ. Административный центр — село Барда. Площадь — 2382,31 км². Население — 24 791 чел. (2019).

Граничит с Осинским, Кунгурским, Уинским, Чернушинским, Куединским и Еловским районами Пермского края. Климат умеренно континентальный.

Район расположен в зоне хвойно-широколиственных лесов. Рельеф территории увалистый. Преобладают дерновосредне- и слабоподзолистые глинистые и суглинистые почвы. Земли сельскохозяйственного пользования занимают около 40% площади района. Половина территории района (более 128 тыс. га) занята лесами, преимущественно темнохвойными и берзовыми

Реки района — Тулва и её притоки: Барда, Ашап, Шлык, Малая Амзя и Большая Амзя. На берегах Тулвы встречаются дубовые рощи, кустарники степной вишни, кедры, клены, лиственницы, дикие яблони.

Памятники природы на территории района: Куземьяровский и Красноярский орешники, Бардымская Вишнёвая гора, Сарашевская дубрава, Кленовая гора — наиболее северное местонахождение чистого кленового леса, Красноярская гора, Печменские родники, Тюндюковское болото, Батырбаевские дубово-липовые леса.

В лесах района можно встретить лося, медведя, кабана, лису, зайца, волка, енотовидную собаку и других животных. Из редких птиц гнездятся журавли, серые цапли.

Региональный природный заказник — Тулвинский.

Месторождения полезных ископаемых: нефти, газа, глины, торфа, песка, песчано-гравийной смеси, минеральных удобрений.

Источник: https://ru.wikipedia.org/wiki/Бардымский_район

Вывод:

Текущее использование объекта оценки на дату оценки, исходя из общей площади, местоположения и т.п., соответствует наиболее эффективному использованию.

12. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

При определении наиболее эффективного использования объекта оценки определяется использование объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей.

Существует рекомендованный подход к поиску наиболее эффективного использования имущества. Он сводится к рассмотрению спектра вариантов и их последовательному отбору по четырем критериям:

КРИТЕРИИ ОПРЕДЕЛЕНИЯ Н.Э.И.

Критерий № 1	Критерий № 2	Критерий № 3	Критерий № 4
ЗАКОНОДАТЕЛЬНОСТЬ	ФИЗИЧЕСКАЯ ОСУЩЕСТВИМОСТЬ	ФИНАНСОВАЯ ОСУЩЕСТВИМОСТЬ	МАКСИМАЛЬНАЯ ЭФФЕКТИВНОСТЬ
Рассмотрение способов использования, которые разрешены распоряжениям и о зонообразовании, ограничениями на частную инициативу, положениями об исторических зонах и экологическим законодательством, правительственным и местным законодательством	Рассмотрение физически реальных в данной местности способов использования (размеры и форма участка, доступность, вероятность и частота стихийных бедствий, топографические и географические особенности, инженерно-геологические и гидрологические условия, доступность транспортных и коммунальных удобств).	Рассмотрение из физически осуществимых и разрешенных законом использований того использования, которое будет давать приемлемый доход владельцу участка (то есть рассмотрение финансово целесообразных из оставшихся вариантов). Критерием финансовой целесообразности является положительный возврат инвестируемого капитала	Выявление из финансово осуществимых видов использования того, которое приносит максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

Большое значение при оценке стоимости объекта, состоящего из земельного участка и построек, придается анализу наилучшего использования, во-первых, предположительного вакантного (условно свободного) земельного участка и, во-вторых, земельного участка с имеющимися улучшениями.

- 1) Анализ условно свободного земельного участка является необходимым этапом при определении его стоимости, и он основан на установлении наиболее доходного варианта использования земли.

- 2) Анализ земельного участка с имеющимися улучшениями предполагает принятие решения о сносе, модернизации или сохранении имеющихся на земельном участке улучшений в целях обеспечения максимальной доходности объекта.

Первый вариант применяется в случае необходимости отдельной оценки участка земли и в случае выбора объектов для сравнительного анализа. Второй вариант применяется при определении характера использования собственности, обеспечивающего максимальный возврат инвестированного капитала. Наиболее эффективное использование собственности как улучшенной - это использование её при наличии существующих зданий, сооружений, коммуникаций. Анализ такого использования должен дать рекомендации по дальнейшей эксплуатации собственности, в том числе реконструкции, изменения типа и интенсивности использования, перепрофилирования, расширения и т.д.

ВЫВОД:

<i>Объект оценки</i>	<i>Текущее использование объектов оценки (наиболее эффективное использование)</i>
Земельный участок, общая площадь 1895 кв.м., кадастровый номер 59:13:0060257:304	Для ИЖС

13. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ ИЛИ ДИАПАЗОНОВ ЗНАЧЕНИЙ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ

Краткое описание общей ситуации на рынке земельных участков г. Перми за 4-й квартал 2019 г.

Структура рынка

Согласно Земельному кодексу РФ (ст.7), все земли делятся на 7 категорий, определяющих вид целевого назначения земли, а именно земли:

1. сельскохозяйственного назначения;
2. населённых пунктов;
3. промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения;
4. особо охраняемых территорий и объектов (например, пограничные земли);
5. лесного фонда;
6. водного фонда;
7. запаса.

Любой земельный участок относится к конкретной категории земель, то есть имеет конкретное целевое использование. Правовой режим (например, возможность или невозможность строительства, ведения конкретной деятельности на участке) для каждого конкретного участка определяется на основе его принадлежности к той или иной категории и разрешённого использования внутри своей категории.

У каждой категории есть свои виды (зоны) разрешённых использований¹. Например, вид использования «под индивидуальное жилищное строительство», «под строительство многофункционального производственно-складского комплекса», «под сельскохозяйственное производство» и т.д. Более того, земли различных категорий могут иметь один и тот же разрешенный вид использования. Например, вид использования земельного участка «для ведения садоводства и огородничества» может быть разрешенным видом использования, как для земель населенных пунктов, так и для земель сельскохозяйственного назначения.

Вид разрешённого использования для каждого участка определяется на основе зонирования земель внутри каждой конкретной категории. Зонированием территорий муниципальных образований (градостроительным зонированием) определяются границы территориальных зон и устанавливаются градостроительные регламенты (виды разрешённых использований земельных участков). Документом градостроительного зонирования являются Правила землепользования и застройки, которые утверждаются представительным органом местного самоуправления.

Важно понимать, что *в рыночном обороте* находятся участки не всех категорий и видов использования. Особенностью рынка земли выступают ограничения, накладываемые государством на приобретение и (или) использование права собственности на землю как специфического товара, эксплуатация которого подчинена не только требованиям частного, но и общественного блага. По действующему законодательству сделки с землей возможны из состава земель сельскохозяйственного назначения, земель промышленности и земель населенных пунктов (поселений). Земли других категорий либо изъяты из оборота полностью, либо ограничены в обороте.

Землями населенных пунктов (согласно ст.83 Земельного кодекса РФ) признаются земли, используемые и предназначенные для застройки и развития городских и сельских поселений и отделенные их чертой от земель других категорий. Черта городских, сельских поселений представляет собой внешние границы земель городских, сельских поселений, отделяющие эти земли от земель иных категорий.

Землями сельскохозяйственного назначения (согласно ст. 77 Земельного кодекса РФ) признаются земли за чертой поселений, предоставленные для нужд сельского хозяйства, а также предназначенные для этих целей.

Землями промышленности (согласно ст. 88 Земельного кодекса РФ) признаются земли, которые используются или предназначены для обеспечения деятельности организаций и (или) эксплуатации объектов промышленности. В целях обеспечения деятельности организаций и эксплуатации объектов промышленности могут предоставляться земельные участки для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений, обслуживающих их объектов.

Виды земельных участков, которые находятся в обороте на пермском земельном рынке, представлены на схеме «Структура пермского земельного рынка купли-продажи». Оборот именно таких видов участков характерен для большинства российских регионов.

¹ 24 декабря 2014 г. вступил в силу Приказ Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 1 сентября 2014 г. N 540 г. Москва "Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков". Согласно классификатору все земельные участки поделены на 12 групп: в первую группу объединены виды участков, касающиеся сельского хозяйства, во вторую - жилой застройки, в третью - образования, здравоохранения и культуры и т.д. Всего в классификаторе 81 вид разрешенного использования участков - например, овощеводство в первой группе, передвижное жилье - во второй, ветеринарное обслуживание - в третьей.



Рис. 1. Структура пермского земельного рынка купли-продажи

В структуре предложения земельного рынка Пермского края можно выделить следующие участки в зависимости от видов использования:

- земли под строительство многоквартирных жилых домов;
- земли под строительство объектов коммерческой недвижимости (торгово-офисного и административного назначения);
- земли под промышленную застройку (включают: земли под строительство объектов коммунального назначения и земли промышленного назначения);
- земли под индивидуальное жилищное строительство (ИЖС);
- земли личных подсобных хозяйств (ЛПХ);
- земли садоводства;
- земли сельскохозяйственного производства;
- земли крестьянско-фермерских хозяйств;
- земли под строительство баз отдыха.

} ввиду малой численности предложений не выделяются отдельно в структуре рынка

1.2. Краткое описание общей ситуации на пермском земельном рынке

Пермьстат предоставляет данные об объемах вводимого индивидуального жилья, строящегося физическими лицами (таблица 3.1).

