

ОТЧЁТ № 077

от 26 ноября 2018 года

**об определении рыночной стоимости объектов недвижимости,
принадлежащих на праве собственности ООО «Позитрон Ойл»**

Заказчик: Общество с ограниченной ответственностью "Позитрон Ойл" в лице арбитражного управляющего Кильдиярова Рустема Разяповича действующего на основании определения Арбитражного суда Пермского края от 14.11.2018 по делу А50-36585\2017 г.

Исполнитель: Общество с ограниченной ответственностью «БизнесИнвест.ком»

Екатеринбург, 2018 г.

ОГЛАВЛЕНИЕ

Сопроводительное письмо.....	3
1. Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки.....	5
2. Применяемые стандарты оценки.....	6
3. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения.....	6
4. Сведения о заказчике оценки и об оценщике, подписавшем отчёт об оценке, а также о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор.....	7
5. Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчёта об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объектов оценки.....	10
6. Основные факты и выводы.....	10
7. Описание объектов оценки.....	12
8. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования объекта оценки.....	19
9. Анализ рынка объектов оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на их стоимость.....	20
10. Описание процесса оценки объектов оценки в части применения подхода (подходов) к оценке.....	44
11. Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчётов по различным подходам, а также при использовании разных методов в рамках применения каждого подхода, с целью определения итоговой величины стоимости, либо признание в качестве итоговой величины стоимости результата одного из подходов.....	75
12. Заявление оценщиков.....	77
13. Список использованной литературы.....	78
14. Перечень приложений.....	80

Уважаемый Руслан Разяпович!

В соответствии с договором №077 от 24.09.2018 г., оценщиком ООО «БизнесИнвест.ком» произведено определение рыночной стоимости объектов недвижимости, принадлежащих на праве собственности ООО «Позитрон Ойл», в том числе:

1. Земельный участок общей площадью 19731,9 м2, кадастровый номер 59:18:0010109:20, расположенный по адресу: Пермский край, Добрянский район, Добрянское городское поселение, г. Добрянка, ул. Леонова, д.3;
2. Земельный участок общей площадью 107 м2, кадастровый номер 59:18:0010109:885, расположенный по адресу: Пермский край, Добрянский район, Добрянское городское поселение, г. Добрянка, ул. Леонова, д.3а;
3. Здание цеха арболита, общей площадью 3948,5 кв.м., инв.№ 3886, расположенное по адресу: Пермский край, Добрянский район, Добрянское городское поселение, г. Добрянка, ул. Леонова, д.3.

Оценка произведена по состоянию на 20 октября 2018 года.

Оценка объекта произведена на основании предоставленной документации, в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в РФ» № 135-ФЗ от 29.07.98 г.; Федеральными стандартами оценки: ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3 (утв. приказами Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №297, 298, 299), ФСО №7 (утв. приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 N 611) и иным действующим законодательством России, а также стандартами оценочной деятельности НП СРО "РАО ЮФО" протокол от 06.10.2015 г.

Содержащиеся в настоящем отчете выводы, основаны на информации, полученной в результате исследования состояния рынка на дату оценки, анализе количественных и качественных характеристик объекта оценки, а также на опыте и профессиональных знаниях оценщика.

Исходная информация, расчет стоимости объекта оценки, копии документов, представлены в соответствующих разделах настоящего отчета, отдельные части которого не могут трактоваться самостоятельно, а только в связи с его полным текстом, с учетом всех принятых допущений и ограничений, на которых основывается оценка.

Рыночная стоимость объектов недвижимости, принадлежащих на праве собственности ООО «Позитрон Ойл», по состоянию на 20 октября 2018 г., составляет с учетом округления:

14 846 000 (Четырнадцать миллионов восемьсот сорок шесть тысяч) рублей

в том числе

Наименование объекта	Общая площадь, кв. м. / длина, м.	Итоговая стоимость, руб.
Земельный участок общей площадью 19731,9 м2, кадастровый номер 59:18:0010109:20, расположенный по адресу: Пермский край, Добрянский район, Добрянское городское поселение, г. Добрянка, ул. Леонова, д.3;	19 731,9	6 098 000
Земельный участок общей площадью 107 м2, кадастровый номер 59:18:0010109:885, расположенный по адресу: Пермский край, Добрянский район, Добрянское городское поселение, г. Добрянка, ул. Леонова, д.3а;	107,00	35 000
Здание цеха арболита, общей площадью 3948,5 кв.м., инв.№ 3886, расположенное по адресу: Пермский край, Добрянский район, Добрянское городское поселение, г. Добрянка, ул. Леонова, д.3.	3 948,5	8 713 000

Итого, округленно, руб.		14 846 000
-------------------------	--	-------------------

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

Надеемся на дальнейшее плодотворное сотрудничество.

Директор ООО «БизнесИнвест.ком»

Д.А.Тихомиров

м.п.

1. Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки

Таблица № 1.1

Параметры	Описание, значения
Объект оценки	Объекты недвижимости, принадлежащие на праве собственности ООО «Позитрон Ойл»
Состав объекта оценки	1. Земельный участок общей площадью 19731,9 м2, кадастровый номер 59:18:0010109:20, расположенный по адресу: Пермский край, Добрянский район, Добрянское городское поселение, г. Добрянка, ул. Леонова, д.3; 2. Земельный участок общей площадью 107 м2, кадастровый номер 59:18:0010109:885, расположенный по адресу: Пермский край, Добрянский район, Добрянское городское поселение, г. Добрянка, ул. Леонова, д.3а; 3. Здание цеха арболита, общей площадью 3948,5 кв.м., инв.№ 3886, расположенное по адресу: Пермский край, Добрянский район, Добрянское городское поселение, г. Добрянка, ул. Леонова, д.3.
Характеристика объекта оценки	Доступные для Оценщика документы, содержащие характеристики объекта оценки приведены в Приложении к Отчету об оценке: Свидетельство о государственной регистрации права 59-БД №297101 от 19 апреля 2014 г.; Свидетельство о государственной регистрации права 59-БД №657530 от 06 мая 2015г.; Свидетельство о государственной регистрации права 59-БД №657531 от 06 мая 2015г.; Технический паспорт домовладения на здание цеха арболита.
Права на объект оценки, учитываемые при оценке объекта оценки	Право собственности
Цель и задачи оценки	Определение рыночной стоимости объекта оценки
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Определение начальной цены продажи на торгах в рамках реализации процедуры конкурсного производства в соответствии с Федеральным законом №127-ФЗ от 26.10.2002г. «О несостоятельности (банкротстве)»
Вид итоговой величины рыночной стоимости	Целое число с округлением. Справочно указать стоимость попозиционно.
Вид стоимости	Рыночная
Основания проведения оценки	Договор №077 от 24.09.2018 г.
Дата оценки (дата определения стоимости объекта оценки)	20 октября 2018 года
Дата осмотра объекта оценки	17 августа 2018 года
Срок проведения оценки (период времени с даты оценки до даты составления отчета об оценке)	20 октября 2018 года – 26 ноября 2018 года
Дата составления отчета	26 ноября 2018 г.
Допущения и ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки	1. Все расчёты и выводы в настоящем отчёте действительны в пределах ограничивающих условий и допущений, приведённых не только в данном разделе, но и по тексту настоящего отчёта. 2. Отчёт об оценке содержит обоснованное профессиональное суждение оценщика относительно стоимости объекта оценки, сформулированное на основе собранной информации и проведенных расчетов, с учетом допущений, приведённых не только в данном разделе, но и по тексту настоящего отчёта.

Параметры	Описание, значения
	3. Приведенные в отчете величины стоимости действительны лишь на дату оценки. Оценщик не несет ответственности за последующие изменения рыночных условий и, соответственно, величины стоимости оцениваемого объекта, а также не дает гарантии, что рассматриваемый объект оценки будет отчуждён по указанной в отчете об оценке стоимости. 4. Оценщик не несёт ответственности за оценку скрытых дефектов здания, которые нельзя обнаружить путём ознакомления с предоставленной технической документацией и осмотра объекта. Оценщик полагается на добросовестность Заказчика в предоставлении существенных данных о характеристиках объекта оценки, которые могут быть заведомо известны ему и которые также нельзя обнаружить путём ознакомления с предоставленной технической документацией и осмотра объекта. 5. Оценщик не производил обмер объекта недвижимости, полагаясь на верность исходной информации, предоставленной Заказчиком. Оценщик не принимает на себя обязательств по установлению прав собственности, и не проводит юридической экспертизы правоустанавливающих документов. 6. Определение рыночной стоимости объекта оценки в рамках настоящего отчёта, исходя из целей проведения оценки, производится вне зависимости от прав третьих лица в отношении оцениваемых объектов недвижимости, исходя из права собственности, без учёта ограничений (обременений), а также экологического загрязнения (п. 7 ФСО №7). 7. Все расчеты данного отчета об оценке выполнены с применением приложения Microsoft Excel, следовательно, при множестве промежуточных расчетов итоговый результат может отличаться от результата, выполненного при последовательных вычислениях с помощью чисел, отраженных в расчетных таблицах данного отчета, в первую очередь это связано с округлением итоговых значений в расчетных таблицах. 8. Оценка объектов оценки будет произведена при отсутствии зарегистрированных прав на объекты недвижимости.

2. Применяемые стандарты оценки

Определение рыночной стоимости объекта оценки произведено в соответствии с требованиями Закона об оценочной деятельности в РФ, Стандартами оценки, обязательными к применению субъектами оценочной деятельности. Обоснованием применения указанных стандартов является обязательность применения Стандартов оценки.

Стоимость определена в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.98 г. № 135 – ФЗ, Стандартами оценки, обязательными к применению субъектами оценочной деятельности ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3 (утв. приказами Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №297, 298, 299), ФСО №7 (утв. приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. N 611) и иным действующим законодательством России, а также стандартами оценочной деятельности НП СРО "РАО ЮФО" протокол от 06.10.2015 г..

Перечисленные стандарты оценки обязательны к применению в соответствии со Статьей 15 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

3. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения

1. Оценщик не имеет никакой существенной причастности к объекту оценки (а также к стороне, являющейся Заказчиком) или зависимости от представленного им результата оценки.

2. Оценщик в состоянии произвести объективную оценку объекта оценки. Оценщиком использованы только факты, соответствующие действительности, в пределах тех сведений, которыми он располагал на момент оценки в соответствии с полученной от Заказчика документацией.

3. Оценщик достаточно компетентен для проведения оценки объекта оценки. Компетентность Оценщика подтверждается наличием образования и опытом, сведения о которых содержатся в разделе 4 настоящего отчёта.

4. Вознаграждение оценщика ни в коей мере не связано с объявлением заранее predetermined стоимости или тенденцией в определении стоимости в пользу Заказчика, как не связано и с достижением заранее оговоренного результата.

5. Процедура оценки и содержание отчёта соответствуют Федеральному закону «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.98 г. № 135 – ФЗ, Стандартам оценки, обязательным к применению субъектами оценочной деятельности ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3 (утв. приказами Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №297, 298, 299), ФСО №7 (утв. приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611) и иному действующему законодательству РФ, а также стандартами оценочной деятельности НП СРО "РАО ЮФО" протокол от 06.10.2015 г. в которой состоит оценщик.

Составивший представленный отчёт оценщик удостоверяет правомерность следующих допущений и ограничивающих условий:

1. Все расчёты и выводы в настоящем отчёте действительны в пределах ограничивающих условий и допущений, приведённых не только в данном разделе, но и по тексту настоящего отчёта.

2. Отчёт об оценке содержит обоснованное профессиональное суждение оценщика относительно стоимости объекта оценки, сформулированное на основе собранной информации и проведенных расчетов, с учетом допущений, приведённых не только в данном разделе, но и по тексту настоящего отчёта.

3. Приведенные в отчете величины стоимости действительны лишь на дату оценки. Оценщик не несет ответственности за последующие изменения рыночных условий и, соответственно, величины стоимости оцениваемого объекта, а также не дает гарантии, что рассматриваемый объект оценки будет отчуждён по указанной в отчете об оценке стоимости.

4. Оценщик не несёт ответственности за оценку скрытых дефектов здания, которые нельзя обнаружить путём ознакомления с предоставленной технической документацией и осмотра объекта. Оценщик полагается на добросовестность Заказчика в предоставлении существенных данных о характеристиках объектов оценки, которые могут быть заведомо известны ему и которые также нельзя обнаружить путём ознакомления с предоставленной технической документацией и осмотра объектов.

5. Оценщик не производил обмер объектов недвижимости, полагаясь на верность исходной информации, предоставленной Заказчиком. Оценщик не принимает на себя обязательств по установлению прав собственности, и не проводит юридической экспертизы правоустанавливающих документов.

6. Определение рыночной стоимости объектов оценки в рамках настоящего отчёта, исходя из целей проведения оценки, производится вне зависимости от прав третьих лица в отношении оцениваемых объектов недвижимости, исходя из права собственности, без учёта ограничений (обременений), а также экологического загрязнения (п. 7 ФСО №7).

7. Все расчеты данного отчета об оценке выполнены с применением приложения Microsoft Excel, следовательно, при множестве промежуточных расчетов итоговый результат может отличаться от результата, выполненного при последовательных вычислениях с помощью чисел, отраженных в расчетных таблицах данного отчета, в первую очередь это связано с округлением итоговых значений в расчетных таблицах.

4. Сведения о заказчике оценки и об оценщике, подписавшем отчёт об оценке, а также о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор

4.1. Сведения о Заказчике оценки:

Таблица № 4.1.1

Заказчик (реквизиты заказчика)	Общество с ограниченной ответственностью «Позитрон-Ойл» ОГРН 1145958067936 от 7 ноября 2014 г. ИНН/КПП 5914997838 / 590401001 Уставный капитал: 10 000 Вид деятельности: Монтаж промышленных машин и оборудования, 33.20
---------------------------------------	---

	Режим налогообложения: ОСН Юридический адрес: 614007, Пермский край, город Пермь, Сибирская улица, дом 52, офис 302
--	--

4.2. Сведения об оценщике

Таблица №4.1.2

Параметры	Описание, значения
Фамилия, Имя, Отчество	Белова Александра Вадимовна
Место нахождения	Г. Екатеринбург, ул. Декабристов, 14, оф. 5
Номер контактного телефона	8(922)112-77-88
Адрес эл.почты	Bav1391@mail.ru
Сведения о членстве оценщика в саморегулируемой организации оценщиков	Является членом Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация оценщиков «Региональная Ассоциация Оценщиков Южного Федерального Округа», номер свидетельства 00684. Место нахождения СРО: Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Атарбекова, д. 5/1.
Документы об образовании, подтверждающие получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке ПП № 001477 Федерального государственного автономного образовательного учреждения высшего профессионального образования «Уральский федеральный университет имени первого Президента России» по программе "Оценка стоимости предприятия (бизнеса)" от 14 апреля 2014 года, регистрационный номер 2480
Сведения об обязательном страховании гражданской ответственности оценщика	Гражданская ответственность оценщика застрахована в страховом публичном акционерном обществе «Ингосстрах». Полис обязательного страхования гражданской ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности № 433-744-058928/18, выдан 22 августа 2017 г., срок действия полиса с 14.09.2018 года по 13.09.2019 года включительно, страховая сумма 500 000 (пятьсот тысяч) рублей
Информация о наличии квалификационных аттестатов	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» № 006658-1 от 26 марта 2018 г.
Стаж работы в оценочной деятельности	4 года
Степень участия в подготовке настоящего Отчета	100%
Юридическое лицо, с которым у оценщика заключен трудовой договор	ООО «БизнесИнвест.ком»

4.3. Сведения о юридическом лице, с которым Оценщик заключил трудовой договор

Таблица № 4.3.1

Параметры	Описание, значения
Организационно-правовая форма, полное наименование юридического лица	Общество с ограниченной ответственностью «БизнесИнвест.ком»
Основной государственный регистрационный номер (далее - ОГРН), дата присвоения ОГРН	1086671006773, дата присвоения 06 мая 2008г.
Директор	Тихомиров Д.А.

620075, г. Екатеринбург, Малышева 56а, тел. 8(343)200-60-45, www.biz-in.com, e-mail: tihomirova@list.ru, info@biz-in.com

Параметры	Описание, значения
Адрес (место нахождения)	Юр.адрес: 620075, Екатеринбург, ул. Малышева 56а Адрес для корреспонденции: 620075, Екатеринбург, ул. Малышева, 56а
Реквизиты	ИНН: 6671258584, р/сч: 40702810600000002588 в ООО КБ «Кольцо Урала» г. Екатеринбург, ул. Большакова 109. кор/сч: 30101810500000000768 БИК: 046577768
Телефон/факс	89222262475, 8(343)200-60-45
Право на заключение договора на оценку (согласно с.15.1 Фед. закона №135-ФЗ от 29.07.1998г.)	Право на заключении договора на проведение оценки подтверждается заключенными трудовыми договорами с двумя физическими лицами, соответствующими требованиям ФЗ «Об оценочной деятельности» №135-ФЗ. Трудовые договоры с оценщиками: 1.Тихомирова Лариса Сергеевна. Ответственность застрахована САО "ВСК" в г. Екатеринбурге Полис № 18440В4000700 от 12.04.2018 г. ОАО «ВСК» на сумму 3 000 000 рублей, срок действия Договора страхования с 14.04.2018 г. по 13.04.2019 г. 2. Белова Александра Вадимовна. Ответственность застрахована в страховом публичном акционерном обществе «Ингосстрах». Полис обязательного страхования гражданской ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности № 433-744-058928/18, выдан 22 августа 2017 г., срок действия полиса с 14.09.2018 года по 13.09.2019 года включительно, страховая сумма 500 000 (пятьсот тысяч) рублей
Сведения о деятельности организации	Компания ООО «БизнесИнвест.ком» специализируется в следующих областях оценочной деятельности: - Оценка рыночной стоимости действующего предприятия (оценка бизнеса) с целью его покупки или продажи. - Оценка коммерческой недвижимости. - Оценка бизнеса для принятия управленческих решений (в т.ч. привлечение инвестиций, слияние, поглощение, реорганизация). - Оценка эффективности инвестиционных проектов в различных отраслях экономики. - Оценка девелоперского вклада в реализацию инвестиционных проектов по строительству объектов коммерческой и жилой сферы. - Переоценка активов для целей бухгалтерского учета и налогообложения. - Оценка вносимых в уставный капитал имущественных вкладов учредителей. - Определение величины арендной платы при сдаче бизнеса (или его производственных мощностей) в аренду. - Оценка имущества для целей залога. - Оценка упущенной выгоды, экономического ущерба или вреда от чрезвычайных ситуаций, негативного влияния хозяйственной деятельности третьих лиц.
Сведения о страховании гражданской ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	Полис № 1318PL0021 от 16.01.2018г. АО «СОГАЗ» на сумму 5 000 000 рублей, срок действия Договора страхования с 20.01.2018 г. по 19.01.2019 г.

5. Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчёта об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объектов оценки

В рамках проведения оценки и подготовки настоящего отчета сторонние специалисты и организации не привлекались.

6. Основные факты и выводы

Основание для проведения оценки – Договор №077 от 24.09.2018 г.