По данным Пермьстат за январь-сентябрь 2019 г. на территории Пермского края индивидуальными застройщиками за счёт собственных и привлечённых средств были построены жилые дома общей площадью **445,6 тыс. кв.м.** (Примечание: за 4-й кв. 2019 г. данные по вводу пока отсутствуют).

Общий объем введенного за январь-сентябрь 2019 г. жилья в крае составил **630,6 тыс. кв.м.**

Таким образом, доля индивидуального жилья в Пермском крае в общем объеме ввода за 9 месяцев 2019г. составила **71%**.

Таблица 3.1

Объемы ввода индивидуальных жилых домов в Пермском крае за период с 2012 г. по 3 квартал 2019 г.								
Показатели	2012 г.	2013 г.	2014 г.	2015 г.	2016 г.	2017 г.	2018г.	3 кв. 2019г.
Ввод в действие жилых домов, тыс. кв.м	822,6	1 004,1	1 103,2	1 152,2	1 042,8	1 101,1	1 010,6	630,6
в т.ч.: ввод в действие инд. жилых домов, тыс. кв.м	313,9	486,7	543,2	470,3	298,0	454,1	455,1	445,6
доля инд. жилых домов в общем вводе жилья, %	38,1%	48,5%	49,2%	40,8%	28,6%	41,9%	45,0%	71,0%

Примечание: по данным Пермьстат

В таблице 3.2 отражены объемы вводимого жилья на территории городских округов и муниципальных районов Пермского края за 3-й квартал 2019 г.:

Таблица 3.2

Объемы ввода индивидуальных жилых домов в Пермском крае в разбивке по муниципальным районам за 3 квартал 2019г.			
ГО/МР	Введено общей площади, кв.м	из них: введено инд. жилья, кв.м	доля ИЖС
Пермский край	630 620	445 579	71%
Городские округа:			
город Пермь	225 976	85 726	38%
город Березники	40 397	14 570	36%
Горнозаводский	888	888	100%
Гремячинский	91	91	100%
город Губаха	1 521	1 521	100%
город Кизел	52	52	100%
Краснокамский	25 014	25 014	100%
город Кунгур	7 512	7 512	100%
Оханский	2 555	2 555	100%
Лысьвенский	16 802	16 802	100%
Соликамский	10 159	10 159	100%
Чайковский	25 912	15 722	61%
Муниципальные районы:			
Александровский	1 134	1 134	100%
Бардымский	7 728	6 404	83%
Березовский	393	393	100%
Большесосновский	1 416	1 416	100%
Верещагинский	9 099	9 099	100%
Добрянский	11 202	11 202	100%
Еловский	1 643	1 643	100%
Ильинский	6 541	6 541	100%
Карагайский	5 441	5 441	100%
Кишертский	1 477	1 477	100%
Красновишерский	1 180	1 180	100%
Куединский	7 102	7 033	99%
Кунгурский	13 494	13 419	99%
Нытвенский	6 407	6 407	100%
Октябрьский	6 716	6 716	100%
Ординский	3 346	3 346	100%
Осинский	5 221	5 221	100%
Очерский	5 664	5 224	92%
Пермский	111 519	105 852	95%

Сивинский	2 847	2 551	90%
Суксунский	4 967	4 967	100%
Уинский	1 111	1 111	100%
Частинский	5 168	5 168	100%
Чердынский	1 070	1 070	100%
Чернушинский	14 793	14 716	99%
Чусовской	9 281	9 281	100%
Коми-Пермяцкий округ			
город Кудымкар	6 631	6 479	98%
Гайнский	1 481	1 241	84%
Косинский	1 601	1 601	100%
Кочевский	3 580	3 580	100%
Кудымкарский	8 344	8 277	99%
Юрлинский	2 606	2 239	86%
Юсьвинский	3 538	3 538	100%

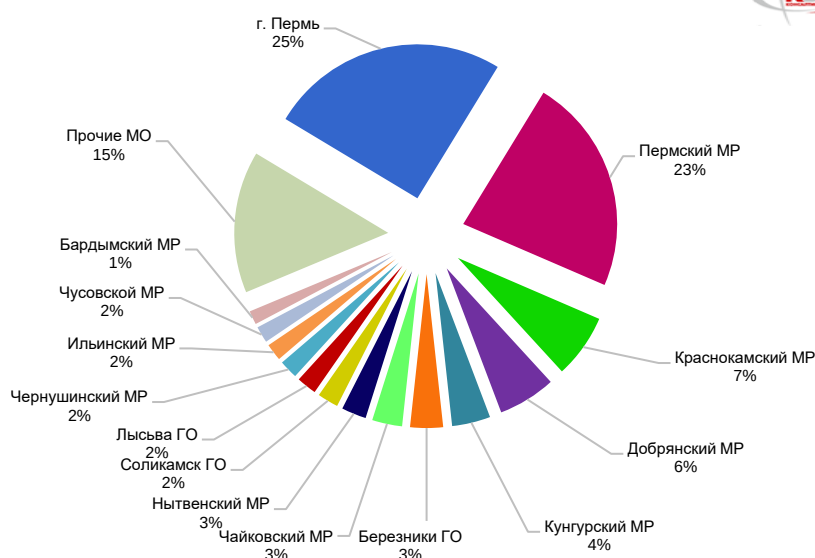
Примечание: по данным Пермьстат

По данным Пермьстат за 3-й квартал 2019 г., исходя из таблицы 3.2, объемы ввода жилья, которые показаны по Пермскому краю в целом и в разрезе городов и районов, по большей своей части состоят из объектов индивидуального жилья. Из приведённых 46 муниципальных образований на территории большей части из них (67% от общего числа) ввод жилья был обеспечен полностью за счет индивидуального строительства.

Эти показатели свидетельствуют о следующей особенности жилищного рынка Пермского края: те объемы ввода жилья, которые фиксируются на территории городов и районов края, обеспечиваются в основном за счет индивидуального строительства. Застройка многоквартирного жилья ведется лишь в единичных городах края.

Ниже на графике 3.1 отражена структура предложения объектов индивидуального жилья в разрезе городских округов и муниципальных районов Пермского края.

Структура предложения объектов ИЖС по Пермскому краю на 31.12.2019



Изменение структуры предложения за 4-й квартал 2019 г.

Территориальный критерий	Рост/ снижение числа предложений
в г. Перми	- 817 п.п. ↓
в Пермском районе	- 915 п.п. ↓
в Добрянском районе	- 294 п.п. ↓
на территории др. МО края	- 1036 п.п. ↓

График 3.1

Примечание: показатели рассчитаны на основании данных Avito

На рынке купли-продажи индивидуального жилья в декабре 2019 г. преобладали объекты, расположенные на территории г. Перми (25%) и Пермского муниципального района (23%). На долю остальных муниципальных городов и районов края пришлось 52% предложений.

14. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ С ПРИВЕДЕНИЕМ РАСЧЕТОВ И ОБОСНОВАНИЕ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.

В практике оценки используются три подхода:

Согласно п. 13 ФСО 1 «13. Доходный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

Согласно п. 23 ФСО 7 «доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов».

Согласно п. 14 ФСО 1 «14. 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».

Согласно п. 22 ФСО 7 «сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений».

Согласно п. 15 ФСО 1 «15. Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с зачетом износа и устареваний. 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».

Согласно п. 24 ФСО 7 «затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например, жилых и нежилых помещений».

Согласно п. 25 ФСО 1 «20. Оценщик при проведении оценки обязан использовать затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке или обосновать отказ от использования того или иного подхода».

Согласование результатов

Согласно п. 24 ФСО 1 «24. Оценщик для получения итоговой стоимости объекта оценки осуществляет согласование (обобщение) результатов расчета стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.

Если в рамках применения какого-либо подхода оценщиком использовано более одного метода оценки, результаты применения методов оценки должны быть согласованы с целью определения стоимости объекта оценки, установленной в результате применения подхода.

При согласовании результатов расчета стоимости объекта оценки должны учитываться вид стоимости, установленный в задании на оценку, а также суждения оценщика о качестве результатов, полученных в рамках примененных подходов.

Выбранный оценщиком способ согласования, а также все сделанные оценщиком при осуществлении согласования результатов суждения, допущения и использованная информация должны быть обоснованы. В случае применения для согласования процедуры взвешивания оценщик должен обосновать выбор использованных весов».

Согласно п. 28 ФСО 7 «В процессе согласования промежуточных результатов оценки недвижимости, полученных с применением разных подходов, следует проанализировать достоинства и недостатки этих подходов, объяснить расхождение промежуточных

результатов и на основе проведенного анализа определить итоговый результат оценки недвижимости».

При расчете рыночной стоимости земельного участка Оценщик в своих расчетах применял федеральные стандарты оценки и использовал следующие методические рекомендации:

- Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденные распоряжением Минимущества России от 07.03.2002 г. № 568-р;
- Методические рекомендации по определению рыночной стоимости права аренды земельных участков, утвержденные распоряжением Минимущества России от 10.04.2003 г. № 1102-р.

В соответствии с установленными требованиями к проведению оценки, «Оценщик при проведении оценки обязан использовать затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке или обосновать отказ от использования того или иного подхода.

Оценщик вправе самостоятельно определять конкретные методы оценки в рамках применения каждого из подходов.» .