6.1. Общая информация, идентифицирующая объекты оценки:

Объекты недвижимости

Таблица № 6.1.1

Наименование объекта	Назначение	Общая площадь, кв. м. / длина, м.
Земельный участок общей площадью 19731,9 м2, кадастровый номер 59:18:0010109:20, расположенный по адресу: Пермский край, Добрянский район, Добрянское городское поселение, г. Добрянка, ул. Леонова, д.3;	Земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения производственной базы	19731,9
Земельный участок общей площадью 107 м2, кадастровый номер 59:18:0010109:885, расположенный по адресу: Пермский край, Добрянский район, Добрянское городское поселение, г. Добрянка, ул. Леонова, д.3а;	Земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения производственной базы (расширение основного земельного участка с кадастровым номером 59:18:00101109:20)	107
Здание цеха арболита, общей площадью 3948,5 кв.м., инв.№ 3886, расположенное по адресу: Пермский край, Добрянский район, Добрянское городское поселение, г. Добрянка, ул. Леонова, д.3.	Нежилое здание	3948,5

Материальные ценности

Объекты принадлежат на праве собственности ООО «Позитрон Ойл»

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

Результаты оценки объектов оценки разными подходами приведены ниже:

Таблица № 6.2.1

Наименование объекта	Рыночная стоимость, рублей, рассчитанная с позиций:		
	Затратного подхода	Сравнительного подхода	Доходного подхода
Земельный участок общей площадью 19731,9 м2, кадастровый номер 59:18:0010109:20, расположенный по адресу: Пермский край, Добрянский район, Добрянское городское поселение, г. Добрянка, ул. Леонова, д.3;	Не применялся	6 098 364,413	Не применялся
Земельный участок общей площадью 107 м2, кадастровый номер 59:18:0010109:885, расположенный по адресу: Пермский край, Добрянский район, Добрянское городское поселение, г. Добрянка, ул. Леонова, д.3а;	Не применялся	35 494,24988	Не применялся
Здание цеха арболита, общей площадью 3948,5 кв.м., инв.№ 3886, расположенное по адресу: Пермский край,	8 713 420, 77	Не применялся	Не применялся

Добрянский район, Добрянское городское поселение, г. Добрянка, ул. Леонова, д.3.			
--	--	--	--

6.3. Итоговая величина стоимости объектов оценки:

Рыночная стоимость (с допустимым округлением) объектов недвижимости, принадлежащих на праве собственности ООО «Позитрон Ойл», по состоянию на 20 октября 2018 г., составляет:

14 846 000 (Четырнадцать миллионов восемьсот сорок шесть тысяч) рублей

в том числе

Наименование объекта	Общая площадь, кв. м. / длина, м.	Итоговая стоимость, руб.
Земельный участок общей площадью 19731,9 м2, кадастровый номер 59:18:0010109:20, расположенный по адресу: Пермский край, Добрянский район, Добрянское городское поселение, г. Добрянка, ул. Леонова, д.3;	19 731,9	6 098 000
Земельный участок общей площадью 107 м2, кадастровый номер 59:18:0010109:885, расположенный по адресу: Пермский край, Добрянский район, Добрянское городское поселение, г. Добрянка, ул. Леонова, д.3а;	107,00	35 000
Здание цеха арболита, общей площадью 3948,5 кв.м., инв.№ 3886, расположенное по адресу: Пермский край, Добрянский район, Добрянское городское поселение, г. Добрянка, ул. Леонова, д.3.	3 948,5	8 713 000
Итого, округленно, руб.		14 846 000

6.4. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости:

1. Результаты оценки не могут быть использованы в иных целях, помимо предполагаемого использования, указанного в Задании на оценку.
2. Результаты оценки объективны только для объектов оценки, в соответствии с приведённым в Задании на оценку определением. Результаты оценки стоимости, содержащиеся в отчёте, относятся к объекту в целом. Любое соотнесение части стоимости с какой-либо частью объектов оценки является неправомерным, если это не оговорено в отчёте. Промежуточные выводы, приведённые в отчёте об оценке, не могут использоваться отдельно в качестве самостоятельных результатов.
3. Исполнитель оценки требует от Заказчика соблюдения конфиденциальности в отношении настоящего отчёта. Передача Заказчиком информации, содержащейся в отчёте, третьим лицам допускается только с согласия Исполнителя. В свою очередь Исполнитель обязуется соблюдать условие конфиденциальности использования данных, полученных в процессе оценки.
4. Результаты оценки стоимости объектов оценки действительны на указанную в отчёте дату оценки. При изменении Заказчиком даты оценки необходим пересчёт стоимости объектов оценки по дополнительному соглашению.
5. В соответствии с настоящим отчётом от Оценщика не требуется выступать в суде или давать показания, за исключением случаев, когда это предусмотрено действующим Законодательством Российской Федерации.

7. Описание объектов оценки

В настоящем разделе приведено описание объектов оценки с указанием перечня документов, используемых Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объектов оценки, а в отношении объектов оценки, принадлежащих юридическому лицу, – также реквизиты юридического лица (в том числе полное и (в случае, если имеется) сокращённое наименование, дата государственной регистрации, основной государственный регистрационный номер) и балансовая стоимость данных объектов оценки (при наличии).

7.1. Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объектов оценки

Технический паспорт домовладения на здание цеха арболита;
Свидетельство о государственной регистрации права 59-БД №297101 от 19 апреля 2014 г.;
Свидетельство о государственной регистрации права 59-БД №657530 от 06 мая 2015г.;
Свидетельство о государственной регистрации права 59-БД №657531 от 06 мая 2015г.

7.2. Описание имущественных прав

Таблица № 7.2.1

Объект оценки	Объекты недвижимости, принадлежащие на праве собственности ООО «Позитрон Ойл»: 1. Земельный участок общей площадью 19731,9 м2, кадастровый номер 59:18:0010109:20, расположенный по адресу: Пермский край, Добрянский район, Добрянское городское поселение, г. Добрянка, ул. Леонова, д.3; 2. Земельный участок общей площадью 107 м2, кадастровый номер 59:18:0010109:885, расположенный по адресу: Пермский край, Добрянский район, Добрянское городское поселение, г. Добрянка, ул. Леонова, д.3а; 3. Здание цеха арболита, общей площадью 3948,5 кв.м., инв.№ 3886, расположенное по адресу: Пермский край, Добрянский район, Добрянское городское поселение, г. Добрянка, ул. Леонова, д.3.
Имущественные права	Право собственности
Правообладатель	Общество с ограниченной ответственностью «Позитрон Ойл» (прав

7.3 Количественные и качественные характеристики объектов оценки

Описание объекта оценки, сделано на основании предоставленных Заказчиком документов и данных, полученных при осмотре объекта оценки. Технический. Количественные и качественные характеристики объекта недвижимого имущества, входящих в объекты оценки приведены в таблице 7.3.1

Наименование объекта	Назначение	Общая площадь, кв. м.	Объем, куб.м.	Технические характеристики/коммуникации	Фотографии объектов
Земельный участок общей площадью 19731,9 м ² , кадастровый номер 59:18:0010109:20, расположенный по адресу: Пермский край, Добрянский район, Добрянское городское поселение, г. Добрянка, ул. Леонова, д.3;	Земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения производственной базы	19731,9	-	Электроснабжение, водопровод, канализация	
Земельный участок общей площадью 107 м ² , кадастровый номер 59:18:0010109:885, расположенный по адресу: Пермский край, Добрянский район, Добрянское городское поселение, г. Добрянка, ул. Леонова, д.3а;	Земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения производственной базы (расширение основного земельного участка с кадастровым номером 59:18:0010109:20)	107	-	Электроснабжение, водопровод, канализация	
Здание цеха арболита, общей площадью 3948,5 кв.м., инв.№ 3886, расположенное по адресу: Пермский край, Добрянский район, Добрянское городское поселение, г. Добрянка, ул. Леонова, д.3.	Нежилое здание	3948,5	38 290	Год постройки: 1985 г. Число этажей: 1 этаж. Фундамент: железобетонный монолитный; Наружные и внутренние капитальные стены: железобетонные панели; Перегородки: кирпичные; Перекрытие: железобетонные; Крыша: кровля мягкая;	

				Полы: бетонные, дощатые; Окна: двойные створные, одинарные глухие; Двери: простые дощатые; Отделка внутренняя: мокрая штукатурка, побелка; Центральное отопление: от производственной котельной; Электричество: проводка скрытая, открытая; Водопровод: от городской центральной сети; Канализация: сброс в городскую сеть; Горячее водоснабжение: централизованное; Телефон от сети, вентиляция.	
--	--	--	--	--	---

7.3. Краткая характеристика местоположения объектов оценки

Объект оценки расположен по адресу: Пермский край, г. Добрянка

Добрянка - небольшой город Пермского края, расположенный на реке Каме, в 61 километре от столицы края. В 1647 году в поселении на месте современного города была проведена перепись населения. В то время в этих местах проживало 57 человек в 19 домах. Основным ремеслом местных жителей являлось земледелие, а также рыбный промысел.

Весной 1752-го в Добрянке начали строительство медеплавильного завода. Спустя время оказалось, что медных залежей очень мало, и производство было переориентировано на железную руду.

В течение времени к железоделательному заводу был пристроен еще один Софийский завод. Это предприятие занималось выпуском посудного, кубового, кровельного, листового железа, а также производил якоря, посуду, кирпич, проволоку.

В 1760-х годах продукция завода использовалась для строительства дворцов и церквей Москвы и Петербурга, а в начале 19 века при возведении МЖД.

В начале 18 века число работников заводов постоянно росло за счет 34 тысяч крепостных людей, проживавших в Добрянке.

В 1917-м в городе была провозглашена Советская власть, спустя год завод национализировали.

С 1923 по 1925 завод был остановлен и не функционировал. С 1941-45 годы предприятие выпускало бронированные листы железа и специальные изделия для нужд оборонной промышленности.

В феврале 1943-го рабочий поселок Добрянка получил звание города. В 1953-м в городе был построен ремонтно-механический завод. Предприятие занималось ремонтом машин ЗИС-21 и тракторов КТ-12.

В 1956-м начато строительство домостроительного комбината - ДСК. В наше время на территории комбината функционируют производства по изготовлению мебели.

В 1976 году в 5 км от Добрянки началось строительство Пермской ГРЭС. По завершению строительства электростанции число жителей населенного пункта выросло в 2 раза.

В наши дни ведется запуск четвертого энергоблока ГРЭС.

Телефонный код г Добрянка - 34265. Почтовый индекс - 617706.

Климат и погода

В Добрянке преобладает умеренно-континентальный климат. Зимы умеренно холодные с большим количеством осадков. Лето прохладное и короткое.

Самый теплый месяц Июль - средняя температура 18 градусов, самый холодный Январь - средняя температура -13 градусов.

Среднее годовое количество осадков составляет 638 мм. Среднегодовая влажность воздуха составляет 75%.

Численность населения города Добрянки на 2016-2017 год

Данные по количеству населения получены от службы государственной статистики. График изменения численности за последние 10 лет.



Общая численность населения на 2016 год составляет 33,1 тысячи человек.

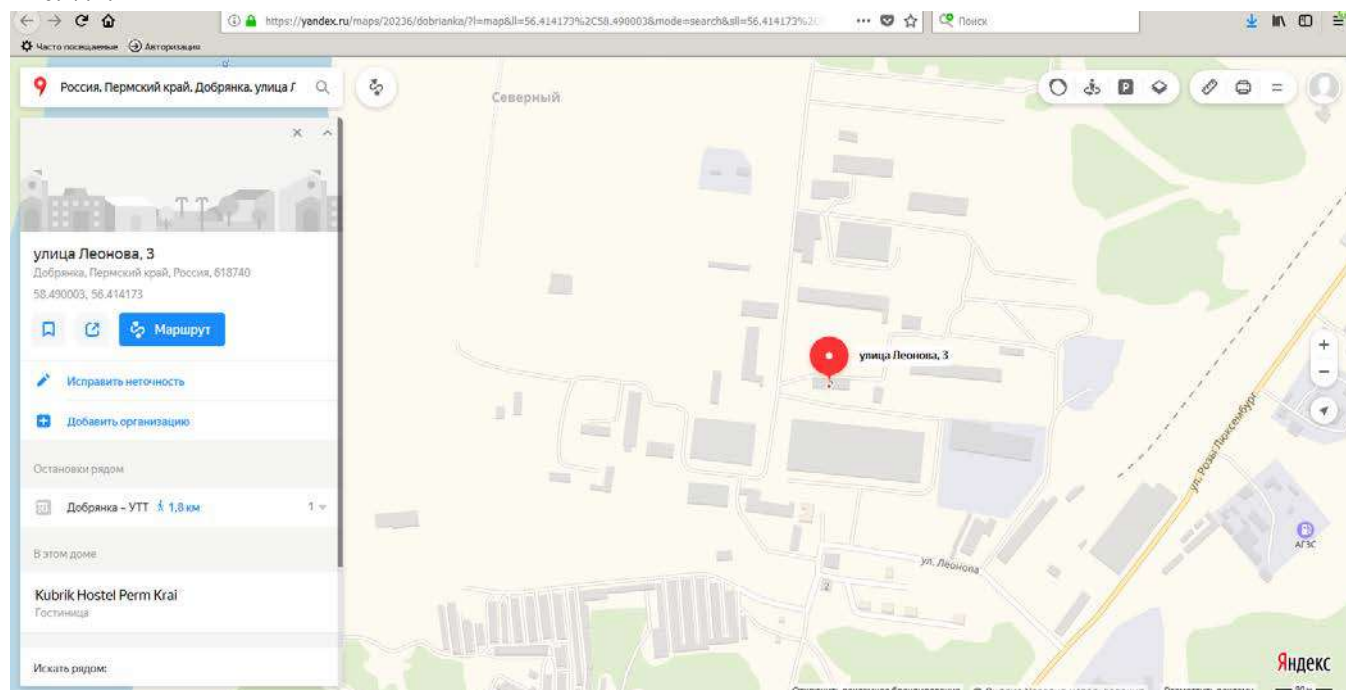
Данные с графика показывают значительное падение численности населения с 36100 человек в 2006 году до 33194 человек в 2016 году.

На январь 2016 по числу жителей Добрянка занимала 469 место из 1112 человек¹.

Краткая характеристика района расположения объекта оценки

Месторасположение объекта оценки:

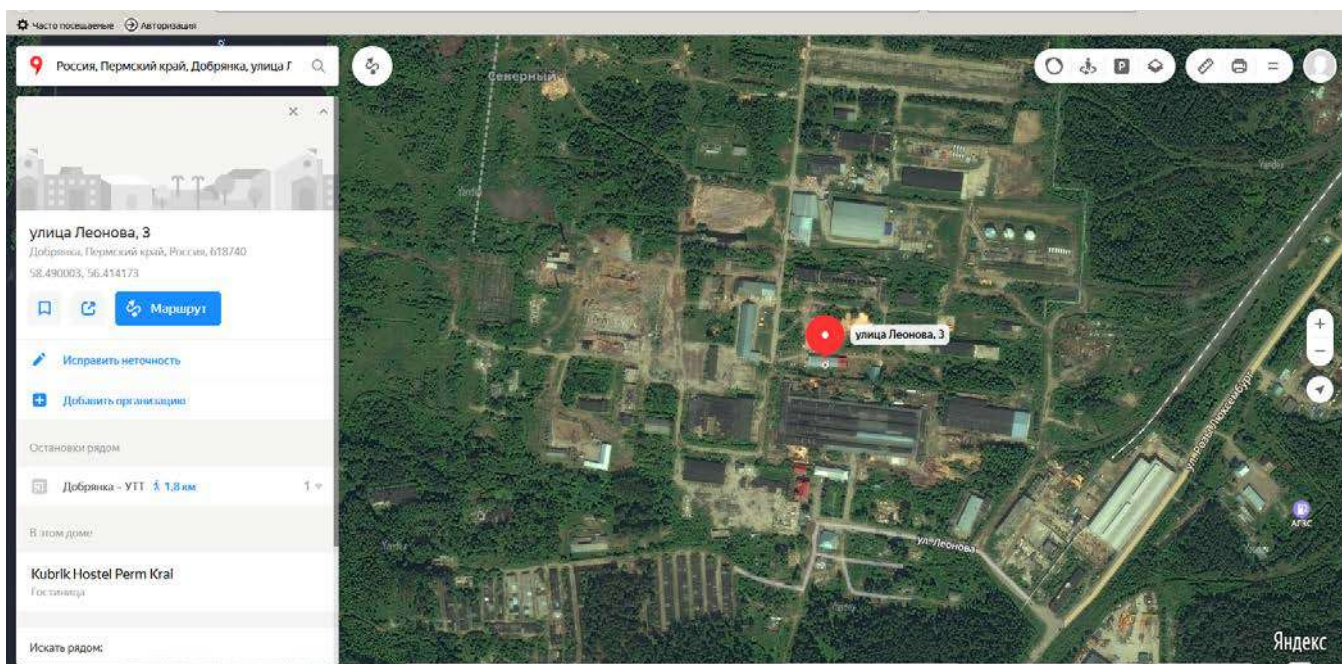
Рис. 7.4.1



Источник: <https://yandex.ru/maps>

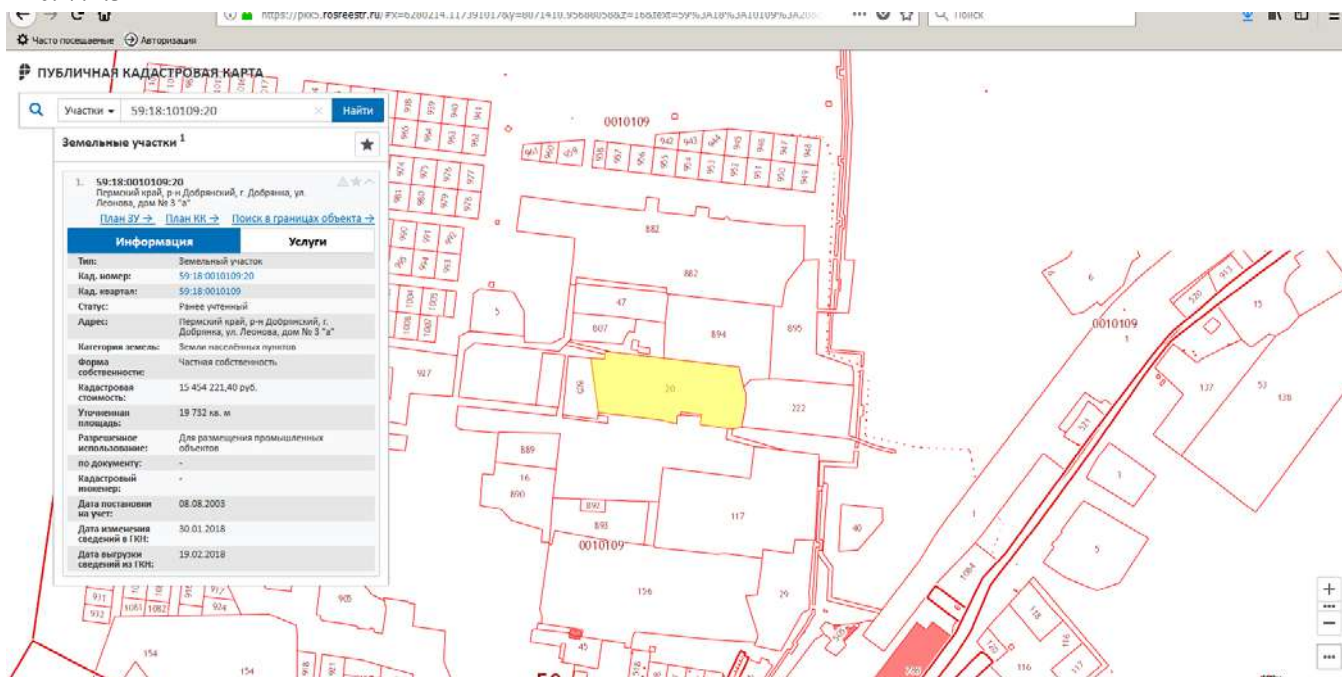
¹ <http://gorodarus.ru/dobryanka.html>

Рис. 7.4.2



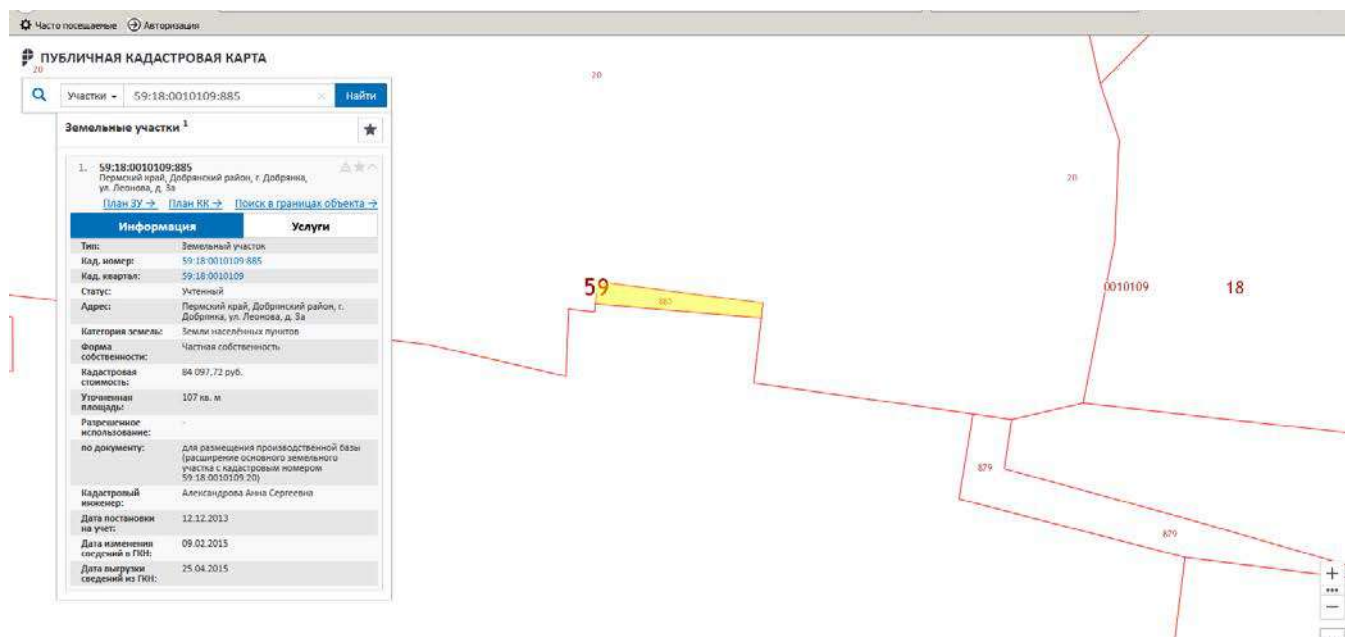
Источник: <https://yandex.ru/maps>

Рис. 7.4.3



Источник: <https://pkk5.rosreestr.ru>

Рис. 7.4.4



Источник: <https://pk5.rosreestr.ru>

8. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования объекта оценки

Согласно ФСО № 7 (п. 13), наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано.

Наиболее эффективное использование объекта недвижимости должно отвечать четырем критериям:

- Юридическая правомочность - варианты использования рассматриваются с точки зрения разрешенных законом;
- Физическая возможность - вариант использования должен быть физически осуществим на конкретном участке;

С точки зрения физической осуществимости возможны следующие варианты использования Объекта:

- снос объекта и новая застройка территории;
- проведение ремонта / реконструкции здания;
- использование в текущем состоянии;
- Экономическая приемлемость - вариант использования должен приносить потенциальный доход, то есть быть прибыльным;
- Максимальная эффективность - из всех юридически и физически возможных прибыльных вариантов использования выбирается наиболее экономически привлекательный.

Заклячая сделку купли – продажи объекта, на которую опирается определение рыночной стоимости, средний покупатель предполагает в дальнейшем эксплуатировать объект согласно наиболее эффективному использованию. Поскольку задача оценки рыночной стоимости сводится к прогнозированию наиболее вероятной цены продажи, то Оценщик исходит из того, что объект будет приобретен именно средним покупателем, и, следовательно, «привязывают» объект к наиболее эффективному использованию.

Анализ наиболее эффективного использования выполняется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования. 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
ЗАКОНОДАТЕЛЬНАЯ РАЗРЕШЕННОСТЬ	ФИЗИЧЕСКАЯ ОСУЩЕСТВИМОСТЬ	ФИНАНСОВАЯ ОСУЩЕСТВИМОСТЬ	МАКСИМАЛЬНАЯ ЭФФЕКТИВНОСТЬ
Рассмотрение способов использования, которые разрешены правительственным и местным законодательством	Рассмотрение физически реальных способов использования недвижимости	Рассмотрение из физически осуществимых и разрешенных законом использований того использования, которое будет давать приемлемый доход владельцу недвижимости	Выявление из финансово осуществимых видов использования того, которое приносит максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

Анализ наиболее эффективного использования объекта недвижимости – здания цеха арболита нежилого назначения

Исходя из вида и характера объектов оценки, целей оценки и предполагаемого дальнейшего использования результатов оценки, а также критериев физической возможности и юридической допустимости – единственно возможным вариантом является использование нежилого здания согласно его назначению, а именно: в качестве здания цеха арболита.

Анализ наиболее эффективного использования объекта недвижимости – земельных участков категории земли населенных пунктов

Исходя из вида и характера объектов оценки, целей оценки и предполагаемого дальнейшего использования результатов оценки, а также критериев физической возможности и юридической допустимости – единственно возможным вариантом является использование земельных участков согласно их назначению, а именно: в качестве земельных участков для размещения производственной базы.

Исходя из целей настоящей оценки и в соответствии с ФСО 7, земельный участок рассматривается как незастроенный, а рыночная стоимость прав на земельный участок рассчитывается в соответствии с видом фактического использования (см. раздел 7 настоящего Отчета) – для размещения производственной базы.

9. Анализ рынка объектов оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на их стоимость

9.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране регионе расположения объектов оценки на рынок оцениваемых объектов, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки

Основные тенденции социально – экономического развития РФ в январе – марте 2018 года

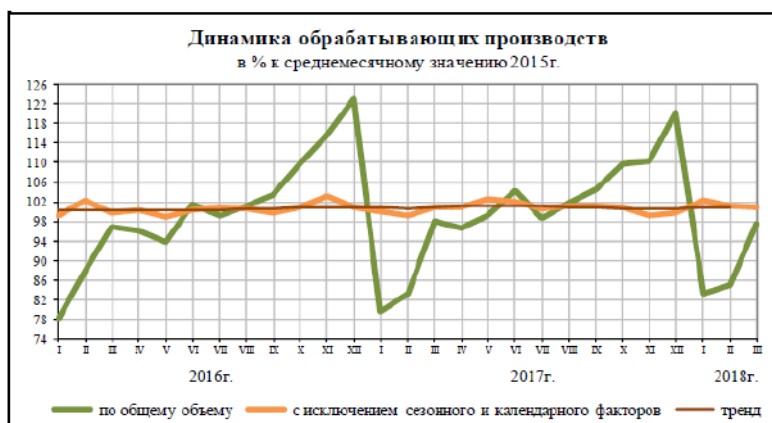
В соответствии с Регламентом разработки и публикации данных по ВВП осуществлены четвертая оценка ВВП за 2016г. и вторая оценка ВВП за 2017г. с соответствующей актуализацией квартальных данных.



Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности в марте 2018г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 100,4%, в I квартале 2018г. - 101,3%.

Индекс промышленного производства в марте 2018г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 101,0%, в I квартале 2018г. - 101,9%.

Индекс производства по виду деятельности "Обрабатывающие производства" в марте 2018г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 99,8%, в I квартале 2018г. - 102,2%.



Оборот розничной торговли в марте 2018г. составил 2461,1 млрд.рублей, или 102,0% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в I квартале 2018г. - 7047,2 млрд.рублей, или 102,2%.



В марте 2018г. оборот розничной торговли на 94,3% формировался торгующими организациями и индивидуальными предпринимателями, осуществляющими деятельность вне рынка, доля розничных рынков и ярмарок составила 5,7% (в марте 2017г. - 93,9% и 6,1% соответственно).

В марте 2018г. в структуре оборота розничной торговли удельный вес пищевых продуктов, включая напитки, и табачных изделий составил 48,7%, непродовольственных товаров 51,3% (в марте 2017г. - 48,8% и 51,2% соответственно).

Оборот общественного питания в марте 2018г. составил 111,7 млрд.рублей, или 101,5% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в I квартале 2018г. - 330,4 млрд.рублей, или 103,3%.

В марте 2018г., по предварительным данным, населению было оказано **платных услуг** на 751,8 млрд.рублей (в сопоставимых ценах), в I квартале 2018г. - на 2220,0 млрд.рублей. Удельный вес расходов на оплату услуг в потребительских расходах населения в марте 2018г. составил 21,7% (в марте 2017г. - 21,8%).



По результатам выборочного обследования деловой активности сферы услуг, в I квартале 2018г. баланс оценок изменения экономической ситуации, так же, как и в IV квартале 2017г., имел отрицательное значение. Как и в предыдущие периоды, в I квартале 2018г. основными факторами, ограничивающими деятельность организаций сферы услуг, является сокращение платежеспособного спроса населения (отметило 49% опрошенных руководителей организаций сферы услуг), недостаток финансовых средств (44%), существующий уровень налогообложения (34%), большая отчетная нагрузка (30%).

Баланс оценок ожидаемого изменения экономической ситуации (разность долей респондентов, отметивших "улучшение" и "ухудшение" показателя) во II квартале 2018г. по сравнению с I кварталом 2018г. в целом в сфере услуг составил 15%, в то же время в организациях, деятельность которых подвержена влиянию сезонного и календарного факторов, например, в туристических агентствах и прочих организациях, предоставляющих услуги в сфере туризма - 38%, в санаторно-курортных организациях и гостиницах и прочих местах для краткосрочного проживания - 33%.

Оборот оптовой торговли. В марте 2018г. оборот оптовой торговли составил 6037,8 млрд.рублей, или 97,7% (в сопоставимых ценах) к соответствующему месяцу предыдущего года. На долю субъектов малого предпринимательства приходилось 37,4% оборота оптовой торговли. В марте 2018г. оборот оптовой торговли на 80,9% формировался организациями оптовой торговли (в марте 2017г. - на 82,2%), оборот которых составил 4886,2 млрд.рублей, или 96,2% (в сопоставимых ценах) к марту 2017 года.

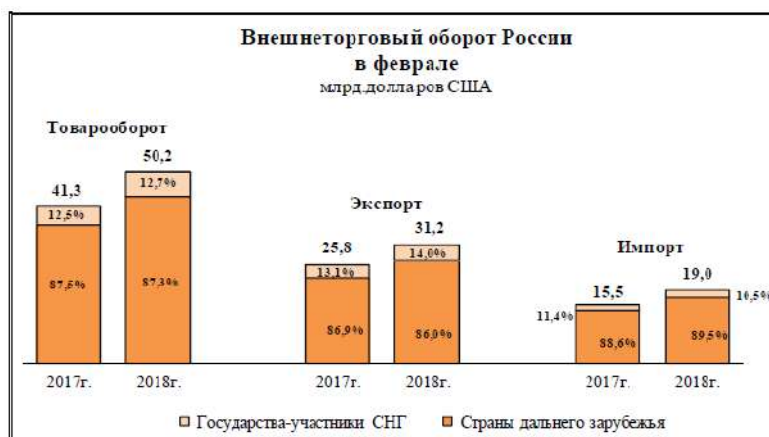
В I квартале 2018г. в обследовании конъюнктуры и деловой активности принимали участие руководители 6,9 тыс. организаций оптовой торговли, включая малые предприятия (без микропредприятий), из которых 91,4% оценивали общую экономическую ситуацию, сложившуюся в этой сфере деятельности, как удовлетворительную и благоприятную, 24,2% прогнозируют ее улучшение во II квартале 2018г., 67,2% считают, что экономическая ситуация не изменится, а 8,6% - что ухудшится.

Индекс предпринимательской уверенности в оптовой торговле в I квартале 2018г. составил 3,8% против 3,1% в I квартале 2017 года.

Внешнеторговый оборот России, по данным Банка России¹⁾ (по методологии платежного баланса), в феврале 2018г. составил (в фактически действовавших ценах) 50,2 млрд. долларов США (2852,0 млрд.рублей), в том числе экспорт - 31,2 млрд.долларов (1772,3 млрд.рублей), импорт - 19,0 млрд.долларов (1079,7 млрд.рублей).

Сальдо торгового баланса в феврале 2018г. сложилось положительное, 12,2 млрд.долларов (в феврале 2017г. - положительное, 10,3 млрд.долларов).

В феврале 2018г. внешнеторговый оборот России со странами дальнего зарубежья составил в текущих ценах 43,8 млрд.долларов США (2490,5 млрд.рублей) и по сравнению с соответствующим месяцем 2017г. увеличился на 21,3%, с государствами-участниками СНГ - 6,4 млрд. долларов США (361,5 млрд.рублей) и увеличился на 23,2%.



Внешнеторговый оборот, по данным ФТС России¹⁾, в феврале 2018г. составил 49,6 млрд.долларов США. Экспорт составил 31,5 млрд.долларов, в том числе в страны дальнего зарубежья - 27,5 млрд.долларов, в государства-участники СНГ - 4,1 млрд.долларов. Импорт составил 18,1 млрд.долларов, в том числе из стран дальнего зарубежья - 16,4 млрд.долларов, из государств-участников СНГ - 1,7 млрд.долларов.

В марте 2018г. по сравнению с предыдущим месяцем **индекс потребительских цен** составил 100,3%, в том числе на продовольственные товары - 100,5%, непродовольственные товары - 100,2%, услуги - 100,1%. Базовый индекс потребительских цен (БИПЦ), исключая изменения цен на отдельные товары и услуги, подверженные влиянию факторов, которые носят административный, а также сезонный характер, в марте 2018г. составил 100,1%, с начала года - 100,4% (в марте 2017г. - 100,2%, с начала года - 100,7%).

В марте 2018г. цены на продовольственные товары увеличились на 0,5% (в марте 2017г. - на 0,1%).

Росстат наряду с традиционной классификацией публикует индекс потребительских цен в группировке классификатора индивидуального потребления по целям (международный классификатор COICOP), которая является одной из четырех функциональных классификаций СНС и используется при разработке показателей индивидуального потребления в составе ВВП. Формирование ИПЦ в группировке КИПЦ обеспечивает сопоставление динамики цен на товары и услуги, исходя из направления их использования.

Индекс цен производителей промышленных товаров в марте 2018г. относительно предыдущего месяца, по предварительным данным, составил 99,1%, из него в добыче полезных ископаемых - 95,8%, в обрабатывающих производствах - 100,1%, в обеспечении электрической энергией, газом и паром; кондиционировании воздуха - 100,5%, в водоснабжении; водоотведении, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений -100,0%.

В январе-феврале 2018г., по оперативным данным, **сальдированный финансовый результат (прибыль минус убыток) организаций** (без субъектов малого предпринимательства, банков, страховых организаций и государственных (муниципальных) учреждений) в действующих ценах составил +1739,8 млрд.рублей (31,5 тыс. организаций получили прибыль в размере 2363,0 млрд.рублей, 16,0 тыс. организаций имели убыток на сумму 623,2 млрд.рублей).

По данным Банка России, **объем денежной массы (M2)** на 1 марта 2018г. составил 42045,6 млрд.рублей и увеличился по сравнению с 1 марта 2017г. на 9,3%, по сравнению с 1 февраля 2018г. - на 1,1% при увеличении потребительских цен соответственно на 2,2% и 0,2%.

Уровень жизни населения. В I квартале 2018г. объем денежных доходов населения сложился в размере 12678,0 млрд. рублей. В I квартале 2017г. денежные доходы населения составили 12193,7 млрд.рублей, в их объеме была учтена выделенная из федерального бюджета единовременная денежная выплата пенсионерам в январе 2017г. в размере 5 тыс.рублей (далее ЕВ-2017), произведенная в соответствии с Федеральным законом от 22 ноября 2016г. № 385-ФЗ на общую сумму 221,7 млрд.рублей. Указанная выплата пенсионерам была учтена также при расчете среднего размера назначенной пенсии в I квартале 2017 года.

Денежные расходы населения в I квартале 2018г. составили 12752,1 млрд.рублей и увеличились на 4,1%. Население израсходовало средств на покупку товаров и оплату услуг 10015,0 млрд.рублей, что на 5,4% больше, чем в I квартале 2017 года. За этот период прирост сбережений населения составил 1168,4 млрд.рублей и уменьшился на 167,2 млрд.рублей (или на 12,5%) по сравнению с соответствующим периодом 2017 года. Реальные располагаемые денежные доходы (доходы за вычетом обязательных платежей, скорректированные на индекс потребительских цен), по оценке, в марте 2018г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года увеличились на 4,1%, в I квартале 2018г. - на 3,0% (без учета ЕВ-2017, произведенной в соответствии с Федеральным законом от 22 ноября 2016г. № 385-ФЗ).

Заработная плата. Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций в марте 2018г., по оценке, составила 41650 рублей и по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года выросла на 9,0%, в I квартале 2018г. - на 12,0%.

С января 2017г. Росстат проводит выборочное обследование рабочей силы среди населения в возрасте 15 лет и старше (до 2017г. - в возрасте 15-72 лет). По итогам обследования в марте 2018г. **численность рабочей силы** составила 76,1 млн.человек, или 52% от общей численности населения страны, в их числе 72,3 млн.человек были заняты в экономике и 3,8 млн.человек не имели занятия, но активно его искали (в соответствии с методологией Международной Организации Труда они классифицируются как безработные).

Демография. В январе-феврале 2018г. по сравнению с аналогичным периодом 2017г. в России отмечалось снижение числа родившихся (в 67 субъектах Российской Федерации) и числа умерших (в 76 субъектах).

В целом по стране в январе-феврале 2018г. как и в январе-феврале 2017г. число умерших превысило число родившихся в 1,2 раза, в 30 субъектах Российской Федерации это превышение составило 1,5-2,0 раза.



Естественный прирост населения в январе-феврале 2018г. зафиксирован в 17 субъектах Российской Федерации (в январе-феврале 2017г. - в 16 субъектах)².

Социально-экономическое положение Пермского края в январе 2018 года

Макроэкономические показатели

²Доклад "Социально-экономическое положение России" за январь-март 2018 года – итоговый
<https://nangs.org/analytics/rosstat-doklad-sotsialno-ekonomicheskoe-polozhenie-rossii-itogovyy-pdf>

	Январь 2018 (отчет)	2017/2018 (оценка)*
Инфляция (ИПЦ в среднем за период), %	101,5	104,3
Индекс промышленного производства, % **	110,3	101,3
Объем производства продукции сельского хозяйства, % ***	97,0	101,5
Реальная заработная плата, % ****	102,9	100,5

* Сценарные условия для формирования вариантов развития экономики Пермского края и основных показателей прогноза социально-экономического развития Пермского края до 2020 года, утвержденные губернатором Пермского края 12.09.2017;

** агрегированный индекс производства по видам деятельности «Добыча полезных ископаемых», «Обрабатывающие производства» и «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха», «Водоснабжение, водоотведение; организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений»;

*** данные с опозданием на месяц (январь-декабрь 2017г.).

По данным территориального органа Федеральной службы государственной статистики по Пермскому краю (далее - Пермьстат) в январе 2018 года социально-экономическое развитие Пермского края характеризовалось следующими тенденциями:

1. Рост производственных показателей.

В январе 2018 года ИПП увеличился на 10,3% к аналогичному периоду 2017 года. производство готовых металлических изделий – в 3,3 р., производство машин и оборудования – в 1,4 р., производство кокса и нефтепродуктов – 118,0%.

2. Уменьшение сальдированного финансового результата на 7,0% за январь-декабрь 2017 г. к январю-декабрю 2016 г.

3. Рост кредитования реального сектора и потребительского кредитования.

На 1 января 2018 года общая сумма кредитов и займов корпоративному сектору экономики составила 304,3 млрд. руб., что выше соответствующего периода прошлого года на 20,2%, населению – 165,8 млрд. руб. (рост на 27,9 %).

4. Рост оборота розничной торговли.

В январе 2018 года оборот розничной торговли сложился в сумме 42,2 млрд. рублей, что составляет 108,4% к соответствующему периоду прошлого года (в сопоставимых ценах).

5. Рост среднемесячной начисленной заработной платы в экономике. В январе-декабре 2017 года среднемесячная номинальная начисленная заработная плата составила 32 438,1 руб. (рост на 5,7%).

6. Снижение количества безработных.

К концу января 2018 года численность официально зарегистрированных безработных составила 16,6 тыс. человек, что на 6,7% ниже значения на конец января 2017 года.

Промышленное производство

Темп роста объема производства товаров и услуг в Пермском крае, измеряемый величиной индекса реального роста региональной экономики³, составил за январь-декабрь 2017 года 102,8% (за аналогичный период прошлого года – 97,9%).

За январь 2018 года объем оборота организаций с основным видом экономической деятельности «Добыча полезных ископаемых» составил в действующих ценах 30 293,9 млн. рублей (115,1 % к соответствующему периоду прошлого года). Оборот организаций обрабатывающих производств – 84 122,9 млн. рублей (112,7 % к соответствующему периоду прошлого года), организаций с основным видом деятельности «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха» – 20459,5 млн. рублей (112,2 % к соответствующему периоду прошлого года), организаций с основным

³ Исчисляется на основе данных об изменении объемов производства в базовых видах деятельности – промышленности, с/х, транспорте, строительстве, торговле с учетом веса каждой составляющей.

видом деятельности «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» – 2 081,7 млн. рублей (120,4 % к соответствующему периоду прошлого года).

Индекс промышленного производства по организациям и предприятиям производителям промышленных товаров (с учётом индивидуальных предпринимателей) в январе 2018 года по отношению к январю 2017 года составил 110,3%.

Увеличился объем выпуска продукции на предприятиях обрабатывающих производств, индекс промышленного производства составил 117,6 % к январю 2017 года.

Доминирующее влияние на динамику и структуру промышленности оказали положительные темпы роста основных обрабатывающих производств: производство готовых металлических изделий – в 3,3 р., производство машин и оборудования – в 1,4 р., производство кокса и нефтепродуктов – 118,0%.

Снижение выпуска промышленного производства произошло в отраслях: производство компьютеров, электронных и оптических изделий – 79,4%, производство прочих транспортных средств – 91,0%, химическое производство – 97,5%.

Снизилась к январю 2017 года объемы выпуска продукции на предприятиях и в организациях добывающих производств (ИПП – 97,5%). Снизилась объемы добычи сырой нефти и природного газа (ИПП – 98,4%).

Индекс производства по виду деятельности «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха» в январе 2018 года по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 106,4%.

Индекс производства по виду деятельности «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» в январе 2018 года по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 115,6%.

Объём отгруженных товаров организациями-производителями промышленной продукции Пермского края

За январь 2018 года объём отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по добыче полезных ископаемых, обрабатывающим производствам, обеспечению электрической энергией, газом и паром; кондиционированию воздуха составил:

по виду экономической деятельности «Добыча полезных ископаемых» – 30 289,8 млн. руб., что выше уровня аналогичного периода 2017 года на 14,9%;

по виду экономической деятельности «Обрабатывающие производства» – 81 510,7 млн. руб., что составляет 115,5% к январю 2017 года;

по виду экономической деятельности «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха» – 13 136,8 млн. руб. (или 113,9 % к январю 2017 года);

по виду экономической деятельности «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» – 2 114,8 млн. руб. (или 125,7% к январю 2017 года);

Наибольший удельный вес в объеме отгруженных товаров предприятий и организаций, имеющих вид деятельности «Обрабатывающие производства», в отчетном периоде пришелся на предприятия и организации по производству кокса и нефтепродуктов – 39,6%.

Развитие агропромышленного комплекса

Объём производства продукции сельского хозяйства всеми сельхозпроизводителями края (сельскохозяйственные организации, хозяйства населения, крестьянские (фермерские) хозяйства) в январе-декабре 2017 года, по предварительной оценке, составил 44956,4 млн. рублей (в действующих ценах) или 97,0% к январю-декабрю 2016 года (в сопоставимых ценах).

Запасы зерна в сельскохозяйственных, заготовительных и обрабатывающих организациях на 1 февраля 2018 года составили 136,4% от объемов прошлого года (в целом ПФО – 139,4%).

В животноводческой отрасли аграрного сектора на конец января 2018 года по сравнению с соответствующей датой 2017 года в хозяйствах всех категорий сократилось поголовье свиней на 6,5 %,

выросло поголовье крупного рогатого скота – на 1,1% (при этом поголовье коров выросло на 1,5 %), сократилось стадо овец и коз – на 2,0%. Численность птицы выросла на 3,4%.

Темпы производства сельскохозяйственной продукции определяют темпы её отгрузки. За январь 2018 года потребители получили 1,3 тыс. тонн зерна (рост в 1,6 раза к январю 2017 года). Картофеля отгружено на 6,7 %; меньше, чем в аналогичном периоде прошлого года.

Строительство

Объём работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», в январе 2018 года составил 3 280,7 млн. рублей или 72,0% к уровню 2017 года (в сопоставимых ценах).

В январе 2018 года на территории Пермского края сдано в эксплуатацию 468 квартир общей площадью 36,9 тыс. кв. метров, что составило 178,1% к вводу жилья в соответствующем периоде предыдущего года.

Индивидуальными застройщиками за счёт собственных и привлечённых средств построены жилые дома общей площадью 13,5 тыс. кв. метров, или 126,9 % к январю 2017 года.

В соответствии с данными сайта www.metrage.ru рыночная стоимость жилья в Пермском крае за январь 2018 года:

- Первичный рынок (кв.м.) – 54,6 тыс. рублей (рост с начала года на 1,15%);
- Вторичный рынок (кв.м.) – 48,1 тыс. рублей (рост с начала года на 0,69%).

Потребительский рынок

Оборот розничной торговли в январе 2018 года сложился в сумме 42206,5 млн. рублей, что составляет 108,4% к соответствующему периоду прошлого года (в сопоставимых ценах).

В структуре оборота розничной торговли удельный вес пищевых продуктов, включая напитки, и табачных изделий в январе 2018 года составил 48,4%, непродовольственных товаров – 51,6%.

Оборот общественного питания в январе 2018 года сложился в сумме 1721,2 млн. рублей, что составляет 90,6 % к соответствующему периоду прошлого года (в сопоставимых ценах).

Объём реализации платных услуг населению в январе 2018 года составил 12 239,1 млн. рублей, что выше уровня прошлого года на 13,3 % (в сопоставимых ценах).

Объём платных услуг на душу населения в отчётном периоде текущего года составил 4 665,8 рублей.

Наибольшее падение объема платных услуг в сопоставимой оценке к уровню предыдущего года показали следующие услуги:

- услуги физической культуры и спорта (на 31,5 %);
- ветеринарные услуги (на 27,2%);
- услуги гостиниц и аналогичные услуги по предоставлению временного жилья (на 19,1 %).

Цены

В январе 2018 года по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен на товары и услуги составил 100,6%, в том числе на продовольственные товары – 100,9%, непродовольственные товары – 100,5%, услуги – 100,4%.

Стоимость условного (минимального) набора продуктов питания в расчёте на одного человека в месяц в январе 2017 года составила в среднем по Пермскому краю 3 644,4 рублей, что на 1,1% выше показателя декабря 2017 года.

В январе 2018 г. цены на продовольственные товары выросли на 0,9% к предыдущему месяцу (в январе 2017 года – рост на 1,1%).

Индекс потребительских цен на непродовольственные товары в январе 2018 года составил 100,5 % (в январе 2017 года – 100,3%).

В январе 2018 года к декабрю 2017 г. индекс цен на моторное топливо в среднем по краю составил 100,5%. Более всего за двенадцать месяцев т.г. увеличилась цена на газовое моторное топливо – 102,4%.

Индекс цен и тарифов на услуги в январе 2018 года составил 100,4% (в январе 2017 года – 100,0%).

Индекс цен производителей промышленных товаров (включая экспорт) в январе 2018 года по отношению к декабрю 2017 года составил 100,2%, в том числе на продукцию добычи полезных

ископаемых – 100,7%, обрабатывающих производств – 100,0%. По виду экономической деятельности «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха» тарифы снизились на 0,1 %, а по виду деятельности «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» остались на прежнем уровне.

Индекс цен производителей сельскохозяйственной продукции в январе 2017 года по отношению к предыдущему месяцу составил 97,4%, в том числе в растениеводстве –100,3%, в животноводстве – 97,3%.

Сводный индекс тарифов на грузовые перевозки по Пермскому краю в январе 2018 года по отношению к декабрю 2017 года составил 65,5%.

Транспорт

Грузооборот организаций автомобильного транспорта (без субъектов малого предпринимательства и индивидуальных предпринимателей-владельцев грузовых автомобилей) в январе 2018 года составил 25,7 млн. т-км, что ниже соответствующего периода предыдущего года на 9,9 %.

Пассажиروоборот предприятий, организаций и индивидуальных перевозчиков автомобильного транспорта, осуществляющих пассажирские перевозки, в январе 2018 года составил 327,6 млн. пасс-км, 116,1% к январю 2017 года.

Финансовые результаты крупных и средних организаций

В январе-декабре 2017 года сальдированный финансовый результат (прибыль минус убыток) организаций в действующих ценах составил 187402,0 млн. рублей прибыли (623 организации получили прибыль в размере 213 468,5 млн. рублей, 243 организации завершили отчётный период с убытками в сумме 26 066,5 млн. рублей).

Сальдированный финансовый результат по виду экономической деятельности «Добыча полезных ископаемых» увеличился по отношению к уровню аналогичного периода прошлого года – на 1,9%, по ВЭД «Обрабатывающие производства» снизился – на 16,8%.

За январь-декабрь 2017 года удельный вес убыточных организаций в целом по Пермскому краю (по сравнению с прошлым годом) увеличился на 2,3 п.п. и составил 28,1 п.п., при этом убыток увеличился на 12,6% по сравнению с уровнем прошлого года. Наиболее значительное увеличение суммы убытка наблюдалось по ВЭД: «Торговля оптовая и розничная» - в 1,9 р. (23,3 п.п.), «Обрабатывающие производства» – в 1,8 р. (28,0 п.п.) и т.п.

На 1 января 2018 года суммарная задолженность по обязательствам (кредиторская, задолженность по кредитам банков и займам) организаций выразилась в сумме 1 033 741,1 млн. рублей, из неё просроченная – 26 557,9 млн. рублей или 2,6% от общей суммы задолженности (на 1 января 2017 года – 2,6%).

Кредиторская задолженность на 1 января 2018 года составила 370854,5 млн. рублей, из неё просроченная – 21 817,6 млн. рублей, или 5,9% от общей суммы кредиторской задолженности (на 1 января 2017 года – 6,7%).

Дебиторская задолженность на 1 января 2018 года составила 341 488,1 млн. рублей, из неё просроченная – 25 008,3 млн. рублей или 7,3 % от общего объёма дебиторской задолженности (на 1 января 2017 года – 7,6%).

Банковский сектор

На 1 февраля 2018 года на территории Пермского края действовало 4 кредитные организации, а также 14 филиалов, головная организация которых находится в других регионах (на 1 февраля 2017 года – 4 банка и 19 филиалов по данным ЦБ РФ).

На 1 января 2018 года:

- Общая сумма кредитов и займов корпоративному сектору экономики составила 304,3 млрд. руб., что выше соответствующего периода прошлого года на 20,2%, населению – 165,8 млрд. руб. (рост на 27,9 %);

- Сумма задолженности населения по кредитам и займам выросла на 11,1 % по сравнению с аналогичным периодом прошлого года, просроченная задолженность снизилась на 9,2%. Задолженность по кредитам юридических лиц снизилась на 9,3%;

- Объем представленных жилищных кредитов населению Пермского края составил 35,6 млрд. руб., по сравнению с аналогичным периодом прошлого года рост на 35,8%, в общем объеме кредитов населению составил 21,5% (в аналогичном периоде прошлого года – 20,2 %).

Инвестирование в экономику Пермского края

В январе-декабре 2017 года на развитие экономики и социальной сферы края использовано 253802,2 млн. рублей инвестиций в основной капитал, что составило 100,6% к уровню аналогичного периода предыдущего года (в сопоставимых ценах).

Рост объема инвестиций наблюдался в следующих отраслях: строительство – в 1,4 р. (доля в общем объеме инвестиций – 3,0%), обеспечение электрической энергией, газом и паром – на 12,9% (доля в общем объеме инвестиций – 12,1%), добыча полезных ископаемых – на 11,4% (доля в общем объеме инвестиций – 17,4%) и т.п.

Спад объема инвестиций в основной капитал связан со снижением в следующих отраслях: транспортировка и хранение – на 16,3%. (доля в общем объеме инвестиций – 8,6%); обрабатывающие производства – на 13,9% (доля в общем объеме инвестиций – 42,6%), деятельность по операциям с недвижимым имуществом – на 6,0% (доля в общем объеме инвестиций – 2,5%); деятельность в области информации и связи – на 4,1% (доля в общем объеме инвестиций – 2,4%) и т.п.

Внешнеторговые связи

По данным Приволжского таможенного управления внешнеторговый оборот за январь-декабрь 2017 года составил 5657,9 млн. долларов США, в том числе экспорт – 4981,2 млн. долларов США, импорт – 676,9 млн. долларов США. По сравнению с аналогичным периодом прошлого года товарооборот увеличился на 15,5 %, экспорт увеличился на 19,1%, импорт снизился на 5,2 %.

Доля экспорта во внешнеторговом обороте составила 88,0%, доля импорта – 12,0%.

Крупнейшие торговые партнеры: Бразилия (13,4%), Нидерланды (11,8%), Китай (8,7%), Индия (5,7%), Финляндия (4,9 %).

В товарной структуре экспорта Пермского края в январе-декабре 2017 года преобладали: продукция химической промышленности, каучук – 58,4% от общего объема экспорта, минеральные продукты – 26,2 %, древесина и целлюлозно-бумажные изделия – 8,2 %.

В импорте товаров ведущее место занимали: машиностроительная продукция – 47,4 % от общего объема импорта; продукция химической промышленности, каучук – 23,8 %; металлы и изделия из них – 8,0 %, минеральные продукты – 6,7 %.

Уровень жизни населения

В январе-декабре 2017 года объем денежных доходов населения сложился в размере 898 658,8 млн. руб. Среднедушевые денежные доходы за январь 2018 года составили 22 444,9 руб. в месяц и снизились на 4,7 % по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года.

Реальные располагаемые денежные доходы (доходы за вычетом обязательных платежей, скорректированные на индекс потребительских цен), по оценке, в январе 2017 года по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года снизились на 7,2%.

Денежные расходы населения Пермского края за январь-декабрь 2017 года сложились в размере 840 664,2 млн. руб. Среднедушевые денежные расходы составили 26 661,1 руб. в месяц и по сравнению с предыдущим годом снизились на 1,3 %.

В январе-декабре 2017 года среднемесячная номинальная начисленная заработная плата составила 32 438,1 руб. (рост на 5,7 %), что составляет 83,0 % от среднероссийского значения (по России – 39 085 руб.).

Реальная начисленная заработная плата работающих в экономике за январь-декабрь 2017 г. составила 102,9 % (по России – 103,4 %).

По данным, полученным от организаций (без субъектов малого предпринимательства), суммарная задолженность по заработной плате по кругу наблюдаемых видов экономической деятельности на 1 февраля 2018 года составила 9,6 млн. рублей и по сравнению с 1 января 2018 года выросла на 26,7 %.

Наибольший объем просроченной задолженности по заработной плате приходится на предприятия обрабатывающих производств – 64,7 %.

Рынок труда

К концу января 2018 года в государственных учреждениях службы занятости населения состояло на учёте 20824 не занятых трудовой деятельностью граждан, из них 16 765 человек имели статус безработного, в том числе 14 942 человек получали пособие по безработице.

Уровень официально зарегистрированной безработицы к экономически активному населению края на 1 февраля 2018 года составил 1,31% (на 1 февраля 2017 года – 1,44 %).

В январе 2018 года статус безработного получили 2 803 человека. Размеры трудоустройства безработных были на 84 человека, или на 5,5%, меньше, чем в январе 2017 года, и составили 1 444 человека.

К концу января 2018 года нагрузка не занятого трудовой деятельностью населения, зарегистрированного в государственных учреждениях службы занятости населения, на 100 заявленных вакансий составила 116,1 человека.

Общая потребность в работниках, заявленная в Агентство по занятости населения работодателями за январь 2018 года, выросла на 3,8 тыс. единиц. На г. Пермь приходится 34,7 % вакансий.

Демографические тенденции

Оценочно среднегодовая численность населения Пермского края на 01.01.2018 г. составила 2623,2 тыс. чел. (численность населения на 01.01.2017 г. – 2632,1 тыс. чел.).

Демографическая ситуация за январь 2018 г. характеризовалась естественной убылью 795 чел., в аналогичном периоде прошлого года убыль 856 чел. Миграционный отток за январь-декабрь 2017 г. составил 6029 чел., за аналогичный период прошлого года отток – 3201 чел.

Наибольшее число выбывших наблюдалось в г. Москву и Московскую область, Краснодарский край, г. Санкт-Петербург и Свердловскую область⁴.

9.2. Информация об экологических факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки

В рамках настоящего отчёта расчёт рыночной стоимости объектов оценки согласно п. 7 ФСО №7 производился без учёта факторов экологического загрязнения, т.к. по состоянию на дату оценки Оценщик не располагает документально подтверждённой информацией о факторах экологического загрязнения объектов оценки. Таким образом, Оценщик в рамках настоящего отчёта не изучает экологические факторы, оказывающие влияние на стоимость объектов оценки и исходит из предположения об отсутствии влияния данных факторов на рыночную стоимость объектов оценки.

Важно заметить, что далее исследуемый оценщиком рынок недвижимости расположен в Свердловской области и, как следствие, экологическая среда расположения исследуемой в рамках настоящего отчёта недвижимости равнозначна среде объекта оценки.

9.3. Определение сегмента рынка, к которому принадлежат оцениваемые объекты

Согласно заданию на оценку оцениваемыми объектами являются земельные участки, категории земель – земли населенных пунктов для размещения производственной базы, и нежилое здание цеха арболита. Для определения сегмента рынка необходимо произвести процедуру сегментации рынка (термин представлен в разделе 10.1 Применяемые термины и определения).