В настоящем исследовании были применены только один обязательный подхода к оценке, а именно: сравнительный подход.

Согласно ФСО №1: «Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с зачетом износа и устареваний. 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».

Земельные участки являются невоспроизводимой, нерукотворной недвижимостью, к ним не применимо понятие стоимости воспроизводства, и имеют уникальные характеристики местоположения, поэтому к ним неприменимо понятие стоимости замещения. Поскольку ФСО №1 регламентирует, что «Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства», то с учетом требований п.п.15 и 23 Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО №1) и в соответствии с п.20 ФСО №1 Оценщик решил не применять затратный подход к оценке объекта недвижимости.

Методология оценки земельных участков описана в следующем документе: «Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков (в ред. распоряжения Минимущества РФ от 31.07.2002 г. № 2314-р)» (далее рекомендации).

Согласно рекомендациям при оценке рыночной стоимости земельных участков используются метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения, метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования.

На сравнительном подходе основаны метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения. На доходном подходе основаны метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования. Элементы затратного подхода в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка используются в методе остатка и методе выделения.

Согласно ФСО №1: «Доходный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки».

Согласно рекомендациям в доходном подходе при оценке земельных участков возможно реализовать следующие методы.

Метод капитализации земельной ренты. Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков.

Условие применения метода - возможность получения земельной ренты от оцениваемого земельного участка.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- расчет земельной ренты, создаваемой земельным участком;
- определение величины соответствующего коэффициента капитализации земельной ренты;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты. Под капитализацией земельной ренты понимается определение на дату проведения оценки стоимости всех будущих равных между собой или изменяющихся с одинаковым темпом величин земельной ренты за равные периоды времени. Расчет производится путем деления величины земельной ренты за первый после даты проведения оценки период на определенный оценщиком соответствующий коэффициент капитализации.

В рамках данного метода величина земельной ренты может рассчитываться как доход от сдачи в аренду земельного участка на условиях, сложившихся на рынке земли.

Рынок аренды земельных участков в Пермском крае ограничен. Встречаются единичные предложения со стороны частных лиц, но они существенно отличаются друг от друга по стоимости и характеристикам. В основном рынок аренды земельных участков Пермского края представлен муниципалитетами. Арендные ставки, устанавливаемые муниципалитетами, не являются рыночными, потому что в этом случае нет соответствия определению рыночной стоимости, т.к. нет конкуренции со стороны арендодателей, поэтому использовать арендные ставки, по мнению оценщика, для расчета стоимости земельного участка, не является корректным, что не позволяет использовать метод капитализации ренты. Кроме того, на дату оценки земельные участки сдаются по ставкам, равным 0,3-1,5% от величины кадастровой стоимости земельного участка, т.е. фактически равны величине налога на землю, следовательно, у владельца земли не возникает ренты, если он обязан уплачивать налог на землю.

Метод остатка. Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков.

Условие применения метода - возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- расчет стоимости воспроизводства или замещения улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка;
- расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы;
- расчет чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения, за определенный период времени как произведения стоимости воспроизводства или замещения улучшений на соответствующий коэффициент капитализации доходов от улучшений;
- расчет величины земельной ренты как разности чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени и чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения за соответствующий период времени;
- расчет стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

Метод допускает также следующую последовательность действий:

- расчет стоимости воспроизводства или замещения улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка;
- расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы;
- расчет стоимости единого объекта недвижимости путем капитализации чистого операционного дохода за определенный период времени;
- расчет стоимости земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости стоимости воспроизводства или замещения улучшений. Чистый операционный доход равен разности действительного валового дохода и

операционных расходов. При этом из действительного валового дохода вычитаются только те операционные расходы, которые, как правило, несет арендодатель.

У оценщика не было достаточной и достоверной информации о качественных и количественных характеристиках зданий, расположенных на оцениваемых земельных участках. Поэтому оценщик не имеет достаточно информации для прогнозирования денежных потоков от единого объекта недвижимости, расчета стоимости улучшений и расчета на их основе стоимости земельного участка методом остатка.

Поскольку ФСО №1 регламентирует, что «Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы», то Оценщик решил не применять доходный подход с учетом требований п.п.13 и 21 Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО №1) и в соответствии с п.20 ФСО №1.

Метод предполагаемого использования. Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков.

Условие применения метода - возможность использования земельного участка способом, приносящим доход.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение суммы и временной структуры расходов, необходимых для использования земельного участка в соответствии с вариантом его наиболее эффективного использования (например, затрат на создание улучшений земельного участка или затрат на разделение земельного участка на отдельные части, отличающиеся формами, видом и характером использования);
- определение величины и временной структуры доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;
- определение величины и временной структуры операционных расходов, необходимых для получения доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;
- определение величины ставки дисконтирования, соответствующей уровню риска инвестирования капитала в оцениваемый земельный участок;
- расчет стоимости земельного участка путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием земельного участка. При этом под дисконтированием понимается процесс приведения всех будущих доходов и расходов к дате проведения оценки по определенной оценщиком ставке дисконтирования. Для приведения всех будущих доходов и расходов к дате проведения оценки используются ставки дисконтирования, получаемые на основе анализа ставок отдачи на капитал аналогичных по уровню рисков инвестиций.

Источником доходов может быть сдача в аренду, хозяйственное использование земельного участка или единого объекта недвижимости либо продажа земельного участка или единого объекта недвижимости в наиболее вероятные сроки по рыночной стоимости.

Расчет доходов в варианте сдачи недвижимости в аренду должен предусматривать учет дохода от продажи единого объекта недвижимости в конце прогнозного периода.

Общий отказ от метода остатка и предполагаемого использования:

Оба метода доходного подхода предполагают прогнозирование будущих доходов от имеющихся на земельном участке объектов недвижимости (улучшений), расходов, которые несет собственник в процессе эксплуатации, т.е. оценку на основе значительного количества допущений, что повышает потенциальную величину возможных отклонений и ошибок при расчете стоимости методом предполагаемого использования.

Поскольку ФСО №1 регламентирует, что «Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы», то Оценщик решил не применять доходный подход с учетом требований п.п.13 и 21 Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к

проведению оценки» (ФСО №1), п. 23 Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7), п. 24 Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7) в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений и в соответствии с п.20 ФСО №1.

Согласно ФСО №1: «Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов». При наличии достаточного количества достоверной информации о недавних сделках с подобными объектами, сравнительный подход позволяет получить результат, максимально близко отражающий отношение рынка к объекту оценки.

В соответствии с п. 22 ФСО 1 «Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен:

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

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

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

Метод распределения. Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

- наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса);

- наличие информации о наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости;

- соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Поскольку на рынке недвижимости Пермского края не имеется аналитических исследований, посвященных величине наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости, то возможности использовать данный метод в оценке земельного участка не имеется ввиду отсутствия достоверной и достаточной информации.

Метод выделения. Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

- наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса);

- соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами - аналогами;
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;
- расчет стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений оцениваемого земельного участка;
- расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений земельного участка.

Сумма затрат на создание улучшений земельного участка может определяться с использованием укрупненных и (или) элементных стоимостных показателей.

К укрупненным стоимостным показателям относятся как показатели, характеризующие параметры объекта в целом - квадратный, кубический, погонный метр, так и показатели по комплексам и видам работ.

Оценщик, проанализировав различные базы данных (ЦИАН (www.cian.ru), REALTO (www.realto.ru/base/com_realty), «Недвижимость&Цены» (<http://realty.dmir.ru>), АВИТО (www.avito.ru), «Из рук в руки» (www.irk.ru), Дом59 (www.dom59.ru), Каталог Базы данных ПМЛС и др.) не нашел достоверных данных с достаточной информацией о сделках купли-продажи объектов недвижимости в 2018 году. Отсутствие достаточной и достоверной информации об объектах аналогах не позволяет применить метод выделения для оценки объекта оценки.

Метод сравнения продаж. Метод применяется для оценки земельных участков, как занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - застроенных земельных участков), так и земельных участков, не занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - незастроенных земельных участков).

Условие применения метода - наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения (спроса).

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами - аналогами (далее - элементов сравнения);
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;

- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого земельного участка;

- расчет рыночной стоимости земельного участка путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов. К элементам сравнения относятся факторы стоимости объекта оценки (факторы, изменение которых влияет на рыночную стоимость объекта оценки) и сложившиеся на рынке характеристики сделок с земельными участками.

Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются:

- местоположение и окружение;
- целевое назначение, разрешенное использование, права иных лиц на земельный участок;
- физические характеристики (рельеф, площадь, конфигурация и др.);
- транспортная доступность;
- инфраструктура (наличие или близость инженерных сетей и условия подключения к ним, объекты социальной инфраструктуры и т.п.).

К характеристикам сделок с земельными участками, в том числе, относятся:

- условия финансирования сделок с земельными участками (соотношение собственных и заемных средств, условия предоставления заемных средств);
- условия платежа при совершении сделок с земельными участками (платеж денежными средствами, расчет векселями, взаимозачеты, бартер и т.п.);
- обстоятельства совершения сделки с земельными участками (был ли земельный участок представлен на открытый рынок в форме публичной оферты, аффилированность покупателя и продавца, продажа в условиях банкротства и т.п.);
- изменение цен на земельные участки за период с даты заключения сделки с аналогом до даты проведения оценки.