Земельные участки:

Согласно Российскому законодательству (Гражданский Кодекс РФ, статья 130) недвижимость – это земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно. К недвижимым вещам также относятся подлежащие обязательной государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты.

⁴ admin.permkrai.ru>upload/Итоги 2018-01

620075, г. Екатеринбург, Малышева 56а, тел. 8(343)200-60-45, www.biz-in.com, e-mail: tihomirova@list.ru, info@biz-in.com

Объект недвижимости в виде земельного участка. Вся земля в РФ разделена на категории в зависимости от целевого использования. При решении различных задач, возникающих в ходе анализа рынка земельных участков, объекты необходимо структурировать. Для этого всю совокупность объектов рынка (земельных участков) следует сегментировать. Наиболее важные факторы, оказывающие влияние на стоимость земельных участков - это их категория и разрешенное использование.

Всего существует семь категорий земель:

1. земли сельскохозяйственного назначения.
2. земли промышленности.
3. земли особо охраняемых территорий.
4. земли лесного фонда.
5. земли водного фонда.
6. земли запаса.
7. земли населенных пунктов.

Земли населенных пунктов – самые дорогие. На них разрешено строить дома для круглогодичного проживания. К этим землям относятся как собственно участки внутри населенных пунктов, так и земли под коттеджное строительство. Здесь в зависимости от престижности направления и класса поселка разница в ценах между более и менее дорогими участками может быть очень большой.

В соответствии с общепринятой классификацией профессиональных операторов рынка недвижимости все объекты недвижимости можно отнести к какому-либо сегменту рынка. Ниже приведена типовая сегментация объектов недвижимости.

В силу того, что рынок земельных участков, как и рынок недвижимости в целом, имеет разветвленную структуру, его можно сегментировать по различным признакам. Ввиду отсутствия нормативно-методологически утверждённой или устоявшейся на практике структуры сегментации рынка, в рамках данного отчёта Оценщик предлагает следующую сегментацию рынка земельных участков:

По местоположению: В соответствии с данными кадастровой карты земельный участок принадлежит к категории земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для ведения личного подсобного хозяйства, по документу: для индивидуального жилищного строительства и ведения личного подсобного хозяйства.

В соответствии с объемом передаваемых прав:

- ☐ Право владения, пользования, распоряжения (право собственности).
- ☐ Право владения, право пользования (аренда, право пожизненного наследуемого владения земельным участком; право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком; сервитуты; право хозяйственного ведения имуществом и право оперативного управления имуществом);

По функциональному назначению:

- Общественно - деловое (коммерческое использование);
 - офисные здания и помещения административно-офисного назначения;
 - гостиницы, мотели, дома отдыха;
 - магазины, торговые центры;
 - рестораны, кафе и другие пункты общепита;
 - пункты бытового обслуживания, сервиса
- Производственно-коммунальное;
 - заводские и фабричные помещения, здания и сооружения производственного назначения;
 - мосты, трубопроводы, дороги, дамбы и другие инженерные сооружения;
 - паркинги, гаражи;
 - склады, складские помещения.
- Жилое (без возможности размещения объектов коммерческого назначения);
 - многоквартирные жилые дома, квартиры в них и другие помещения для постоянного проживания в домах отдыха, гостиницах, больницах, школах и т.п.;
 - индивидуальные, двух- и четырех семейные малоэтажные жилые дома старая застройка, а также дома традиционного типа – домовладения и дома нового типа – коттеджи, таунхаусы

- Специальное (для объектов инженерной инфраструктуры, режимных объектов ограниченного доступа, аэропортов);
- Рекреационное;
- Профильные виды деятельности (для некоммерческих учреждений здравоохранения, средних специальных учебных заведений и научных комплексов, объектов культурно-зрелищного назначения, спортивных и спортивно-зрелищных объектов);
 - здания правительственных и административных учреждений;
 - культурно-оздоровительные, образовательные, спортивные объекты;
 - религиозные объекты.
- Сельскохозяйственные.

Исходя из выше приведенной информации была проведена сегментация рынка:

По местоположению	Категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: размещения производственной базы
В соответствии с объемом передаваемых прав	Собственность
По функциональному назначению	Для размещения производственной базы

Здание нежилого назначения

Согласно предоставленным документам, оцениваемые нежилые объекты используются в качестве кузни, узла откачки вод, коммунального узла, компрессорной, площадки бетонной (пропарочной). Также, объектами оценки являются железнодорожный тупик и забор/ограждение.

По местоположению: Рядом с объектом оценки расположены преимущественно производственные и жилые зоны.

В соответствии с объемом передаваемых прав:

- Право владения, пользования, распоряжения (право собственности).
- Право владения, право пользования (аренда, право пожизненного наследуемого владения земельным участком; право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком; сервитуты; право хозяйственного ведения имуществом и право оперативного управления имуществом);

По функциональному назначению:

- административные
- производственные - бытовые
- вспомогательные

Исходя из выше приведенной информации была проведена сегментация рынка:

По местоположению	Зона застройки производственными предприятиями, зданиями и сооружениями.
В соответствии с объемом передаваемых прав	Право собственности
По функциональному назначению	Нежилое здание цеха арболита

Альтернативный вариант использования объекта недвижимости в данном разделе не рассматривался, так как с точки зрения наиболее эффективного использования, наибольшая доходность объекта будет достигнута при текущем использовании (*см. раздел 8 настоящего отчета*).

Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым могут быть отнесены оцениваемые объекты

1 этап. Поиск информации для исследования:

В настоящем отчете в ходе поиска информации для исследования были проанализированы источники, удовлетворяющие требованиям п. 10 Федерального стандарта оценки № 3: интернет-сайты: <http://www.avito.ru/>, <http://upn.ru/>.

620075, г. Екатеринбург, Малышева 56а, тел. 8(343)200-60-45, www.biz-in.com, e-mail: tihomirova@list.ru,
info@biz-in.com

2 Этап.

Определение возможных границ интервала, в которых может находиться стоимость объекта недвижимости. Определение среднего значения.

На данном этапе оценщик привел итоги из анализа цен предложений продажи недвижимости, расположенной в Пермском крае.

3 Этап.

Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости

На данном этапе оценщиком были выявлены основные ценообразующие факторы, влияющие на стоимость объектов оценки.

Рынок продажи объектов недвижимости производственного назначения

Объектом оценки являются объекты нежилого назначения (производственно-вспомогательного назначения), железнодорожный тупик, забор/ограждение.

Учитывая прямое назначение объекта оценки – кузня, узел откачки вод, коммунальный узел, компрессорная, площадка бетонная (пропарочная), железнодорожный тупик и забор/ограждение, оценщику не удалось найти аналогов, которые соответствуют конструктивных элементам и назначению объекта оценки. При анализе предложений по продаже объектов производственно-складского назначения Оценщиком были выявлены некоторые особенности продажи таких объектов, которые могут повлиять на возможность выбора объектов-аналогов для сравнительного подхода:

- Производственно-складские здания/помещения/имущественные комплексы предлагаются к продаже вместе с правами на земельный участок, на котором они расположены. То есть, окончательная стоимость формируется частично за счет вида передаваемых прав на земельный участок и размера его площади;
- Здания складов и различных производств передаются вместе с оборудованием, которое также влияет на стоимость объектов.

Оценщиком было найдено 14 предложений по продаже объектов недвижимости производственно-складского назначения расположенных в Пермском крае актуальных на дату оценки. Информация по ним приведена в таблице «Предложения по продаже объектов недвижимости производственно-складского назначения»

Предложения по продаже объектов недвижимости производственно-складского назначения

<i>Наименование</i>	<i>Местоположение</i>	<i>Площадь, кв.м.</i>	<i>Стоимость, руб.</i>	<i>Стоимость, руб./кв.м.</i>	<i>Ссылка</i>
Производство/склад	ул Восточная, 55а, Нытва, Пермский край	16113	31 500 000	1954,943214	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-nytova-195596041
Производство/склад	Сибирский тракт, Кунгур, Пермский край	8200	28 000 000	3414,634146	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-kungur-211912946
Производство/склад	село Култаево, Пермский район, Пермский край, улица Романа Кашина, 94А, Култаево, Пермский край	442,2	2 600 000	5879,692447	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-kultaevo-259448450
Производство/склад	г.Краснокамск, центр, район автовокзала, Краснокамск, Пермский край	600	4 000 000	6666,666667	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-krasnokamsk-133871567
Производство/склад	ул. Энергетиков д. 19, Соликамск, Пермский край	15000	150 000 000	10000	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-solikamsk-191207681

Производство/склад	Хмели, шоссе Космонавтов, 328Г, Пермь, Пермский край	119,3	536 850	4500	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-perm-256349679
Производство/склад	Космонавтов ул.10 а, Чусовой, Пермский край	162	750 000	4629,62963	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-chusovoy-155964525
Производство/склад	Пермь, посёлок Новые Ляды, Железнодорожная улица, 22, Новые Ляды, Пермь, Пермский край	4 254,10	7 260 732	1706,761007	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-perm-259512693
Производство/склад	Пермский край, Березники, улица Швейников, 1, Березники, Пермский край	2474,9	4 000 000	1616,226918	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-berezniki-259453846
Производство/склад	Промзона Восточная, Чернушка, Пермский край	15 000	13 000 000	866,6666667	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-chernushka-186290973
Производство/склад	ул Кирсановой 23, Кунгур, Пермский край	2000	4 800 000	2400	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-kungur-256842789

Производство/склад	ул Комарова 100, Нытва, Пермский край Нытва	3000	10 000 000	3333,333333	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-nytva-176496514
Производство/склад	ул Пригородная, 1, Добрянка, Пермский край Добрянка	6305	18 300 000	2902,458366	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-dobryanka-179937370
Производство/склад	Пермский край, Добрянка, Добрянка, Пермский край Добрянка	2002	4 611 754	2303,573427	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-dobryanka-256603694

Скрины подобранных объявлений находятся в приложении к настоящему Отчету

Как видно из приведенных объявлений, ни один объект не соответствует объекту оценки. Большинство производственных помещений выставаются на продажу вместе со специализированным оборудованием (станки, кран-балки и т.д.), стоимость которых включена в общую стоимость производственных помещений. Также, в стоимость включается и стоимость земельного участка, на котором расположен объект продажи (в некоторых случаях стоимость в основном формируется за счет удачного расположения земельного участка и его площади, имеющих коммуникаций).

В результате были выявлены следующие диапазоны и средние значения цены продажи таких объектов в Пермском крае:

- *совокупная стоимость предложений составила: 279 359 336 рублей;*
- *сумма общей площади предложений составила: 75 672,5 кв.м.;*
- *диапазон цены продажи 1 кв. м. производственных зданий за сентябрь-октябрь 2018 года составил 866 – 10 000 руб./кв.м. (в зависимости от местоположения, наличия/отсутствия коммуникаций, размера земельного участка, передаваемого вместе с помещениями оборудования, физического состояния объекта и т.д.);*
- *средняя цена продажи в данный период составила 3 726 руб./кв.м*

Рынок продажи земельных участков

В данном разделе Оценщик при подборе аналогов анализировал выставленные на продажу земельные участки под промышленную застройку, расположенные в Пермском крае.

В ходе поиска информации для исследования, были проанализированы источники, удовлетворяющие требованиям п. 11 Федерального стандарта оценки № 3: www.domofond.ru

Оценщик также проанализировал возможность использования информации по сделкам с аналогичными земельными участками, однако, такая информация в открытом доступе отсутствует.

Прочие источники, содержащие объявления о продаже земельных участков, либо не удовлетворяют требованиям п. 11 Федерального стандарта оценки №3, либо крайне малы по объёму предложения (из-за чего практически не влияют на рынок и не способны сколько-нибудь существенно изменить его характеристики и конъюнктуру), а чаще всего просто повторяют (дублируют) объявления, имеющиеся в других, более крупных источниках.

В результате анализа рынка земельных участков были выявлены предложения по продаже сопоставимых земельных участков. С учётом типа объекта определены следующие правила отбора объектов-аналогов:

- а) Категория земель – земли населённых пунктов⁵
- б) Разрешённое использование – для размещения производственных объектов;
- в) Объем прав – собственность/аренда;
- г) Наличие улучшений – свободные от улучшений;
- д) Месторасположение – Пермский край.

⁵ Землями населённых пунктов признаются земли, используемые и предназначенные для застройки и развития населённых пунктов. Границы городских, сельских населённых пунктов отделяют земли населённых пунктов от земель иных категорий (источник: ст. 83 Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 N 136-ФЗ 620075, г. Екатеринбург, Малышева 56а, тел. 8(343)200-60-45, www.biz-in.com, e-mail: tihomirova@list.ru, info@biz-in.com

Выборка предложений о продаже земельных участков в Пермском крае

Наименование	Местоположение	Площадь, кв.м.	Стоимость, руб.	Стоимость, руб./кв.м.	Ссылка
Земельный участок	Пермский край, муниципальное образование Город Березники	6085	1 500 000	246,5078061	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-berezniki-258434003
Земельный участок	ул Березниковская 8, Яйва, Пермский край	4 200	1 000 000	238,0952381	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-yayva-238336227
Земельный участок	Пермский край, Пермский район, село Култаево, Култаево,	4 000	1 690 000	422,5	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-kultaevo-256169766
Земельный участок	Пермский район, Савинское с/п, в 1,4 км южнее д. Хмели	10 000	4 000 000	400	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-perm-238322920
Земельный участок	Пермский край, г. Чусовой, ул. Вильвенская, 73	9 654	3 500 000	362,5440232	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-chusovoy-196563385
Земельный участок	Пермский район, Култаевское с.п. , 2 км от аэропорта «Большое Савино»	21 150	14 300 000	676,1229314	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-perm-181709933
Земельный участок	Пермский район, Фроловское с/п, с. Фролы	10 000	4 500 000	450	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-perm-257374929

Земельный участок	Пермский край, Чусовой, поселок Лисьи Гнезда, Вильвенская улица, 67А	9 700	3 990 000	411,3402062	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-chusovoy-257083075
Земельный участок	Добрянка, Добрянка, Пермский край	2200	400 000	181,8181818	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-dobryanka-178723859
Земельный участок	Чайковский, Пермский край, Промышленная улица, 8В	4000	3 500 000	875	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-chaykovskiy-254540506
Земельный участок	Пермь, пос.Савинское	20 000	12 000 000	600	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-perm-133153863
Земельный участок	Пермский край, Кунгурский район,западнее д.Дубовое	76 500	11 000 000	143,7908497	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-kungur-259271721

Всего Оценщиком было выявлено на рынке 14 предложений по продаже земельных участков, наиболее аналогичных Объекту оценки по следующим параметрам:

- ф) Категория земель – земли населённых пунктов⁶*
- г) Разрешённое использование – для размещения производственных объектов;*
- h) Объем прав – собственность/аренда;*
- и) Наличие улучшений – свободные от улучшений;*
- j) Месторасположение – Пермский край.*

В результате были выявлены следующие диапазоны и средние значения цены продажи таких объектов в Пермском крае:

- совокупная стоимость предложений составила: 61 380 000,00 рублей;*
- сумма общей площади предложений составила: 177 489 кв.м.;*
- диапазон цены продажи 1 кв. земельного участка за сентябрь-октябрь 2018 года составил 143 – 875 руб./кв.м. (в зависимости от местоположения, наличия/отсутствия коммуникаций и т.д.);*
- средняя цена продажи в данный период составила 417 руб./кв.м*

Рынок аренды земельных участков не развит, поэтому выводы и расчёты сделать не представляется возможным.

⁶ Землями населённых пунктов признаются земли, используемые и предназначенные для застройки и развития населённых пунктов. Границы городских, сельских населённых пунктов отделяют земли населённых пунктов от земель иных категорий (источник: ст. 83 Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 N 136-ФЗ 620075, г. Екатеринбург, Малышева 56а, тел. 8(343)200-60-45, www.biz-in.com, e-mail: tihomirova@list.ru, info@biz-in.com

9.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости

Для производственных помещений:

Анализ цен продаж производственных помещений в Свердловской области показал, что на стоимость таких помещений влияют следующие факторы:

- **Местоположение** производственных помещений – чем дальше такие объекты находятся от областного центра (г. Екатеринбург), тем ниже стоимость одного квадратного метра помещения;
- **Размер земельного участка** под помещением – стоимость единого объекта формируется за счет стоимости земельного участка и самого строения. Площадь земельных участков, предназначенных для производственной деятельности может достигать нескольких гектар, в то время, как площадь строений, расположенных на участке не превышает 1000 кв.м. В таком случае, основную долю стоимости выставленного на продажу производственного объекта формирует стоимость земли;
- **Оснащение помещений специальным оборудованием** – зачастую, производственные объекты передаются вместе с оснащением, предназначенным для ведения определенного вида производственной деятельности;
- **Наличие/отсутствие коммуникаций;**
- **Физическое состояние объекта.**

Для земельного участка:

Проанализировав рынок продажи земельных участков, Оценщик расчётно-аналитическим методом обнаружил влияние следующих ценовых факторов в рамках указанного сегмента:

- **наличие торга** характерное для любого типа рынка. Однако каких-либо рыночных данных, позволяющих установить величину возможного торга, найти не удалось. Данная величина является справочной в практике оценки (определяется на основе статистических и справочных изданий).

Проведённое рядом авторов исследование⁷ направлено на определение поправок на уторгование. Экспертные оценки были получены для земельных участков на активном рынке. В таблице 9.5.1 приведены усреднённые значения скидок на торг для неактивного рынка, поскольку, согласно анализу рынка, количество предложений по продаже земельных участков таких площадей достаточно ограничено, так как пользуется минимальным спросом на рынке.

Таблица № 9.5.1

Скидка на торг, %	Активный рынок		
	Среднее	расширенный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку	17,30%	16,20%	18,40%

Для земельных участков скидка на торг составляет от 16,40% до 18,40%.

- **местоположение объекта** учитывает различие в стоимостях объектов, расположенных в условиях с различной экономической средой, различной интенсивностью деловой активности, близостью к основным потребителям.

⁷ Лейфер Л.А., Справочник оценщика недвижимости-2017. Земельные участки. Н.Новгород. 2017, стр. 297

- **передаваемые права.** Качество прав связывается со степенью обремененности последних частными и публичными сервитутами, приводящими к снижению стоимости обремененного объекта в сравнении с объектом полного права собственности.

При определении поправки на тип цены для расчета рыночной стоимости земельного участка Оценщик опирался на исследования, проведенные рядом авторов: Лейфер Л.А., Справочник оценщика недвижимости-2017. Земельные участки. Н.Новгород. 2017., стр. 169.

Таблица № 9.5.2

Наименование коэффициента	Среднее	Расширенный интервал	
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,74	0,66	0,82
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,84	0,77	0,91

Таким образом, размер поправки варьируется от -16% до -36%.

- **площадь земельного участка.** В рамках анализа выборки была обнаружена тенденция к некоторому снижению удельной стоимости земельного участка по мере увеличения площади предлагаемых к продаже объектов. При анализе земельных участков по отдельности выявить зависимость не представляется возможным, т.к. на цену в каждом индивидуальном случае влияют помимо площади другие ценообразующие факторы.

Для обоснования выявленной тенденции применена корректировка, подтвержденная исследованиями⁸, для земельных участков под индустриальную застройку:

Таблица №9.5.3

Земельные участки под индустриальную застройку						
Площадь, га		Аналог				
		<1	1-2,5	2,5-5	5-10	≥10
Объект оценки	<1	1,00	1,06	1,15	1,23	1,27
	1-2,5	0,94	1,00	1,08	1,16	1,20
	2,5-5	0,87	0,92	1,00	1,07	1,11
	5-10	0,81	0,86	0,93	1,00	1,03
	≥10	0,79	0,84	0,90	0,97	1,00

Исходя из вышеприведенной таблицы, диапазон поправки на площадь может составлять от -20% до 25% от стоимости предложения без учёта скидки на торг и других ценообразующих факторов.

- **наличие коммуникаций** учитывает наличие или близость инженерных сетей и условия подключения к ним, объекты социальной инфраструктуры и т.п., расположенные на участке. Поправка вводится на отсутствующие виды благоустройства (отопление, водопровод, канализация, газоснабжение, электроснабжение), которая должна учитывать поправки, приведенные в технической части или в примечаниях к отдельным таблицам сборника укрупненных показателей восстановительной стоимости при расчете удельных весов конструктивных элементов.

Поправка на наличие / отсутствие коммуникаций принята в соответствии с таблицей корректирующих коэффициентов с учетом различий⁹

Таблица №9.5.4

Наименование коэффициента для земельных участков под индустриальную застройку	Значение
---	----------

⁸ Источник: Лейфер Л.А., Справочник оценщика недвижимости-2017. Земельные участки. Н.Новгород. 2017, стр. 194

⁹ Источник: Лейфер Л.А., Справочник оценщика недвижимости-2017. Земельные участки. Н.Новгород. 2017., стр. 216

	Среднее	Расширенный интервал	
Отношение удельной цены земельных участков с электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных электроснабжением	1,16	1,10	1,22
Отношение удельной цены земельных участков с газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных газоснабжением	1,16	1,09	1,22
Отношение удельной цены земельных участков с водоснабжением и канализацией, к удельной цене аналогичных водоснабжением и канализацией, к удельной цене аналогичных	1,16	1,08	1,22

- **целевое назначение** учитывает тот факт, что земельный участок предназначен для промышленно-складского/производственного использования.

- **физические характеристики** характеризуют удобство пользования участком с точки зрения его физических характеристик: рельефа, площади, конфигурации и др.

9.5. Основные выводы относительно рынка объектов недвижимого имущества в сегментах, необходимых для оценки объектов

Основные выводы относительно влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки:

- Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности в марте 2018г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 100,4%, в I квартале 2018г. - 101,3%;
- Оборот розничной торговли в марте 2018г. составил 102,0% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в I квартале 2018г. - 7047,2 млрд.рублей, или 102,2%;
- По результатам выборочного обследования деловой активности сферы услуг, в I квартале 2018г. баланс оценок изменения экономической ситуации имел отрицательное значение;
- В марте 2018г. по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил 100,3%;
- В марте 2018г. цены на продовольственные товары увеличились на 0,5% (в марте 2017г. - на 0,1%);
- Денежные расходы населения в I квартале 2018г. составили 12752,1 млрд.рублей и увеличились на 4,1%;
- Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций в марте 2018г., по оценке, составила 41650 рублей и по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года выросла на 9,0%, в I квартале 2018г. - на 12,0%;

Состояние экономики страны, а также снижение цен на нежилую недвижимость на вторичном рынке оказывает влияние на формирование стоимости объекта оценки. Можно сделать вывод о том, что в сложившейся экономической ситуации рыночная стоимость объекта оценки на дату оценки будет ниже по отношению к стоимости сделок с аналогичными объектами недвижимости, которые были заключены в 2014-2015 гг.

Основные выводы относительно динамики рынка объекта оценки, спроса, предложения, объема продаж, средней, максимально и минимальной стоимости аналогичных объектов

Объектом оценки являются земельные участки, категории земель –земли населенных пунктов для размещения производственной базы и здание назначения (здание цеха арболита).

Для нежилых зданий производственно-складского назначения

Проведён анализ рынка продажи производственных помещений и влияние ценообразующих факторов на стоимость. Анализ рынка продажи производственных помещений приведен справочно, так как было выявлено отсутствие объектов-аналогов для проведения оценки.

В результате были выявлены следующие диапазоны и средние значения цены продажи таких объектов в Пермском крае:

- совокупная стоимость предложений составила: 279 359 336 рублей;
- сумма общей площади предложений составила: 75 672,5 кв.м.;
- диапазон цены продажи 1 кв. м. производственных зданий за сентябрь-октябрь 2018 года составил 866 – 10 000 руб./кв.м. (в зависимости от местоположения, наличия/отсутствия коммуникаций, размера земельного участка, передаваемого вместе с помещениями оборудования, физического состояния объекта и т.д.);
- средняя цена продажи в данный период составила 3 726 руб./кв.м.

Производственные помещения, аналогичные объекту оценки на рынке отсутствуют. Большинство производственных помещений выставляются на продажу вместе со специализированным оборудованием (станки, кран-балки и т.д.), стоимость которых включена в общую стоимость производственных помещений. Также, в стоимость включается и стоимость земельного участка, на котором расположен объект продажи (в некоторых случаях стоимость в основном формируется за счет удачного расположения земельного участка и его площади, имеющих коммуникаций).

Для земельных участков

В результате анализа предложений по продаже земельных участков были выявлены следующие диапазоны и средние значения цены продажи таких объектов:

- совокупная стоимость предложений составила: 61 380 000,00 рублей;
- сумма общей площади предложений составила: 177 489 кв.м.;
- диапазон цены продажи 1 кв. земельного участка за сентябрь-октябрь 2018 года составил 143 – 875 руб./кв.м. (в зависимости от местоположения, наличия/отсутствия коммуникаций и т.д.);
- средняя цена продажи в данный период составила 417 руб./кв.м.

Рынок аренды земельных участков не развит, поэтому выводы и расчёты сделать не представляется возможным.

На рынке земельных участков встречаются объекты, как с заниженной ценой предложения, так и с завышенной. Большой разброс цен объясняется влиянием таких ценовых факторов, как: площадь земельного участка, различное разрешенное использование в пределах коммерческого использования, возможность подключения коммуникаций, наличие обременений и ограничений. Поэтому цена назначается продавцом субъективно исходя из собственных представлений о ценности своего объекта.

10. Описание процесса оценки объектов оценки в части применения подхода (подходов) к оценке

В соответствии с п. 8и ФСО № 3, в настоящем разделе приведено описание процесса оценки объектов оценки в части применения доходного, затратного и сравнительного подходов к оценке.

Определение рыночной стоимости недвижимого имущества осуществляется с учётом всех факторов, существенно влияющих как на рынок в целом, так и непосредственно на ценность рассматриваемой собственности. При определении стоимости обычно используют три основных подхода, принятых стандартами, обязательными для применения в РФ:

- затратный подход;
- сравнительный подход;
- доходный подход.

Использование трёх подходов приводит к получению трёх различных величин стоимости одного и того же объекта. После анализа результатов, полученных разными методами, и сопоставления данных устанавливается окончательное суждение об итоговой величине рыночной стоимости объекта.

10.1. Общие понятия оценки

Общие понятия оценки описаны в Федеральном Стандарте Оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» ФСО №1, обязательном к применению при осуществлении оценочной деятельности от «20» мая 2015 г. №297 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)».

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 расчётная величина, определённая на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)».

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, объединённых 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.

Объект-аналог – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Дополнительные термины:

Недвижимое имущество – земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, как то: здания, сооружения, леса и многолетние насаждения. Недвижимое имущество определено как имущество, перемещение которого без несоразмерного ущерба его назначению невозможно. Законом к недвижимому имуществу также относятся воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты. Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество.

Движимое имущество – все вещи, включая деньги и ценные бумаги, которые не являются недвижимостью (п. 2 ст. 130 ГК РФ). По общему правилу права на движимое имущество не подлежат регистрации, если иное не предусмотрено законом.

Земельный участок – это часть поверхности, которая имеет фиксированную границу, площадь, местоположение, правовой статус и другие характеристики, отражаемые в Государственном земельном кадастре и документах государственной регистрации прав на землю.

Категории земли – узаконенная типология земельных участков по целевому назначению и правовому положению для целей хозяйственного использования, налогообложения и территориального развития.

Сегментация рынка – разделение рынка на отдельные части (сегменты) по признаку вида продаваемого товара, территориального расположения, типа наиболее представленных на данной части рынка покупателей, по социальным признакам. Выделяют сегментирование рынка по географическому типу, когда в основу заложены географические факторы; сегментирование по демографическому принципу, в основе которого лежат демографические признаки; сегментирование рынка по поведенческому принципу, исходя из поведенческих особенностей покупателей. Сегментация рынка позволяет наиболее целенаправленно осуществлять маркетинговые мероприятия.

Источник: Энциклопедический словарь экономики и права, 2005.

Износ – это потеря стоимости из-за ухудшения физического состояния объекта и / или его функционального и внешнего устаревания. Накопленный износ определяется как разница между текущей стоимостью восстановления (замещения) объекта и его остаточной стоимостью на дату оценки. Не следует путать оценочный износ с бухгалтерским износом (амортизацией), представляющим собой процесс распределения стоимости объекта в течение предполагаемого срока его эксплуатации. Сумма амортизации зависит от первоначальной стоимости объекта, предполагаемого срока полезной службы и выбранного метода учёта.

В зависимости от причин, вызывающих потерю стоимости, износ подразделяется на три типа: физический износ, функциональное и внешнее (экономическое) устаревания.

Физический износ связан с физическим устареванием объекта, или потерей его элементами со временем своих первоначальных свойств. Этот вид износа выражается, в частности, в старении, изнашивании, разрушении, гниении, поломке и конструктивных дефектах. Он выражается соотношением стоимости объективно необходимых ремонтных мероприятий, устраняющих повреждения конструкции, элемента, системы или здания в целом, и их восстановительной стоимости. Износ может быть как устранимым, так и неустрашимым. Устранимый физический износ представляет собой затраты на текущий (плановый) ремонт здания, который необходим для его эффективного использования и оправдан с экономической точки зрения. Неустрашимый физический износ имеет место тогда, когда для ликвидации повреждений необходим капитальный ремонт объекта.

Функциональное устаревание проявляется при несоответствии параметров объекта современным требованиям, вследствие чего объект теряет способность обеспечить полезность по сравнению с новым зданием, созданным для таких же целей. Он обычно вызван плохой планировкой, несоответствием техническим и функциональным требованиям по таким параметрам, как размер, стиль, срок службы и т.д. Функциональное устаревание также может быть устранимым и неустрашимым. Он считается устранимым, когда стоимость ремонта или замены устаревших или неприемлемых компонентов выгодна или, по крайней мере, не превышает величину прибавляемой полезности и/или стоимости. В противном случае износ считается неустрашимым.

Внешнее (экономическое) устаревание – потеря стоимости, проявляющаяся в результате неблагоприятного изменения экономической, политической, экологической обстановки, внешней по отношению к объекту оценки.

Стоимость воспроизводства – затраты на строительство в текущих ценах на действительную дату проведения оценки точной копии оцениваемого здания, используя такие же строительные материалы, стандарты и проект.

Стоимость замещения – затраты на строительство в текущих ценах на действительную дату проведения оценки объекта одинаковой полезности с использованием современных материалов, стандартов, проектов и архитектурных решений.

10.2. Этапы определения стоимости объектов оценки

а) Заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;

б) Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки:

- запрос документов на объекты оценки, позволяющих идентифицировать правовые характеристики и сформировать мнение обо всех их объёмно-планировочных и технико-экономических характеристиках;
- осмотр объектов оценки – осуществляется с целью формирования общего мнения об объектах оценки и установления соответствия их фактических характеристик характеристикам, указанным в документах.
- анализ рынка, к которому относятся объекты оценки: изучалась его конъюнктура, текущее состояние и динамика развития рынка;
- формирование вывода о степени ликвидности объектов оценки, учитывая юридические, экономические и технические характеристики объектов оценки и их частей;

в) Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчётов:

- анализ применимости каждого из трёх подходов: доходного, затратного и сравнительного;
- обоснование выбора подходов при определении рыночной стоимости объектов оценки (сравнительного, затратного, доходного);
- проведение расчётов с использованием выбранных подходов и методов на основе собранной информации;

г) Согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объектов оценки;

д) составление отчёта об оценке.

- на данном этапе все результаты, полученные на предыдущих этапах, сведены воедино, изложены в виде отчёта и переданы Заказчику.

10.3. Выбор вида определяемой стоимости

Федеральным стандартом № 2 установлены следующие виды стоимости объектов оценки, определяемые при осуществлении оценочной деятельности:

- Рыночная стоимость;

- Инвестиционная стоимость;
- Ликвидационная стоимость;
- Кадастровая стоимость.

Данный перечень видов стоимости не является исчерпывающим. Оценщик вправе использовать другие виды стоимости в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, а также международными стандартами оценки.

Определение рыночной стоимости приводится в следующих нормативных документах:

- Федеральный Закон от «29» июля 1998 г. №135–ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (со всеми изменениями).
- Федеральный Стандарт Оценки «Цель оценки и виды стоимости» ФСО №2, обязательный к применению при осуществлении оценочной деятельности (утвержден приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от «20» мая 2015 г. №298 г. Москвы «Об утверждении федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)»).

Как субъект гражданских правоотношений Оценщик придерживается требований Федерального Закона и Федеральных Стандартов Оценки, обязательных к применению при осуществлении оценочной деятельности. В соответствии с заключённым Договором оценке подлежит рыночная стоимость объектов оценки. У Оценщика отсутствуют основания для отступления от определения данного вида стоимости.

Согласно статье 3 «Понятие оценочной деятельности» Федерального закона РФ от 29.07.1998 г. №135–ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и п.6 ФСО № 2, «...под **рыночной стоимостью объекта оценки** понимается «наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

- одна из сторон 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;
- платёж за объект оценки выражен в денежной форме».

10.4. Описание методологии оценки объектов оценки

10.4.1. Описание методологии оценки в части применения сравнительного подхода

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.

Применение сравнительного подхода основано на предположении, что осведомленный, разумный покупатель не заплатит за объект недвижимости больше, чем цена приобретения (предложения) на том же рынке другого объекта недвижимости, имеющего аналогичную полезность.

При практическом применении сравнительного подхода рассматриваются аналогичные оцениваемому объекты недвижимости, которые были проданы или, по крайней мере, предложены на продажу. Затем делаются поправки (корректировки) на различия, которые существуют между оцениваемым и сопоставимыми объектами, т.к. очень трудно найти два абсолютно похожих объекта. Скорректированная цена позволяет определить наиболее вероятную цену оцениваемого объекта, если бы он предлагался для продажи на открытом, конкурентном рынке.

В рамках сравнительного подхода можно выделить два метода:

1. Метод сравнительного анализа продаж.
2. Метод валовой ренты.

Метод сравнительного анализа продаж заключается в следующем:

1. Выявление недавних продаж аналогичных объектов недвижимости на соответствующем рынке.
2. Проверка информации о сделках:
 - подтверждение сделки одним из основных участников (покупателем, продавцом или агентом);
 - выявление условий продажи (учитывать сделку можно, если одна из сторон не находилась в затруднительных обстоятельствах, обе стороны обладали типичной рыночной информацией, поступали экономически рационально, финансирование соответствовало нормальным рыночным условиям).
3. Корректировка стоимости сопоставимых объектов. При этом корректируются только цены объектов-аналогов. Если сопоставимый объект превосходит в чем-то оцениваемый, то его фактически продажная цена должна быть уменьшена на величину вклада этого превосходства и наоборот.

Метод валовой ренты основан на предположении, что существует прямая связь между ценой продажи недвижимости и доходом от сдачи ее в аренду. Этот метод предполагает использование мультипликатора валовой ренты (МВР). МВР — это отношение продажной цены объекта недвижимости к валовому доходу от сдачи ее в аренду за определенный период (месяц, квартал, год). Таким образом, зная цену продажи на рынке и валовой рентный доход для аналога объекта оценки, можно посчитать МВР. Стоимость оцениваемого объекта определяется умножением

МВР на валовой доход за соответствующий период от сдачи (возможно, предполагаемой) в аренду объекта оценки. Данный метод достаточно прост и часто используется в оценочной практике. Преимущество сравнительного подхода заключается в использовании фактической информации, а не прогнозных данных, имеющих известную неопределенность. Для реализации данного подхода необходима достоверная и детальная рыночная информация по группе объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому.

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.

10.4.2. Описание методологии оценки в части применения доходного подхода

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.

Определение стоимости недвижимости с позиции доходного подхода основано на предположении о том, что потенциальный покупатель (инвестор) не заплатит за недвижимость больше, чем текущая стоимость будущих доходов, получаемых в результате эксплуатации этой недвижимости (предполагается, что для данного покупателя важна не недвижимость как таковая, а право получения будущих доходов от владения этой недвижимостью). Аналогично, собственник не продаст свою недвижимость по цене ниже текущей стоимости прогнозируемых будущих доходов. Считается, что в результате взаимодействия стороны придут к соглашению о рыночной цене, равной текущей стоимости будущих доходов.

При оценке недвижимости с позиции доходного подхода, к доходам от использования объекта недвижимости относятся поступления арендной платы от арендаторов объекта, и текущая стоимость выручки от будущей перепродажи объекта недвижимости. Необходимо понимать, что эти доходы – прогнозные величины, рассчитанные оценщиком на основе анализа целого ряда факторов, характеризующих финансово - экономическое состояние как самого оцениваемого объекта недвижимости, так и той рыночной среды, в которой он находится.

В рамках доходного подхода к оценке недвижимости обычно принято выделять два основных метода оценки:

1. Метод капитализации дохода.
2. Метод дисконтирования денежных потоков.

Суть этих методов состоит в том, чтобы сначала спрогнозировать величины доходов и расходов при эксплуатации объекта в течение прогнозного периода, а затем разделить чистый операционный доход на так называемую ставку капитализации (дисконтирования), которая, вообще говоря, представляет собой процент дохода на вложенный капитал. Ставка капитализации (дисконтирования) определяется оценщиком в соответствии с существующими методиками.

Метод капитализации дохода определяет величину стоимости объекта недвижимости по простой формуле:

$$V = \text{NOI} / R$$

где

V – стоимость

NOI – величина чистого операционного дохода (обычно, за год)

R – ставка капитализации, определенная оценщиком.

Этот метод используется, когда имеется достаточно данных для прогнозирования денежного потока, текущий денежный поток примерно равен будущим денежным потокам, ожидаемые темпы роста денежного потока умеренны или предсказуемы. Данный метод наиболее применим к объектам, приносящим доход, со стабильными, предсказуемыми суммами доходов и расходов.

Метод дисконтированных денежных потоков состоит из следующих этапов:

1. Выбор модели денежного потока.
2. Определение длительности прогнозного периода.
3. Ретроспективный анализ и прогноз валовой выручки.
4. Прогноз и анализ расходов.
5. Прогноз и анализ инвестиций.
6. Расчет денежного потока для каждого прогнозного года.
7. Определение ставки дисконта.
8. Расчет величины стоимости в постпрогнозный период.
9. Расчет текущих стоимостей будущих денежных потоков и стоимости в постпрогнозный период.
10. Внесение итоговых поправок.

Этот метод используется, когда ожидается, что будущие уровни денежных потоков существенно отличаются от текущих, можно обоснованно определить будущие денежные потоки, прогнозируемые будущие денежные потоки являются положительными величинами для большинства прогнозных лет.

Другими словами, метод более применим к приносящим доход объектам, имеющим нестабильные потоки доходов и расходов.

10.4.3. Описание методологии оценки в части применения затратного подхода

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.