Характер и степень отличий аналога от оцениваемого земельного участка устанавливаются в разрезе элементов сравнения путем прямого сопоставления каждого аналога с объектом оценки. При этом предполагается, что сделка с объектом оценки будет совершена исходя из сложившихся на рынке характеристик сделок с земельными участками. Корректировки цен аналогов по элементам сравнения могут быть определены как для цены единицы измерения аналога (например, гектар, квадратный метр), так и для цены аналога в целом. Корректировки цен могут рассчитываться в денежном или процентном выражении.

Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

- прямым попарным сопоставлением цен аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определением на базе полученной таким образом информации корректировки по данному элементу сравнения;
- прямым попарным сопоставлением дохода двух аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определения путем капитализации разницы в доходах корректировки по данному элементу сравнения;
- корреляционно - регрессионным анализом связи между изменением элемента сравнения и изменением цен аналогов (цен единиц измерения аналогов) и определением уравнения связи между значением элемента сравнения и величиной рыночной стоимости земельного участка;
- определением затрат, связанных с изменением характеристики элемента сравнения, по которому аналог отличается от объекта оценки;
- экспертным обоснованием корректировок цен аналогов.

В результате определения и внесения корректировок цены аналогов (единицы измерения аналогов), как правило, должны быть близки друг к другу. В случае значительных различий скорректированных цен аналогов целесообразно выбрать другие аналоги; элементы, по которым проводится сравнение; значения корректировок.

У оценщика имеется достаточно достоверной информации для применения метода сравнения продаж для оценки земельного участка.

Поскольку ФСО №1 регламентирует, что «Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов», то Оценщик применяет сравнительный подход с учетом требований п.п.14 и 22 Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО №1), п. 22 Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7) и в соответствии с п.20 ФСО №1.

В настоящей оценке сравнительный подход реализуется методом сравнения продаж путем сравнительного анализа предложений к продаже объектов недвижимости.

В соответствии с ФСО №1 «Оценщик для получения итоговой стоимости объекта оценки осуществляет согласование (обобщение) результатов расчета стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке». Так как в оценке будет применен только один подход к оценке, согласование результатов расчета стоимости объекта оценки не проводится.

Применимость подходов к оценке объекта оценки для целей настоящей оценки

Методы с элементами затратного подхода не применяются поскольку нет данных о затратах на освоение и инфраструктуру для участков, подобных оцениваемому.

В рамках сравнительного подхода рыночная стоимость земельного участка определяется методом сравнения продаж. Выбор метода объясняется наличием на рынке недвижимости достаточного количества аналогов с сопоставимыми характеристиками объекта оценки.

Расчет рыночной стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода не производится ввиду того, что он обладает целым рядом допущений и неточностей. К погрешностям могут привести:

- определение действительного валового дохода, поскольку его получение зависит от технических характеристик (площадь застройки, количество этажей, потребляемых мощностей и т.д.) зданий, которые существуют или могут быть возведены на оцениваемом земельном участке;
- сложность определения доли в доходе, приносимом непосредственно земельным участком;
- неточность в построении прогноза изменения факторов, влияющих на получение дохода (например, арендные ставки за пользование объектами недвижимости).

На земельном участке расположен железнодорожный подъездной путь.

Метод капитализации земельной ренты также не применим, поскольку в открытых источниках отсутствует информация, необходимая для расчета размера ренты для оцениваемого земельного участка.

Применимость методов оценки при оценке земельного участка

Подход	Методы оценки земельных участков	Улучшения	Подходы		
			Сравнительный	Доходный	Элементы затратного подхода
Сравнительный	Метод сравнения продаж	Есть	+	-	-
		Нет	-	-	-
	Метод выделения	Есть	-	-	-
		Нет	-	-	-
	Метод распределения	Есть	-	-	-
		Нет	-	-	-
Доходный	Метод капитализации земельной ренты	Есть	-	-	-
		Нет	-	-	-
	Метод техники остатка	Есть	-	-	-
		Нет	-	-	-

	Метод предполагаемого использования	Есть	-	-	-
		Нет	-	-	-

Вывод:

Таким образом, в соответствии с вышеизложенными методами, для проведения оценки земельных участков принято решение о применении расчетов в рамках сравнительного подхода (метод сравнения продаж).

15. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА ОСНОВАНИИ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

Сравнительный подход в рамках настоящего отчета реализуется методом сравнительного анализа предложений к продаже.

Алгоритм расчета:

1. Выбор основных элементов сравнения земельных участков.
2. Определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога, от оцениваемого земельного участка.
3. Корректировка цен каждого аналога, сглаживающая отличия от оцениваемого земельного участка.
4. Обоснование и расчет стоимости объекта оценки как средневзвешенного значения скорректированных цен аналогов, умноженной на соответствующую площадь объекта.

Анализом рынка определено, что участники рынка используют цену и стоимость 1 кв.м. земельного участка для сравнения объектов. В качестве единицы сравнения оценщиком выбран показатель стоимости 1 кв. м. площади.

При корректировке продажных цен объектов сравнения все поправки делались от объекта сравнения к объекту оценки. Поправки являются процентными и рублевыми, выбраны экспертным путем и основаны на анализе рынка недвижимости.

Поправка со знаком «+» вносится в том случае, если оцениваемый объект по своим характеристикам превосходит аналог, и, соответственно, поправка со знаком «-» в случае, если уступает.

Использование метода сравнения включает сбор данных о рынке продаж и предложений по продаже объектов, сходных с оцениваемыми. Цены на объекты-аналоги затем корректируются с учетом параметров, по которым объекты отличаются друг от друга. После проведения корректировки можно использовать цены продажи объектов-аналогов для определения рыночной стоимости оцениваемого объекта.

Расчет рыночной стоимости 1 кв. м. объекта оценки с применением метода корректировок проводим по формуле:

$$PC_{\text{кв.м.}} = \sum_{i=1}^n \left(\frac{ЦП_{\text{м/оа}_i}}{\text{оа}_i} \times \prod (1 + k_{1j}) \left(1 + \sum k_{2l} \right) \times b_i \right), \text{ где}$$

$PC_{\text{кв.м.}}$ – рыночная стоимость 1 кв. м. объекта оценки

$ЦП_{\text{м/оа}_i}$ – цена продажи 1 кв. м. i-го объекта-аналога, руб.; i – от 1 до n; n – количество аналогов;

k_{1j} –корректировки первой группы (последовательные), д. ед.; j – номер корректировки первой группы.

k_{2l} –корректировки второй группы (независимые), д. ед.; l – номер корректировки второй группы.

b_i – весовой коэффициент i-го объекта-аналога.

Расчет рыночной стоимости объекта оценки с применением метода корректировок проводим по формуле:

$$PC = PC_{\text{кв.м.}} \times S, \text{ где}$$

PC – рыночная стоимость объекта оценки

$PC_{\text{кв.м.}}$ – рыночная стоимость 1 кв. м. объекта оценки

S – площадь объекта оценки, кв. м.

Для определения рыночной стоимости 1 кв. м. объекта оценки цены продажи/предложения 1 кв. м. объектов-аналогов корректируются с учетом поправок, учитывающих их отличия от оцениваемого объекта.

Для определения рыночной стоимости объекта оценки, выберем аналоги – земельные участки.

Источниками информации по выбору аналогов служили:

1. Архив объявлений Авито ruads.org;
2. Объявления сайта domofond.ru;

Оценщиком сформирована выборка объектов-аналогов, чтобы отличия объектов-аналогов по элементам сравнения от объекта оценки были минимальными.

Критерии формирования выборки:

1. Тип объекта – земельные участки под ИЖС;
2. Дата публичной оферты/продажи – до даты оценки (но не более, чем за год до даты оценки).

№ п/п	Цена, руб.	Площадь, сот.	Цена, руб./сот.	Ссылка	Отклонение от среднего
1	420000	15	28000	https://www.avito.ru/barda/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot_izhs_984652134	-2,57%
2	400000	16	25000	https://www.avito.ru/barda/zemelnye_uchastki/uchastok_16_sot_izhs_1928803614	8,42%
3	400000	15	26666,67	https://www.avito.ru/barda/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot_izhs_1148977288	2,32%
4	730000	30	24333,33	https://www.avito.ru/barda/zemelnye_uchastki/uchastok_30_sot_izhs_1149057386	10,86%
5	350000	13	26923,08	https://www.avito.ru/barda/zemelnye_uchastki/uchastok_13_sot_izhs_1716049304	1,38%
6	350000	14,5	24137,93	https://www.avito.ru/barda/zemelnye_uchastki/uchastok_14.5_sot_izhs_1540276720	11,58%
7	450000	15	30000	https://www.avito.ru/barda/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot_izhs_2001428135	-9,89%
8	500000	15	33333,33	https://www.avito.ru/barda/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot_izhs_1823702105	-22,10%

Расчет стоимости объекта оценки

1. Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав Расчет стоимости земельного участка проводится для права собственности. Объекты-аналоги выставлены на продажу на праве собственности. Корректировка не требуется.

2. Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия)

Сделки купли-продажи объектов недвижимости в аспекте финансовых расчетов могут иметь разнообразные варианты, из которых можно выделить три типичных:

1. Расчет покупателя с продавцом за счет собственных средств и на дату продажи; в данном случае корректировка не проводится.