Затратный подход основан на принципе замещения, согласно которому предполагается, что разумный покупатель не заплатит за объект недвижимости больше, чем стоимость строительства объекта, аналогичного по своей полезности оцениваемому объекту.

Применение затратного подхода состоит из следующих этапов:

1. Оценивается стоимость земельного участка как незастроенного. Если участок арендован, то оценивается стоимость прав его аренды.
2. Оценивается полная стоимость воспроизводства или полная стоимость замещения существующих улучшений.
3. Оцениваются все виды износа имеющихся улучшений. Общая сумма накопленного износа вычитается из полной стоимости улучшений для получения их стоимости воспроизводства (замещения).
4. Стоимость земли и стоимость воспроизводства (замещения) улучшений складываются для получения величины стоимости оцениваемого объекта недвижимости.

В рамках затратного подхода, обычно принято выделять четыре метода оценки полной стоимости воспроизводства (замещения) объектов недвижимости:

Метод сравнительной единицы. Стоимость оцениваемого объекта недвижимости определяется умножением количества выбранных единиц измерения (единицами измерения могут быть 1 м³, 1 м², 1 км, 1 шт. и т.д.) оцениваемого объекта на стоимость одной единицы измерения на дату оценки. Стоимости единиц измерения типовых объектов известны и содержатся в специальных информационно-аналитических сборниках (Бюллетень «КО – ИНВЕСТ» и Сборники укрупненных показателей восстановительной стоимости – УПВС).

Метод разбивки по компонентам (поэлементный метод). Этот метод заключается в суммировании затрат на возведение и установку отдельных компонентов здания, исходя из затрат на материалы, рабочую силу, на производство земляных, монтажных, отделочных работ и т.д.

Метод количественного анализа (сметный метод). Этот метод требует детального подсчета всех издержек на возведение или установку нового здания, косвенных издержек (разрешение на строительство, топосъемка, отвод земли, накладные расходы, включая страхование и налоги, прибыль застройщика и т. д.), а также прямых расходов. Для применения этого метода вначале необходимо составить количественный перечень всех материалов и оборудования, необходимых для строительства и сделать расчет трудозатрат, необходимых для установки каждого элемента. К этим затратам необходимо добавить косвенные и накладные расходы, также прибыль застройщика. Этот метод является наиболее точным, но очень трудоемким и, соответственно, весьма дорогостоящим.

Метод «50х50». Этот метод применим к некоторым (достаточно распространенным) объектам недвижимости (например, дачи, загородные коттеджи, гаражи), при строительстве которых подрядные строительные организации предусматривают равенство затрат на заработную плату и механизмы с одной стороны, и стоимости строительных и отделочных материалов с другой стороны. Таким образом, полная стоимость воспроизводства (замещения) объекта определяется как удвоенная величина стоимости используемых при строительстве материалов. Несмотря на то, что этот метод весьма упрощенный, но для определенной категории объектов он дает удовлетворительные результаты.

10.5. Обоснование выбора используемых подходов к оценке и методов в рамках каждого из применяемых подходов

В соответствии с п. 11 ФСО №1, основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком.

Обоснование применения затратного подхода

Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом 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 ст. 19 ФСО-1 затратный подход применяется, в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки. Если объекту оценки свойственно уменьшение стоимости в связи с физическим состоянием, функциональным или экономическим устареванием, при применении затратного подхода необходимо учитывать износ и все виды устареваний.

При этом, исходя из сущности затратного подхода, под возможностью заменить объект оценки понимается возможность создания (строительства) новой точной копии или объекта замещения.

Недостатки затратного подхода:

1. Затраты не всегда эквивалентны рыночной стоимости.
2. Попытки достижения более точного результата оценки сопровождаются быстрым ростом затрат труда.
3. Несоответствие затрат на приобретение оцениваемого объекта недвижимости затратам на новое строительство точно такого же объекта, т.к. в процессе оценки из стоимости строительства вычитается накопленный износ.
4. Проблематичность расчета стоимости воспроизводства старых строений.
5. Сложность определения величины накопленного износа старых строений и сооружений.

Затратный подход основан на принципе замещения. Принцип замещения исходит из того, что цена на объект, которую может предложить возможный покупатель, не превысит сложившиеся на рынке цены на аналогичные по назначению и потребительским свойствам объекты.

Имеющаяся в распоряжении Оценщика информация позволяет применить затратный подход к оценке рыночной стоимости объекта оценки. Затратный подход будет применен для оценки объектов недвижимого имущества – нежилых зданий и сооружений как единственный отвечающий условиям проведения достоверных расчетов в отсутствии иных условий (предложений по продаже и аренде аналогичных объекту оценки объектов)..

Обоснование применения сравнительного подхода

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.

Ст. 13 ФСО-1 определяет, что сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.

Данный метод включает сбор данных о рынке продаж и предложений по объектам недвижимости, сходных с оцениваемым. Цены на объекты-аналоги затем корректируются с учетом параметров, по которым эти объекты отличаются от оцениваемого объекта. После корректировки цен их можно использовать для определения рыночной стоимости оцениваемой собственности.

При анализе информации об объектах, рассматриваемых в качестве аналогов объекту оценки, оценщик выявил возможность применения данного подхода к оценке земельных участков, поскольку на момент выполнения работ по оценке информация для применения сравнительного подхода была доступна (специфики объекта оценки предполагает наличие на открытом рынке аналогичных объектов недвижимости).

Сравнительный подход к оценке объектов недвижимости объединяет несколько практических методов оценки. Независимо от используемого метода обобщенная схема оценки включает следующие этапы:

- анализ рынка и его сегмента, к которому относится объект оценки;
- сбор и регистрация текущей рыночной информации об объектах, которые могут быть признаны аналогами по отношению к оцениваемому объекту;
- проверку достоверности собранной информации и отсев ненадежных сведений
- выбор метода оценки и расчет стоимости оцениваемого объекта.

На основании вышеизложенного, а также п.13 Федерального Стандарта Оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1), в данной работе оценщик счел возможным применить сравнительный подход к оценке рыночной стоимости земельных участков.

Обоснование отказа от применения доходного подхода

Доходный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки. Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. При применении доходного подхода оценщик определяет величину будущих доходов и расходов и моменты их получения.

Ст. 16 ФСО-1 определяет, что доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

Исходной предпосылкой применения подхода является наличие информации о доходах единых объектов недвижимости, аналогичных земельному участку и застройке на нем. В данном случае доходный подход будет применяться без анализа ставок аренды, так как основой доходного подхода при определении рыночной ставки арендной платы является теоретическое положение, суть которого в том, что рыночная стоимость объекта недвижимости представляет собой аккумулированную текущую стоимость денежных потоков, генерируемых объектом недвижимости. Следовательно, зная рыночную стоимость объекта недвижимости, можно определить обоснованную величину рыночной ставки арендной платы.

Логика данного подхода при определении величины рыночной ставки арендной платы соответствует логике доходного подхода при определении рыночной стоимости объекта недвижимости. Однако, последовательность расчетов является обратной.

Данный подход дает наиболее адекватные результаты только в условиях развитого и стабильного рынка, при условии достаточно полной информационной обеспеченности.

На момент оценки отсутствует информация об объекте оценки, позволяющая прогнозировать будущие доходы. В свободном доступе отсутствуют достоверные данные по предложениям по аренде объектов, аналогичных оцениваемому. Учитывая вышеизложенное и анализ наиболее эффективного использования объекта оценки, а также на основании Ст.16 Федерального Стандарта Оценки «Общие

понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1), а также, ст. 14 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в РФ», Оценщик счел возможным отказаться от применения доходного подхода к оценке рыночной стоимости объекта оценки.

10.6. Расчёт рыночной стоимости объекта оценки в рамках затратного подхода

В основе затратного подхода лежит принцип замещения, согласно которому инвестор не заплатит за объект сумму большую, чем та, в которую обойдётся получение соответствующего участка под застройку и возведение аналогичного по назначению и качеству объекта без чрезмерной задержки.

Метод сравнительной единицы в рамках затратного подхода предполагает расчёт стоимости сравнительной единицы (1 кв. м, 1 куб. м) аналогичного здания. Информационной основой для подбора сравнительной единицы и последующего расчёта стоимости замещения в рамках данного метода послужил сборник укрупнённых показателей восстановительной стоимости (УПВС).

Стоимость воспроизводства объекта в данном случае определяется методом сравнительной единицы по стоимости восстановления на основе сборников Укрупнённых показателей восстановительной стоимости зданий и сооружений для переоценки основных фондов (УПВС). Укрупнённые показатели, приведенные в сборниках, составлены в ценах, введенных с 1 января 1969 г. Сборники укрупнённых показателей для переоценки зданий и сооружений разработаны отраслевыми проектными институтами министерств и ведомств СССР и утверждены соответствующими министерствами и ведомствами СССР.

Расчет стоимости затрат на возведение объекта по сборнику УПВС произведен по следующей формуле:

$$\text{ПВС} = V \times C_{\text{ед.изм.}} \times K_{\text{кл.р.}} \times K_{\text{попр.}} \times I_{69-84} \times I_{69-84\text{Св.обл}} \times I_{84-91} \times I_{\text{Св.обл.}} \times I_{69-84} \times I_{69-84\text{Св.обл}} \times I_{84-91} \times \text{Пр.п.}$$

где:

– **V** – общий объем здания (м³);

– **Сед.изм.** – в соответствии с функциональным назначением и описанием конструктивного и объемно-планировочного решения объекта оценки определяем стоимость единицы измерителя (1м³) объекта аналога для 2 территориального пояса I климатического района в ценах 1969 года, используя соответствующий сборник и таблицу УПВС;

– **Ккл.р.** – коэффициент для I климатического района в соответствии с технической частью к соответствующему сборнику.

– **Кпопр.** – поправочный коэффициент на отличие в конструкции оцениваемого объекта от конструкции объекта аналога.

– **И69-84** – коэффициент перехода от цен 1969 к ценам 1984 года по Постановлению Госстроя СССР

№94 от «11» мая 1983г.– 1,18. Данный коэффициент следует умножить на региональный коэффициент для Свердловской области - И69-84 Св.обл. – 1,01 = 1,1918

– **И84- 1991г.**– Индекс изменения стоимости за период с 1984 года по 1991 года по Письму Госстроя СССР от 06.09.1990 № 14-Д.– 1,59. Данный коэффициент следует умножить на региональный коэффициент для Свердловской области - 1,02 = 1,6218

– Индексы изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ (в том числе стоимости материалов, оплаты труда и эксплуатации машин и механизмов) **на I квартал 2010 года, 2010г. к 1991 г.= 46,37**

– **Цепной индекс:** индекс на СМР к ТЕР-2001 (без НДС) на 1 квартал 2010 г.: 5,58., индекс на СМР к ТЕР-2001 на 3 квартал 2018 г. (прочие объекты): 6,81 = 6,81/5,58=1,22;

Таким образом коэффициент перехода цен из 1969 г. в цены 2018 г.:

$$1,1918 \times 1,6218 \times 46,37 \times 1,22 = 109,34$$

- **Пр.п.** – коэффициент прибыли предпринимателя (1,11)

Определение обоснованной ставки предпринимательской прибыли

Прибыль предпринимателя определена на основе исследования¹⁰. Данные взяты для неактивного рынка, поскольку исходя из анализа рынка объектов-аналогов найдено не было, рынок не активен. Коэффициент, учитывающий прибыль предпринимателя, принят равным нижнему значению из вышеприведённого источника 11%.

Таблица № 10.6.2.1

Прибыль предпринимателя при инвестициях в строительство объектов, % в год (прибыль девелопера)	Неактивный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Универсальные производственно-складские объекты	17%	11%	22%

В качестве объектов-аналогов рассматриваются типовые объекты из имеющихся в сборниках УПВС, в соответствии с функциональным назначением и описанием конструктивного и объемно-планировочного решения.

В случае если, оцениваемые объекты имеют отличия от аналогов, а именно отличие группы капитальности, в стоимости затрат на возведение объекта вводится корректировка на отличие группы капитальности.

Кроме того, может вводиться корректировка на наличие или отсутствие отдельных конструктивных элементов, инженерного оборудования и благоустройства. Корректирующий коэффициент определяется отношением суммарного удельного веса конструктивных элементов, инженерных систем и благоустройств оцениваемого здания к 100% (т.е. к суммарному удельному весу элементов здания аналога) и влияет на стоимость единицы измерения объекта аналога.

Расчет восстановительной стоимости будет представлен в таблице № 10.6.2.2с указанием соответствующего сборника и с внесением всех поправочных коэффициентов (индекса перехода цен, корректирующий коэффициент на вид благоустройств и на наличие/отсутствие отдельных конструктивных элементов, коэффициент, учитывающий прибыль предпринимателя).

¹⁰ Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. Справочник оценщика недвижимости-2016. Том 1 часть 2 Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов, Н.Новгород, 2016, стр. 85

Таблица №10.6.2.2

Наименование	Ед.изм.	Количество ед.изм.	Восстановительная стоимость единицы измерения объекта в ценах 1969г. для 2-го территориального пояса, руб./м3	Источник (сборник УПВС)	Группа капитальности объекта	Группа капитальности объекта-аналога	Корректирующий коэффициент виды благоустройств	Корректировка на наличие или отсутствие отдельных конструктивных элементов, инженер.оборудов.	Полная восстановительная стоимость объекта в ценах 1969г., руб.	Коэффициент перехода цен	Прибыль предпринимателя	Полная восстановительная стоимость объекта на дату оценки без учета износа, руб.
Здание цеха арболита	куб.м	38 290	7,5	Сборник №8, Таблица 3	2	2	1	1,00	287 175	109,34	1,11	34 853 683,095

Расчет накопленного износа

Совокупный износ может определяться непосредственно путем осмотра зданий и анализа износа его отдельных компонентов, влияющих на стоимость, или же с помощью специальных формул, основанных на учете физических или экономических факторов срока службы здания. Он также может рассчитываться косвенно с использованием подходов с точки зрения дохода или рыночных сопоставлений.

Существует три метода, используемые для определения степени износа:

1. Метод разбиения. При использовании этого метода отдельно определяются три вида износа: физический, функциональный и внешний. Физический и функциональный износы подразделяются на устранимый и неустранимый. Каждый компонент износа определяется отдельно с использованием инженерных и визуальных методов.

2. Метод срока жизни. Определение степени износа осуществляется путем расчета типичного срока экономической жизни улучшений и их эффективного возраста.

3. Метод экстракции или рыночный метод. Данный метод позволяет рассчитывать износ непосредственно на основании анализа рыночных данных.

Совокупный износ определяется по формуле:

$$I_c = (1 - (1 - I_f) * (1 - I_{фн}) * (1 - I_z)) * 100$$

где:

I_c – совокупный (общий) износ;

I_f , $I_{фн}$, I_z – выраженная в долях степень соответствующего частного износа или обесценения – физического, функционального и внешнего (экономического).

В настоящем отчете для определения степени износа здания использован метод разбиения.

Физический износ включает любое изнашивание здания: от потускневшей краски до разрушения конструкций; износ может быть либо устранимым, либо неустранимым.

Физический износ рассчитан в соответствии с Правилами оценки физического износа зданий ВСН 53-86(р). Общий физический износ здания определен как сумма исправимого физического износа (отложенного ремонта) и неисправимого физического износа короткоживущих и долгоживущих элементов здания.

Под исправимым физическим износом понимается потеря стоимости из-за потенциальных затрат типичного покупателя на ремонт строительных конструкций и элементов здания, имеющих явные повреждения или дефекты. Предполагается, что конструкции и элементы восстанавливаются до состояния, соответствующего условиям нормальной эксплуатации, или полностью заменяются. Расчет величины отложенного ремонта выполнен в соответствии с методикой, изложенной в Ведомственном Нормативном документе ВСН 53-86(р). В качестве исходных данных приняты степени и объемы повреждений конструктивных элементов, выявленные в результате технического освидетельствования.

Неисправимый физический износ здания вызван естественным процессом старения строительных материалов, конструкций и инженерного оборудования. Данный вид износа рассчитывается от остаточной стоимости конструкций и элементов (за вычетом исправимого физического износа), пропорционально отношению фактических и нормативных сроков службы конструкций и элементов.

Фактические сроки эксплуатации конструкций и элементов определены с даты ввода здания или с даты проведения ремонта (замены). Нормативные сроки эксплуатации учтены для двух типов конструкций и элементов: долгоживущих и короткоживущих.

К долгоживущим элементам отнесены строительные конструкции, образующие несущий остов здания. Нормативный срок их эксплуатации совпадает с нормативным сроком эксплуатации здания в целом.

Остальные конструкции и элементы здания отнесены к короткоживущим, которые за срок общей эксплуатации здания должны неоднократно заменяться. Нормативные сроки их эксплуатации назначены на основании данных, приведенных в справочных документах по эксплуатации зданий и сооружений.

Расчет физического износа для объекта оценки

Физический износ – постепенная утрата изначально заложенных при строительстве технико-эксплуатационных качеств объекта под воздействием природно-климатических факторов, а также

жизнедеятельности человека. Физический износ отражает изменения физических свойств объекта недвижимости со временем (например, дефекты конструктивных элементов).

Существуют четыре основных метода расчета физического износа:

- экспертный (нормативный);
- стоимостной;
- метод расчета срока жизни здания.

Экспертный метод расчета физического износа основан на создании дефектной ведомости и определения процентов износа всех конструктивных элементов здания или сооружения. Экспертный метод является самым точным, но и наиболее трудоемким.

Данный метод предполагает использование различных нормативных инструкций межотраслевого или ведомственного уровня. Для расчетов используются данные ВСН 53-86, применяемые бюро технической инвентаризации в целях оценки физического износа жилых зданий при технической инвентаризации, планировании капитального ремонта жилищного фонда независимо от его ведомственной принадлежности. В указанных правилах даны характеристика физического износа различных конструктивных элементов зданий и их оценка.

Физический износ здания определяется следующим образом:

$$F_{\Phi} = \frac{\left[\sum_1^n F_i \cdot L_i \right]}{100}$$

F_{Φ} – физический износ здания, (%);

F_i – физический износ i -го конструктивного элемента (%);

L_i – коэффициент, соответствующий доле восстановительной стоимости i -го конструктивного элемента (участка) в общей стоимости здания;

n – количество конструктивных элементов в здании

Доли восстановительной стоимости отдельных конструкций, элементов и систем в общей восстановительной стоимости здания, следует принимать по укрупненным показателям восстановительной стоимости жилых зданий, утвержденным в установленном порядке, а для конструкций, элементов и систем, не имеющих утвержденных показателей – по их сметной стоимости.

Так как оценщику не была предоставлена информация по конструктивным элементам сооружения, то для определения износа оценщик использовал шкалу экспертных оценок для определения величины физического износа

Физический износ короткоживущих элементов здания определялся Оценщиком с помощью таблиц, указанных в ВСН 53-86 (Р) на основании оценки технического состояния элементов, составляющих эти системы по результатам проведенного анализа. Если в процессе эксплуатации некоторые элементы системы были заменены новыми, физический износ системы следует уточнить расчетным путем на основании сроков эксплуатации отдельных элементов по графикам, приведенных в данном сборнике.