2. Получение покупателем кредита у финансовой структуры (банка, финансовой компании и т.п.) для приобретения объекта недвижимости, в этом случае требуется проведение корректировки цены продажи на величину платы за кредит.

3. Финансирование сделки купли-продажи объекта недвижимости самим продавцом, т.е. предоставление им покупателю ипотечного кредита. Для проведения корректировки по третьему варианту применяют дисконтирование денежных потоков ипотечного кредита при рыночной норме процента.

В данном случае корректировки не производятся.

3. Условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия)

Величина корректировки по данному элементу сравнения определяется как разница между рыночной стоимостью оцениваемого объекта недвижимости без каких-либо отклонений по чистоте сделки и стоимостью продажи рассматриваемого сравнимого объекта недвижимости с выявленными нетипичными мотивациями его приобретения.

Продажа может произойти по цене ниже рыночной в условиях ускоренной вынужденной реализации, если между участниками сделки существует семейная, финансовая или деловая связь, если отсутствует широкая гласность и доступность информации по объекту недвижимости.

С другой стороны, стоимость объекта может быть завышена при особом отношении покупателя к объекту недвижимости.

Выявление нетипичных мотиваций проведения сделки достаточно сложно, поэтому подбирались объекты аналоги, выставленные на продажу без явных отклонений от чистоты сделки.

В данном случае корректировка не применяется.

4. Условия рынка (Изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложения, иные условия).

Изменения цен за период (Период между датами сделок (предложений) и оценки)

Дата оценки - 26 ноября 2020 года.

Объекты-аналоги были выставлены на продажу в ноябре 2020г., корректировка не требуется.

3. Скидки к ценам предложений

Цена предложения корректируется с учетом корректировки на торг. При этом во внимание принимается время, в течение которого объект находится в экспозиции. Корректировка определяется на основании данных издания «Справочник оценщика недвижимости-2018. Земельные участки. Часть 2.», авторы: Лейфер Л.А., Крайникова Т.В., Нижний Новгород, 2018



Границы расширенного интервала значений
скидки на торг

Таблица 195

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	11,5%	7,4%	15,6%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	10,3%	6,4%	14,2%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	14,7%	9,6%	19,8%
4.1. Земельные участки под МЖС	10,9%	6,7%	15,1%
4.2. Земельные участки под ИЖС	8,8%	5,1%	12,6%
5. Земельные участки под объекты рекреации	13,7%	8,9%	18,5%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	12,0%	7,7%	16,2%

Корректировка применяется на уровне – 8,8%

4. Категория земельного участка, разрешенное использование

Оцениваемым объектом является земельный участок из земель населенных пунктов, разрешенное использование земельного участка: производственное назначение. Все объекты аналоги - земельные участки из земель населенных пунктов под производственную застройку, корректировка не применяется.

5. Местоположение

Корректировка на местоположение необходима в том случае, если характер прилегающей территории рассматриваемого и сопоставимых объектов существенно отличается. Этими различиями являются удобство подъездных путей, характер застройки, наличие коммуникаций, социально-экономическое развитие района.

Объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по удаленности от центра города, корректировка не требуется.

6. Транспортная и пешеходная доступность (относительно транспортных магистралей, близость к развязкам, удобство подъезда)

Данная корректировка учитывает местоположение объекта оценки относительно железнодорожных и автомобильных транспортных магистралей, учитывает близость к транспортным развязкам, удобство подъезда, пешеходный трафик.

Объекты-аналоги и объект оценки не имеют существенных различий по данному параметру, следовательно, корректировка не применяется.

7. Качество окружения

На стоимость объектов коммерческой и жилой недвижимости существенно влияет и третья составляющая местоположения (одного из основных ценообразующих факторов).

Данная корректировка учитывает тип преимущественной застройки: промышленная зона, бизнес центры, жилая застройка и т.д.

Качество окружения для объекта оценки и объектов-аналогов с учетом принадлежности их земельным участкам под строительство коммерческих объектов практически не различаются.

Корректировка составляет 0 %.

8. Физические характеристики (площадь)

В составе физических характеристик земельных участков различают следующие параметры:

Топография, планировка

По оцениваемому объекту и по объектам аналогам заболоченность отсутствует. Рельеф спокойный, относительно ровное место. Объекты-аналоги и объект оценки имеют схожие топографические характеристики.

Корректировка по данному фактору не требуется.

Площадь земельного участка

В практике оценки в рамках сравнительного подхода довольно часто встречаются случаи сравнения объекта оценки с аналогами, существенно, либо не очень, отличающимися по масштабу. Предлагаемые к продаже объекты недвижимости, используемые в качестве аналогов, обычно имеют большую либо меньшую общую площадь в сравнении с объектом оценки. Данное обстоятельство необходимо учесть при сравнении объекта оценки с объектами-аналогами.

Объект оценки и объекты аналоги имеют различную площадь, требуется корректировка.

Корректировка определяется на основании данных издания «Справочник оценщика недвижимости- 2018. Земельные участки. Часть 2», авторы: Лейфер Л.А., Крайникова Т.В., Нижний Новгород, 2018

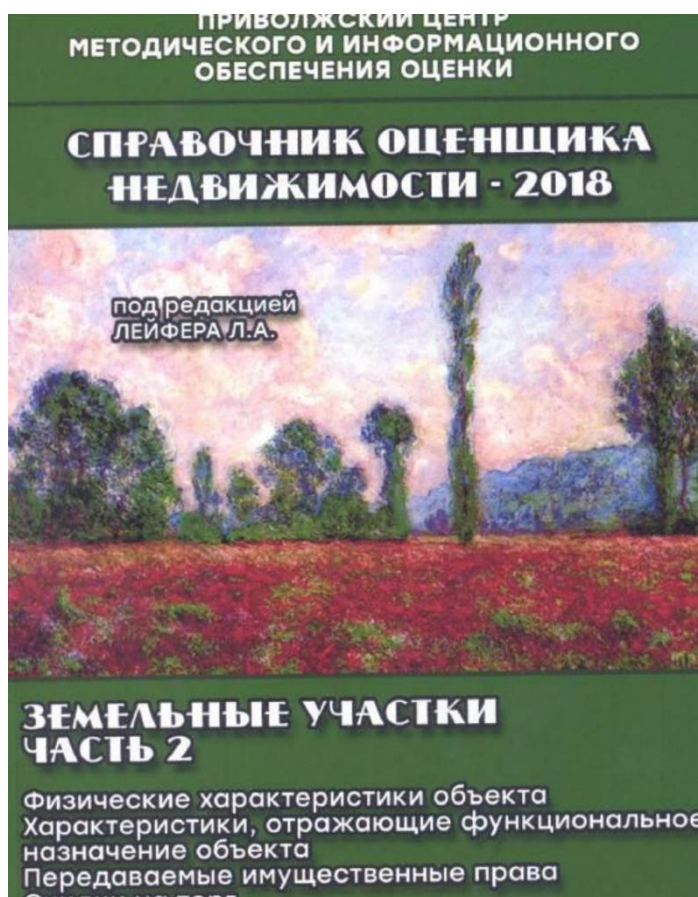


Таблица 124

		Земельные участки под ИЖС				
Площадь, кв.м		аналог				
		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	≥10000
объект оценки	<1500	1,00	1,05	1,15	1,24	1,27
	1500-3000	0,95	1,00	1,09	1,18	1,21
	3000-6000	0,87	0,92	1,00	1,08	1,11
	6000-10000	0,81	0,85	0,93	1,00	1,03
	≥10000	0,78	0,83	0,90	0,97	1,00

Корректировка применяется к аналогу №3 «-5%»

По остальным параметрам не выявлены существенные отличия между объектом оценки и объектами аналогами. Расчет стоимости объекта оценки представлен ниже в таблице.

Характеристики	Оцениваемый объект	Объекты аналоги		
		1	2	3
Описание	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок
Адрес	Пермский край, р-н Бардымский, Бардымское с/п, с. Барда, ул. Фрунзе, д. 11И	Пермский край, Бардымский р-н, с. Барда, ул. Свердлова	Пермский край, Бардымский муниципальный округ, с. Барда, ул. Космонавтов	Пермский край, Бардымский муниципальный округ, с. Барда, ул. Газеты Рассвет
Источник		https://www.avito.ru/barda/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot_izhs_984652134	https://www.avito.ru/barda/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot_izhs_1148977288	https://www.avito.ru/barda/zemelnye_uchastki/uchastok_13_sot_izhs_1716049304

Общая площадь (сот)	18,95	15,0	15,0	13,0
Цена продажи, руб.		420 000	400 000	350 000
Цена продажи за сот./руб.		28 000	26 667	26 923
Средняя цена сот./руб.	27 197			
Уторговывание		скидка на предложение	скидка на предложение	скидка на предложение
Корректировка, %		-8,8%	-8,8%	-8,8%
Корректировка, руб.		-2 464	-2 347	-2 369
Скорректированная цена, руб.		25 536	24 320	24 554
Условия финансирования	Полная оплата	Полная оплата	Полная оплата	Полная оплата
Поправка %		0%	0%	0%
Корректировка, руб.		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		25 536	24 320	24 554
Передаваемые имущественные права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Поправка %		0%	0%	0%
Корректировка, руб.		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		25 536	24 320	24 554
Местоположение		Пермский край, Бардымский р-н, с. Барда, ул. Свердлова	Пермский край, Бардымский муниципальный округ, с. Барда, ул. Космонавтов	Пермский край, Бардымский муниципальный округ, с. Барда, ул. Газеты Рассвет
Корректировка, %		0%	0%	0%
Корректировка, руб.		0	0	0
Дата предложения	ноябрь 2019	ноябрь 2019	ноябрь 2019	ноябрь 2019
Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%
Корректировка, руб.		0	0	0
Площадь	18,95	15,00	15,00	13,00
Корректировка, %		0,0%	0,0%	-5,0%
Корректировка, руб.		0	0	-1 228
Коммуникации	есть	есть	есть	есть
Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%
Корректировка, руб.		0	0	0
Категория земель, ВРИ	Земли населенных пунктов. ИЖС	Земли населенных пунктов. ИЖС	Земли населенных пунктов. ИЖС	Земли населенных пунктов. ИЖС
Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%
Корректировка, руб.		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		25 536	24 320	23 326
Согласование результатов				
Суммарная величина поправки, руб.		2 464	2 347	3 597
Суммарная величина поправки, %		8,8%	8,8%	13,8%
Удельный вес достоверности результата		0,360	0,360	0,280
Скорректированная цена, руб./сот.	24 479			
Скорректированная цена, руб.	460 000			

Таким образом, рыночная стоимость права долгосрочной аренды земельного участка, адрес объекта: Пермский край, р-н Бардымский, Бардымское с/п, с. Барда, ул. Фрунзе, д. 11И, определенная в рамках сравнительного подхода, по состоянию на 26.11.2020 г составляет

Объект оценки	Рыночная стоимость, руб.	Сумма прописью
Земельный участок, общая площадь 1895 кв.м., кадастровый номер 59:13:0060257:304	460 000,00	Четыреста шестьдесят тысяч рублей 00 копеек

16. ВЫВОДЫ.

Рыночная стоимость права долгосрочной аренды земельного участка, адрес объекта: Пермский край, р-н Бардымский, Бардымское с/п, с. Барда, ул. Фрунзе, д. 11И, определенная в рамках сравнительного подхода, по состоянию на 26.11.2020г составляет

Объект оценки	Рыночная стоимость, руб.	Сумма прописью
Земельный участок, общая площадь 1895 кв.м., кадастровый номер 59:13:0060257:304	460 000,00	Четыреста шестьдесят тысяч рублей 00 копеек

Директор, оценщик



Ведерников С.О.

ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ЗАКЛЮЧЕНИЯ СПЕЦИАЛЬНЫХ ЭКСПЕРТИЗ
Заключения специальных экспертиз отсутствуют.

ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ФОТОИЛЛЮСТРАЦИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ



ПРИЛОЖЕНИЕ 3.
КОПИИ ДОКУМЕНТОВ И МАТЕРИАЛЫ ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ В РАССЧЕТАХ

**СТРАХОВОЕ ОБЩЕСТВО
РЕСО-ГАРАНТИЯ**

Нагорный пр-д, 6 Москва, 117105
т. (495) 730-3000 ф. (495) 956-2585
mail@reso.ru www.reso.ru



**РЕСО-ГАРАНТИЯ
INSURANCE COMPANY**

6, Nagorny proezd, Moscow, 117105
t. (495) 730-3000 f. (495) 956-2585
mail@reso.ru www.reso.ru

ПОЛИС № 922/1684096960

**к договору страхования гражданской ответственности организации,
заключающей договоры на проведение оценки**

Настоящий полис выдан в подтверждение факта заключения СПАО «РЕСО-Гарантия» (117105, г. Москва, Нагорный пр-д, д.6; ОГРН 1027700042413; ИНН 7710045520) со Страхователем договора страхования, в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков», утвержденных Страховщиком 18 августа 2014 года (далее по тексту – «Правила страхования»)

Дата оформления полиса «12» февраля 2020 г.

Валюта страхования: Российские рубли

Страхователь:	ООО «Прогресс Консалтинг» Юридический адрес: 614000, Пермский край, г.Пермь, ул.Малая Ямская, д.5, корп.А ОГРН. 1195958002723 ИНН/КПП: 5904370156/590401001 тел. +7(902)477-77-04 ОКПО 35635700, ОКТМО 57701000001, ОКВЭД 68.31.51
1. Срок действия полиса:	с 00 часов 00 минут 18.02.2020г. по 24 часа 00 минут 17.02.2021г.
2. Объект страхования:	2.1. Не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском ответственности по обязательствам, возникающим вследствие нарушения договора на проведение оценки, и связанные с риском ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.
3. Страховой случай:	3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда, или признанный Страховщиком, факт возникновения обязанности Страхователя возместить убытки, возникшие вследствие нарушения им договора на проведение оценки, и вред (ущерб), причиненный имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности. 3.2. Предъявление нескольких претензий (исков), явившихся следствием одного обстоятельства, стороны рассматривают в рамках одного страхового случая.
4. Страховая сумма:	50.000.000 (Пятьдесят миллионов) рублей, лимиты ответственности согласно Договору страхования
5. Франшиза:	Страхование осуществляется без франшизы
6. Страховая премия:	21000 (Двадцать одна тысяча) рублей
7. Порядок оплаты страховой премии:	Согласно Договору страхования
8. Прилагаемые документы:	- Приложение 1: Заявление на страхование - Договор страхования гражданской ответственности №922/1684096960 от 12.02.2020г. - Правила страхования.
Представитель страховщика:	Голикова Елена Геннадьевна
	Код 25567

Экземпляр Правил страхования получил. С упомянутыми Правилами страхования ознакомлен и согласен.

Страхователь:
М.П.

Страховщик:
М.П.

**СТРАХОВОЕ ОБЩЕСТВО
РЕСО-ГАРАНТИЯ**

Нагорный пр-д, 6 Москва, 117105
т. (495) 730-3000 ф. (495) 956-2585
mail@reso.ru www.reso.ru



**РЕСО-GARANTIA
INSURANCE COMPANY**

6, Nagorny proezd, Moscow, 117105
t. (495) 730-3000 f. (495) 956-2585
mail@reso.ru www.reso.ru

**ПОЛИС № 922/1683527189
страхования ответственности оценщика**

СПАО «РЕСО-ГАРАНТИЯ» (125047, г. Москва, ул. Гашека д. 12 стр. 1, ОГРН 1027700042413; ИНН/КПП: 7710045520/775001001, р/с 407018104014000000014, «Альфа-Банк» ОАО г. Москва, БИК: 44525593, корр. счет 30101810200000000593), именуемое в дальнейшем Страховщик, в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 18 августа 2014 года (далее по тексту – «Правила страхования») и на основании Заявления на страхование, являющегося неотъемлемой частью договора страхования, заключило настоящий договор страхования (Полис)

Дата оформления полиса « 11 » февраля 2020г.

Валюта страхования: Российские рубли

Страхователь:	Ведерников Святослав Олегович, Дата рождения: 29.04.1992 г. Адрес по месту регистрации: 614031, Пермский край, г. Пермь, ул. Докучаева, дом 40, кв. 80 Паспорт: 5712 № 893297, выдан: 18.05.2012 г. Отделом УФМС России по Пермскому краю в Мотовилихинском районе г. Перми Тел. +7(902)477-77-04
Представитель страховщика:	Голикова Елена Геннадьевна Код 25567

1. Срок действия полиса:	С 00 часов 00 минут 18.02.2020г., но не ранее 00 часов 00 минут дня, следующего за днем уплаты страховой премии, по 24 часа 00 минут 17.02.2021г.
2. Объекты страхования:	Не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском его ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему со Страхователем договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам
3. Застрахованные работы:	Действие настоящего Полиса распространяется на работы в рамках оценочной деятельности, которые были выполнены Страхователем согласно договорам, заключенным с заказчиками, в соответствии с квалификацией, подтвержденной дипломами (сертификатами) об образовании, и были приняты заказчиками Страхователя в период, начиная с 18.02.2019 г.
4. Страховой случай:	4.1. Установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба. 4.2. Урегулирование нескольких требований (исков), явившихся следствием одного действия Страхователя, производится в рамках одного страхового случая
5. Страховая сумма:	5.000.000 (пять миллионов) рублей
6. Франшиза:	Страхование осуществляется без франшизы
7. Исключения из страхования:	5.1. Согласно разделу 5 Правил страхования, кроме того действие настоящего Полиса не распространяется на требования (претензии, иски): 5.1.1. связанные с проведением кадастровой оценки; 5.1.2. основанные или связанные с несоблюдением Страхователем сроков выполнения работ, а также расходами на переделку или доделку работ.
8. Страховая премия:	5700 (шесть тысяч) рублей
9. Порядок оплаты страховой премии:	Единовременный платеж по 18.02.2020г. включительно

Страхователь

Страховщик



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

СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ЧЛЕНСТВЕ В САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

Оценщик:
Ведерников Святослав Олегович
(фамилия, имя и отчество)
ИНН 590617838932
(ИНН)

включен в реестр членов ROO:
12 марта 2019 года, регистрационный № 010402

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

Выдано 22 июля 2020 года.

Президент  М.П. **Ю.В. Козырь**

0003223 *

ООО «Н-ТГРАФ», г. Москва, 2020 г., уровень В

А4792

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 016319-1

« 26 » декабря 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной
деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан

Ведерникову Святославу Олеговичу

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

от « 26 » декабря 20 18 г. № 103

Директор

А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 26 » декабря 20 21 г.

АО «Ориент», Москва, 2018 г., «Б». Лицензия № 05-05-08/060 ФНС РФ: 73 № 392, Тел.: (495) 736-47-42, www.orient.ru

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ДИПЛОМ

592405981350

Документ о квалификации

Регистрационный номер
941

Города
Пермь

Дата выдачи
08 июня 2018 г.

Настоящий диплом свидетельствует о том, что

ВЕДЕРНИКОВ
Святослав Олегович

с 16 октября 2017 г. по 30 мая 2018 г.
прошел(а) профессиональную переподготовку в (на)
ГАОО ЛПО «Институт повышения квалификации – РМЦПК»
по программе

**«ОЦЕНКА СТОИМОСТИ ПРЕДПРИЯТИЯ
(БИЗНЕСА)»**

Решением от
30 мая 2018 г. № 865

Диплом предоставляет право
на ведение профессиональной деятельности в сфере

оценки стоимости предприятия (бизнеса)

Ведерникову Святославу Олеговичу

Председатель комиссии
[Подпись]

Руководитель
[Подпись]

Секретарь
[Подпись]

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 015081-1

« 05 » октября 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной
деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан

Кузьминых Ирине Борисовне

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

от « 05 » октября 20 18 г. № 91

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 05 » октября 20 21 г.

АО «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров»



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

СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ЧЛЕНСТВЕ В САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

Оценщик:
Кузьминых Ирина Борисовна
(фамилия, имя и отчество)
ИНН 593300766096
(ИНН)

включен в реестр членов ROO:
13 апреля 2012 года, регистрационный № 007945

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

Выдано 22 июля 2020 года.

Президент  М.П. **Ю.В. Козырь**

0002242 *

ООО «НТ-ГРАФ», г. Москва, 2020 г., уrogenь. В

А4792

СТРАХОВОЕ ОБЩЕСТВО РЕСО-ГАРАНТИЯ
117105, Москва, Нагорный пр-д, 6
т. (495) 730-3000, ф. (495) 956-2585
mail@reso.ru www.reso.ru



RESO-GARANTIA INSURANCE COMPANY
6, Nagorny proezd, Moscow, 117105
t. (495) 730-3000, f. (495) 956-2585
mail@reso.ru www.reso.ru

ПОЛИС № 922/1812718642
страхования ответственности оценщика

САО «РЕСО-ГАРАНТИЯ» (125047, г.Москва, ул.Гашека д.12 стр.1, ОГРН 1027700042413; ИНН/КПП: 7710045520/775001001, р/с 407018104014000000014, «Альфа-Банк» ОАО г.Москва, БИК: 44525593, корр.счет 30101810200000000593), именуемое в дальнейшем Страховщик, заключило настоящий договор страхования (Полис) с указанным ниже Страхователем в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 07 мая 2019 года (далее по тексту – «Правила страхования»), на основании письменного заявления Страхователя

г.Москва Дата выдачи полиса «08» октября 2020 г.

Страхователь:	Ф.И.О. Кузьминых Ирина Борисовна. Дата рождения: 17.12.1971 Адрес по месту регистрации: Пермский край, г. Пермь, ул. Хабаровская, д.56, кв. 6 Паспорт: №5716 521044, выдан: 30.12.2016 Отделом УФМС России Член СРО оценщиков: Ассоциация «Русское общество оценщиков» E-mail: kuziba@mail.ru тел. 89027996061
Представитель страховщика:	Куштанов Эмиль Рамисович Код 30174672

1. Срок действия полиса:	С 00 часов 00 минут 12.10.2020г., но не ранее 00 часов 00 минут дня, следующего за днем уплаты страховой премии, по 24 часа 00 минут 11.10.2021г.
2. Объекты страхования:	Не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском его ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему со Страхователем договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам
3. Застрахованные работы:	Действие настоящего Полиса распространяется на работы в рамках оценочной деятельности, которые были выполнены Страхователем согласно договорам, заключенным с заказчиками, в соответствии с квалификацией, подтвержденной дипломами (сертификатами) об образовании, и были приняты заказчиками Страхователя в период, начиная с 12.10.2020г.
4. Страховой случай:	4.1. Установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба. 4.2. Урегулирование нескольких требований (исков), явившихся следствием одного действия Страхователя, производится в рамках одного страхового случая
5. Страховая сумма:	3 000 000.000 (Три миллиона) рублей
6. Франшиза:	Страхование осуществляется без франшизы
7. Исключения из страхования:	5.1. Согласно разделу 5 Правил страхования, кроме того действие настоящего Полиса не распространяется на требования (претензии, иски): 5.1.1. связанные с проведением кадастровой оценки; 5.1.2. основанные или связанные с несоблюдением Страхователем сроков выполнения работ, а также расходами на переделку или доделку работ.
8. Страховая премия:	3.000 (Три тысяч) рублей
9. Порядок оплаты страховой премии:	Единовременный платеж по 12.10.2020г. включительно

Страхователь

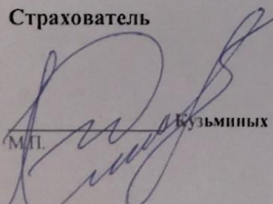
Страховщик

- 1 -

10. Действия Страхователя при наступлении события, имеющего признаки страхового случая:	10.1. При возникновении каких-либо обстоятельств, которые могут в дальнейшем стать основанием для предъявления имущественных требований, Страхователь обязан письменно в течение ПЯТИ РАБОЧИХ ДНЕЙ уведомить об этом Страховщика с указанием характера возникших обстоятельств, предполагаемых последствий и указанием лиц, которым может быть причинен ущерб. 10.2. Принять все возможные и необходимые меры для отклонения неправомерных требований. 10.3. При предъявлении имущественных требований Страхователю, или подачи против него иска в суд: 10.3.1. Письменно в ТЕЧЕНИЕ ТРЕХ РАБОЧИХ ДНЕЙ уведомить Страховщика об этом. 10.3.2. Оказывать Страховщику содействие в проведении расследования, урегулировании, судебной и внесудебной защите. 10.4. Страхователь не должен без согласия Страховщика признавать частично или полностью любые требования, добровольно (кроме как за свой собственный счет) осуществлять платежи, принимать на себя какие-либо обязательства перед третьими лицами, или нести какие-либо издержки в их пользу.
11. Условия страховой выплаты:	11.1. Условия и порядок осуществления страховой выплаты определяются Правилами страхования и настоящим Полисом. 11.2. При отсутствии спора по факту наличия страхового случая, наличия у заказчика договора на проведение оценки (или иного третьего лица) права требовать от Страхователя возмещения ущерба и обязанности Страхователя его возместить, причинной связи между действиями (бездействием) Страхователя (оценщика) и возникшим ущербом, а также спора по размеру такого ущерба, заявленные требования удовлетворяются и страховая выплата производится во внесудебном порядке. 11.3. При урегулировании исков в судебном порядке Страхователь должен представить Страховщику заверенную судьей копию вступившего в законную силу решения суда, содержащего размеры сумм, подлежащих возмещению. 11.4. Выплата страхового возмещения производится исключительно при наступлении страхового случая: 11.4.1. По письменному заявлению Страхователя; 11.4.2. Всегда в пользу Выгодоприобретателей (заказчика договора на проведение оценки или третьих лиц), за исключением случаев возмещения затрат самого Страхователя, которые были произведены по согласованию со Страховщиком; 11.4.3. В течение 10-ти рабочих дней после получения Страховщиком всех документов, подтверждающих законность и обоснованность имущественных требований к Страхователю, либо вступившего в законную силу решения суда. 11.5. Если в течение срока действия настоящего Полиса Страхователь в соответствии с п.10.1. Полиса уведомил Страховщика о возникновении каких-либо обстоятельств, которые могли бы стать основанием для предъявления ему имущественных требований (претензий, исков), то действие настоящего Полиса распространяется на все требования, предъявленные к Страхователю в течение сроков исковой давности, явившиеся следствием упомянутых обстоятельств.
12. Прочие условия:	12.1. При досрочном расторжении настоящего Полиса по инициативе Страхователя, Страховщик возвращает Страхователю, при отсутствии страховых выплат на момент получения заявления о расторжении, часть страховой премии пропорционально оставшемуся периоду действия Полиса, за вычетом расходов в соответствии со структурой тарифной ставки, при этом расчеты производятся в течение 10 рабочих дней после даты расторжения. 12.2. Все прочие условия, включая права и обязанности сторон, порядок изменения и прекращения Полиса, а также порядок выплаты страхового возмещения регламентируются Правилами страхования.
13. Прилагаемые документы:	- Заявление на страхование ответственности оценщика; - Правила страхования.

Экземпляр Правил страхования получил. С упомянутыми Правилами страхования ознакомлен и согласен.

Страхователь


М.П. Кузьминых И.Б.



Страховщик

Директор Центрального агентства
филиала САО «РЕСО Гарантия» г. Пермь
А.И. Каигородова Е.В.

По Доверенности № РГ-Д-006/20 от 10.08.2020 г.

Участок 15 сот. (ИЖС) на продажу в Барде | Продажа земельных участков в Барде | Авито

Видео · Недвижимость · Земельные участки · Купить · Поголовный (ИЖС)

Участок 15 сот. (ИЖС)

Добавить в избранное · Добавить заветку · 11 ноября в 19:07

8 992 210-85-05

Написать сообщение

Айгуль
Частное лицо
На Авито с ноября 2017
Завершено 2 объявления
7 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

№ 964652134 · (+7) 4535 (+3)

Площадь: 15 сот.; Расстояние до города: в черте города

Пермский край, Бардымский р-н, с. Барда, ул. Свердлова

Скрыть карту

Продать отличный участок по ул. Свердлова 14, есть газ, вода, свет. Небольшой ветхий дом с баней и дровяником. Участок отлично подходит для строительства дома, все поблизости магазины, школа, детский сад. Приветствуются любые способы оплаты. Возможен обмен на автомобиль.

Следующие

ЖИВИТЕ В ОКРУЖЕНИИ ЛЕСА
в 10 минутах от центра
новые планировки от 102 м²

Купить Volkswagen Multivan

Автомобили

подробнее

NISSAN X-Trail

Узнайте больше о панорамной крыше* и других опциях Nissan X-Trail

Участок 15 сот. (ИЖС) на продажу в Барде | Продажа земельных участков в Барде | Авито

Видео · Недвижимость · Земельные участки · Купить · Поголовный (ИЖС)

Участок 15 сот. (ИЖС)

Добавить в избранное · Добавить заветку · 23 ноября в 10:19

8 909 111-11-44

Написать сообщение

Ольга
Частное лицо
На Авито с апреля 2019
Завершено 6 объявлений

Подписаться на продавца

№ 114897288 · (+7) 1263 (+3)

Площадь: 15 сот.; Расстояние до города: в черте города

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

Скрыть карту

срочная продажа! Продам участок в Барде. Улица Жукова 1 а. 15 соток. Есть все! Газ, вода, электричество подведены. Асфальтированная дорога (Новый асфальт). К участку можно сделать заезд с двух сторон. Собственный. Рассмотрю вариант обмена, торг. На фотографии номер 91

Следующие

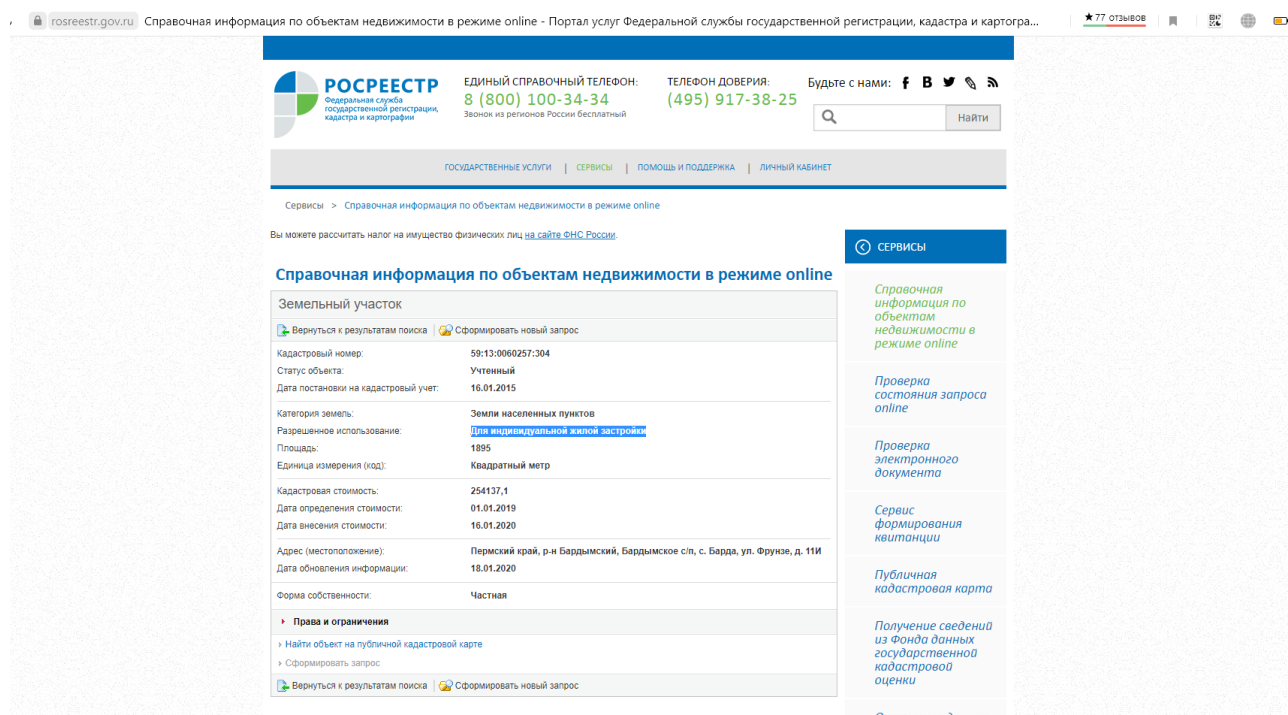
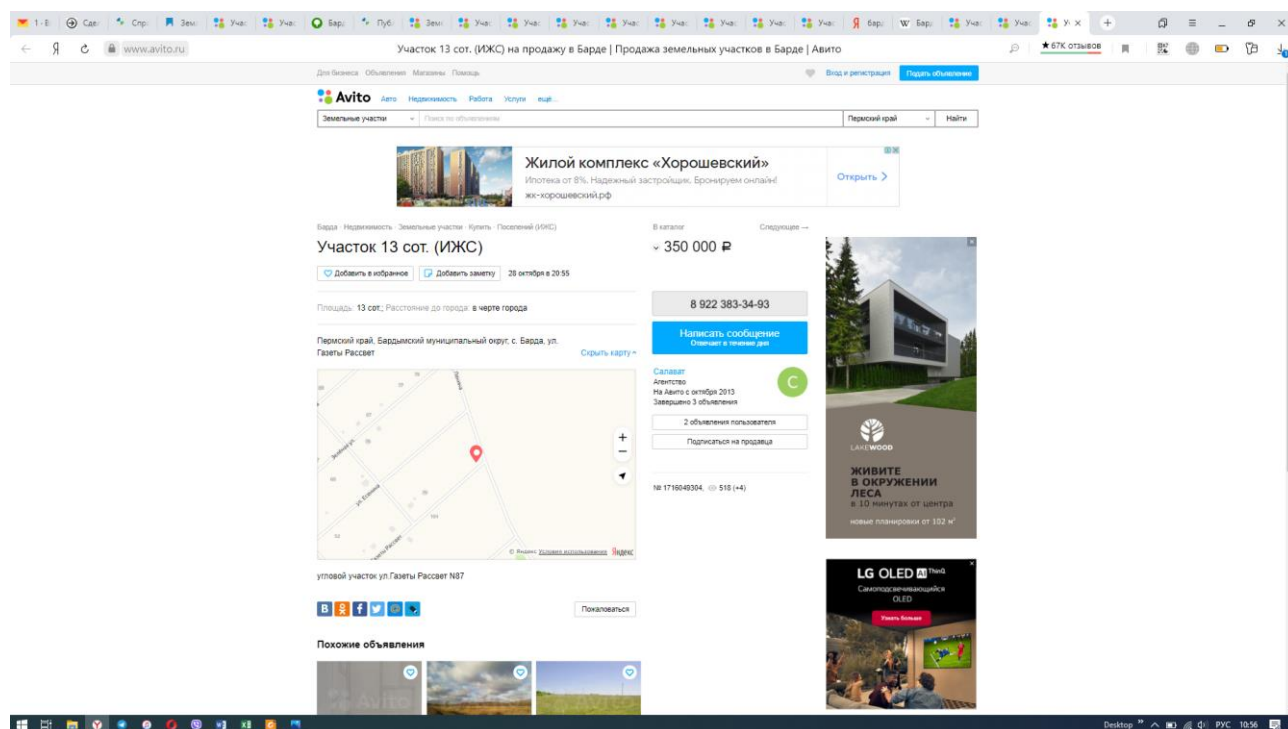
SAMSUNG GALAXY A51

25%

Максидой

АРХИТЕКТОР

64 типа планировочных решений




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: 19.02.2015

Документы-основания: • Договор купли-продажи земельного участка от 11.02.2015

Субъект (субъекты) права: Абдулова Гузалия Исмагиловна, дата рождения: 05.01.1978, место рождения: с. Краснояр 2 Бардымского района Пермской области, гражданство: Российская Федерация, СНИЛС: 058-065-626 73

Вид права: Собственность

Кадастровый(условный) номер: 59:13:0060257:304

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для размещения объектов производства, площадь 1 895 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Пермский край, Бардымский район, с.Барда, ул.Фрунзе, д.11И

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "19" февраля 2015 года сделана запись регистрации № 59-59/012-59/012/401/2015-511/2

Государственный регистратор _____ Абдалова А. М.
(подпись, М.П.)

59-59/012-59/012/401/2015-511/2



59-БД 574635

Всего прошито, пронумеровано
и скреплено печатью

58 (шестьдесят восемь) листов

Должность *главный бухгалтер*

Подпись *Варварина С.С.*

« 27 » 20 10 г. М.П.