Таблица для ориентировочной оценки физического износа зданий и сооружений¹¹

Таблица №10.6.2.3

Оценка технического состояния	Состояние несменяемых конструкций зданий и сооружений	Физический износ, %
-------------------------------	---	---------------------

¹¹ Источник: И.А. Синянский, Н.И. Манешина, «Типология зданий и сооружений», АКАДЕМА, Москва, 2004

620075, г. Екатеринбург, Малышева 56а, тел. 8(343)200-60-45, www.biz-in.com, e-mail: tihomirova@list.ru, info@biz-in.com

Хорошее	Отсутствуют повреждения деформации, следы устранения дефектов	0-20%
Удовлетворительное	Повреждений и деформации, в том числе искривлений нет. Имеются местами следы различных ремонтов, в том числе небольших трещин в простенках и перемычках	21-40%
Неудовлетворительное	Имеется много следов ремонтов трещин и участков наружной отделки. Имеются места искривления горизонтальных линий и следы их ликвидации. Износ кладки стен характеризуется трещинами между блоками	41-60%
Ветхое	Имеются открытые трещины различного происхождения, в том числе от износа и перегрузки кладки поперек кирпичей. Большие искривления горизонтальных линий и местами отклонения стен от вертикали	61-80%
Непригодное	Здание в опасном состоянии. Участки стен разрушены, деформированы в проемах. Трещины по перемычкам, простенкам и по всей поверхности стен. Возможны большие искривления горизонтальных линий и выпучивание стен	81-100%

Оценщиком будет применен экспертный метод расчета физического износа согласно данным визуального осмотра. Техническое состояние зданий оценивается как неудовлетворительное, имеется много следов ремонтов трещин и участков наружной отделки, в потолках много мест с обвалившейся штукатуркой. Таким образом, процент физического износа для каждого здания будет принят в максимальном размере для зданий в неудовлетворительном техническом состоянии - **60%**.

Функциональный износ означает, что что-то в оцениваемом объекте не соответствует духу времени, современным стандартам.

Функциональный износ принят индивидуальным для каждого из оцениваемых объектов, его величина отражает мнение эксперта об устаревании объемно-планировочных и конструктивных решений оцениваемых объектов.

Функциональный износ или функциональное устаревание, вызывается несоответствием характеристик зданий и сооружений современным стандартам и представлениям о характеристиках рассматриваемого типа объектов (несовременная компоновка, устаревание инженерного оборудования). Функциональный износ, как и физический, присущ самой собственности.

К функциональному износу относят снижение стоимости имущества, связанное с несоответствием конструктивных и планировочных решений, строительных стандартов, качества дизайна, материала изготовления современным требованиям к этим позициям. Величина устранимого износа определяется как разница между потенциальной стоимостью здания на момент его оценки с обновленными элементами и его же стоимостью на дату проведения оценки без обновленных элементов (разница между стоимостью воспроизводства здания и его стоимостью замещения).

Причины функционального износа:

- недостатки, требующие добавления элементов;
- недостатки, требующие замены или модернизации элементов;
- сверхулучшения .

Неустранимый функциональный износ вызывается устаревшими объемно-планировочными и/или конструктивными характеристиками оцениваемых зданий относительно современных стандартов строительства. Признаком неустранимого функционального износа является экономическая нецелесообразность осуществления затрат на устранение этих недостатков. Кроме того, необходим учет сложившихся на дату проведения оценки рыночных условий для адекватного архитектурного соответствия здания своему назначению. В зависимости от конкретной ситуации стоимость неустранимого функционального износа может определяться двумя способами:

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

Так как здание требует проведения модернизации многих систем и элементов для соответствия уровню современных производств, то функциональный износ будет принят равным 15%.

Внешний износ представляет собой убытки, вызванные внешними факторами; рыночной ситуации, накладываемых сервитутов на определенное использование имущества, изменение окружающей инфраструктуры и законодательных решений в области налогообложения и т.п. Внешний износ имущества в зависимости от вызвавших его причин в большинстве случаев является неустранимым, поскольку величина потенциальных затрат делает нерациональной покупку окружающих объектов и удаление соответствующих вредных элементов только для того, чтобы увеличить стоимость одного затронутого объекта, но в ряде случаев может «самоустраниться» из-за позитивного изменения окружающей рыночной среды. Внешний износ не выявлен.

Таким образом, совокупный накопленный износ объекта оценки составляет **75%**, коэффициент накопленного износа будет равен **0,25**.

Стоимость объектов затратным подходом получена путем уменьшения полной восстановительной стоимости на величину накопленного совокупного износа. Результаты расчетов, с применением всех коэффициентов и с учетом накопленного износа представлены ниже в таблице

Таблица №10.6.2.4

Наименование	Ед.изм.	Количество ед. изм.	Восстановительная стоимость единицы измерения объекта в ценах 1969г. для 2-го территориального пояса, руб./м3	Источник (сборник УПВС)	Полная восстановительная стоимость объекта в ценах 1969г., руб.	Кэф фицие нт перех ода цен	Прибыль предприним ателя	Полная восстановител ьная стоимость объекта на дату оценки без учета износа, руб.	Кэфф ициент физиче ского износа	Остаточная стоимость объекта на дату оценки с учетом износа, руб
Здание цеха арболита	куб.м.	38 290	7,5	Сборник№8, Таблица 3	287 175	109,34	1,11	34 853 683,095	0,25	8 713 420, 77

Итоговая величина стоимости нежилого здания цеха арболита, общей площадью 3948,5 кв.м., инв.№ 3886, расположенного по адресу: Пермский край, Добрянский район, Добрянское городское поселение, г. Добрянка, ул. Леонова, д.3., по состоянию на 20 октября 2018 г., рассчитанная по затратному подходу составляет (округленно):

8 713 000 (Восемь миллионов семьсот тринадцать тысяч) рублей

10.6.1. Расчет рыночной стоимости земельных участков сравнительным подходом

Земельный участок рассматривается как свободный от улучшений и доступный для наиболее эффективного использования.

При оценке рыночной стоимости земельного участка руководствуются теми же принципами и применяют те же классические подходы, что и при оценке других объектов недвижимости.

Однако имеется существенная разница, заключающаяся в том, что стоимость земли всегда является базисной составляющей стоимости имущественного комплекса, хотя в практике его оценки рассчитывается в виде остатка от общей стоимости объекта за вычетом стоимости улучшений.

Такой подход объясняется сложностью учёта многолетних вложений труда и капитала в социальную инфраструктуру земельного участка и его окружения, обуславливающих покупательский спрос, в отличие от стоимости воспроизведения построек на данном участке, относительно просто подающейся измерению.

В основе оценки рыночной стоимости земельного участка лежат экономические принципы:

- отражающие позицию пользователя;
- связанные с земельным участком и его улучшениями (зданиями, сооружениями);
- связанные с рыночной средой;
- принцип наиболее эффективного использования.

Выбор единицы сравнения

Можно выделить три основных критерия выбора единицы сравнения:

1. Данная единица сравнения используется покупателями и продавцами, а также другими специалистами на конкретном сегменте рынка.
2. Данная единица сравнения является общей для объекта оценки и объектов-аналогов («общий знаменатель»).
3. Данная единица сравнения является удельной характеристикой (удельной ценой), что существенно ослабляет зависимость этой характеристики от общего количества ценообразующего фактора.

Исходя из вышеизложенного в качестве единицы сравнения Оценщиком выбрана цена за 1 м² площади участка. Этим же объясняется отказ от использования других единиц сравнения.

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.

Характер и степень отличий объекта-аналога от оцениваемого земельного участка устанавливаются в разрезе элементов сравнения путём прямого сопоставления каждого объекта-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 объектов-аналогов по элементам сравнения могут быть определены как для цены единицы измерения объекта-аналога (например, гектар, квадратный метр), так и для цены объекта-аналога в целом.

Корректировки цен могут рассчитываться в денежном или процентном выражении. Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

- прямым попарным сопоставлением цен объектов-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 объектов-аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определения путём капитализации разницы в доходах корректировки по данному элементу сравнения;
- корреляционно-регрессионным анализом связи между изменением элемента сравнения и изменением цен объектов-аналогов (цен единиц измерения объектов-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 объект-аналог отличается от объекта оценки;
- экспертным обоснованием корректировок цен объектов-аналогов.

Объём доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах: Интернет-сайты, содержащие предложения по продаже земельных участков в Пермском крае: www.domofond.ru. В результате анализа рынка земельных участков были выявлены предложения по продаже сопоставимых земельных участков.

Важно заметить, что при определении рыночной стоимости объекта оценки определяется **наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчуждён 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.

Также основополагающим принципом сравнительного подхода к оценке недвижимости является **принцип замещения, гласящий, что при наличии на рынке нескольких схожих объектов рациональный инвестор не заплатит больше той суммы, в которую обойдётся приобретение недвижимости аналогичной полезности**. Таким образом, в рамках сравнительного подхода при отборе объектов-аналогов учитывался вышеприведённый принцип. Таким образом, было выявлено наиболее подходящие по характеристикам земельные участки.

Критерии для выбора объектов-аналогов.

Оценщиком было подобрано 14 объектов аналогичных объекту оценки по местоположению и назначению. Из них Оценщиком было выбрано 4 наиболее подходящих для проведения оценки методом сравнения продаж объекта-аналога по следующим критериям:

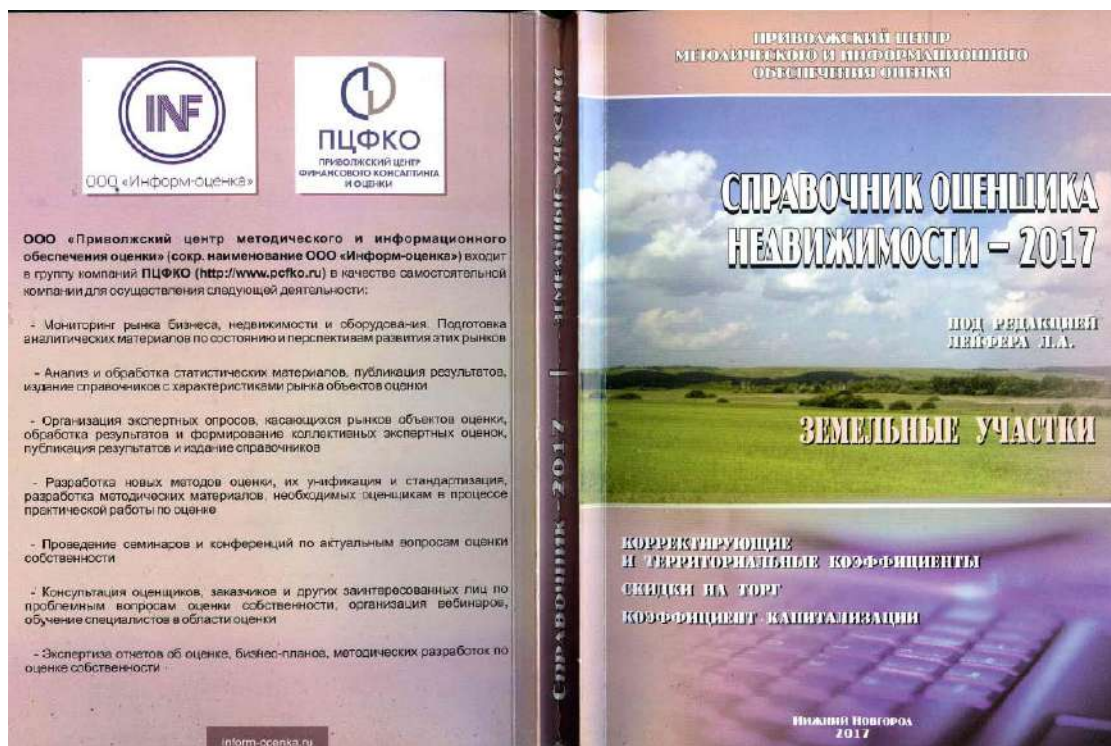
1. Коммуникации – имеются в наличии/проходят по границе с участком/получены технические условия;
2. Площадь объекта – от 6000 кв.м. до 25000 кв.м.;

Также, Оценщиком были подобраны только такие объекты-аналоги, информацию о которых возможно было подтвердить посредством общения с собственниками/представителями собственников. В расчётах использованы наиболее сходные с объектом оценки по основным ценообразующим характеристикам объекты-аналоги. Основные характеристики объектов-аналогов проанализированы, проверены и сведены ниже в таблице 10.6.1.

Наименование	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4
Тип недвижимости	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
Местоположение	Россия, Пермский край	Россия, Пермский край	Россия, Пермский край	Россия, Пермский край
Площадь	6085	10 000	9 654	10 000
Источник информации	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-berezniki-258434003	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-perm-238322920	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-chusovoy-196563385	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-perm-257374929
Стоимость, руб.	1 500 000,00	4 000 000,00	3 500 000,00	4 500 000,00
Стоимость, руб./кв.м.	247	400	363	450
Имущественные права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Дата предложения	20.10.2018	20.10.2018	20.10.2018	20.10.2018
Условия сделки	предложение	предложение	предложение	предложение
Характеристика земельного участка (категория земель)	Земли населенных пунктов, индустриальная застройка, под объекты промышленности	Земли населенных пунктов, индустриальная застройка, под объекты промышленности	Земли населенных пунктов, индустриальная застройка, под объекты промышленности	Земли населенных пунктов, индустриальная застройка, под объекты промышленности
Подключение к коммуникациям	электричество, возможно подведение воды и газа	электричество, возможно подведение воды и газа	электричество, возможно подведение воды и газа	Получен ГПЗУ, тех. условия. Есть коммуникации. Своя подстанция на 630 кВт

В результате проведенных исследований рынка земельных участков Свердловской области, сравнения рассматриваемого объекта с предлагаемыми и после консультаций с риэлторами, оценщик счел нужным сделать ряд поправок от объектов сравнения к рассматриваемому.

Представленные ниже поправки приняты на основе исследований, проведенных рядом специалистов: Лейфер Л.А., Справочник оценщика недвижимости-2017. Земельные участки. Н.Новгород. 2017



Поправка на дату учитывает изменение ценовых показателей во времени с учётом рыночной ситуации. Поправка не будет применена, т.к. выбранные стоимости на объекты-аналоги действительны по состоянию на дату проведения оценки. Поправочный коэффициент равен 1,00.

Поправка на торг характерна для любого типа рынка. Однако каких-либо рыночных данных, позволяющих установить величину возможного торга, найти не удалось. Данная величина является справочной в практике оценки (определяется на основе статистических и справочных изданий).

Проведённое рядом авторов исследование ¹² направлено на определение поправок на уторгование. Экспертные оценки были получены для земельных участков на активном рынке. В таблице 10.6.2. усреднённые значения скидок на торг для неактивного рынка, поскольку, согласно анализу рынка, количество предложений по продаже земельных участков таких площадей достаточно ограничено, так как пользуется минимальным спросом на рынке.

Таблица № 10.6.2.

Скидка на торг, %	Активный рынок		
	Среднее	расширенный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку	17,30%	16,20%	18,40%

Для земельных участков скидка на торг составляет от 16,40% до 18,40%.

Поправочный коэффициент будет равен **0,816**.

Поправка на местоположение учитывает различие в стоимостях объектов, расположенных в условиях с различной экономической средой, различной интенсивностью деловой активности, близостью к основным потребителям. Объект оценки и объекты-аналоги расположены в Пермском крае, в зоне размещения объектов промышленного назначения. Поправочный коэффициент равен **1,00**.

¹² Лейфер Л.А., Справочник оценщика недвижимости-2017. Земельные участки. Н.Новгород. 2017, стр. 297

Поправка на объём передаваемых прав учитывает разницу в объёме прав на земельный участок объекта оценки и объектов-аналогов. Все объекты-аналоги передаются на правах собственности, поправочный коэффициент равен **1,00**.

- **площадь земельного участка.** В рамках анализа выборки была обнаружена тенденция к некоторому снижению удельной стоимости земельного участка по мере увеличения площади предлагаемых к продаже объектов. При анализе земельных участков по отдельности выявить зависимость не представляется возможным, т.к. на цену в каждом индивидуальном случае влияют помимо площади другие ценообразующие факторы.

Для обоснования выявленной тенденции применена корректировка, подтверждённая исследованиями¹³, для земельных участков под индустриальную застройку:

Таблица № 10.6.4

Земельные участки под индустриальную застройку						
Площадь, га		Аналог				
Объект оценки	<1	<1	1-2,5	2,5-5	5-10	≥10
	1-2,5	1,00	1,06	1,15	1,23	1,27
	0,94	0,94	1,00	1,08	1,16	1,20
	2,5-5	0,87	0,92	1,00	1,07	1,11
	5-10	0,81	0,86	0,93	1,00	1,03
	≥10	0,79	0,84	0,90	0,97	1,00

Исходя из вышеприведённой таблицы, диапазон поправки на площадь может составлять от -20% до 25% от стоимости предложения без учёта скидки и на основании вышеприведённых данных была рассчитана величина корректировки на площадь земельного участка. Результаты расчётов приведены в таблице 10.6.5.

Поправка на площадь, принимаемая в расчет стоимости земельного участка

Таблица № 10.6.5.

Наименование	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4
Общая площадь	19731,9	6085	10000	9654	10000
<i>Корректировка на площадь</i>		0,94	1,00	0,94	1,00
Наименование	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4
Общая площадь	107	6085	10000	9654	10000
<i>Корректировка на площадь</i>		1,00	1,06	1,00	1,06

- **наличие коммуникаций** учитывает наличие или близость инженерных сетей и условия подключения к ним, объекты социальной инфраструктуры и т.п., расположенные на участке. Поправка вводится на отсутствующие виды благоустройства (отопление, водопровод, канализация, газоснабжение, электроснабжение), которая должна учитывать поправки, приведенные в технической части или в примечаниях к отдельным таблицам сборника укрупненных показателей восстановительной стоимости при расчете удельных весов конструктивных элементов.

Поправка на наличие / отсутствие коммуникаций принята в соответствии с таблицей корректирующих коэффициентов с учетом различий¹⁴

Таблица № 10.6.6.

¹³ Источник: Лейфер Л.А., Справочник оценщика недвижимости-2017. Земельные участки. Н.Новгород. 2017, стр. 194

¹⁴ Источник: Лейфер Л.А., Справочник оценщика недвижимости-2017. Земельные участки. Н.Новгород. 2017., стр. 216

Наименование коэффициента для земельных участков под индустриальную застройку	Значение		
	Среднее	Расширенный интервал	
Отношение удельной цены земельных участков с электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных электроснабжением	1,16	1,10	1,22
Отношение удельной цены земельных участков с газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных газоснабжением	1,16	1,09	1,22
Отношение удельной цены земельных участков с водоснабжением и канализацией, к удельной цене аналогичных водоснабжением и канализацией, к удельной цене аналогичных	1,16	1,08	1,22

На оцениваемом земельном участке, согласно информации, предоставленной Заказчиком, подведено электричество, есть водоснабжение и канализация.

Таблица № 10.6.7.

Наименование	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4
Подключение к коммуникациям	Электричество, водопровод, канализация	электричество, возможно подведение воды и газа	электричество, возможно подведение воды и газа	электричество, возможно подведение воды и газа	Получен ГПЗУ, тех. условия. Есть коммуникации. Своя подстанция на 630 кВт
<i>Корректировка на наличие коммуникаций</i>		1,00	1,00	1,00	1,00

Поправка на расположение относительно красной линии данная корректировка выражает отношения цен предложений объектов, расположенных на второй и дальше от улицы линий застройки (или внутри квартала), к ценам предложений объектов, расположенных на «красной линии» улицы (проспекта, площади) с выходом на "красную линию".

В процессе анализа местоположения объекта оценки и объектов аналогов, оценщиком было выявлено, что объект оценки расположен за придорожной линией, все объекты-аналоги также не выходят на «красную линию». Поправочный коэффициент будет равен **1,00**.

Для расчета рыночной стоимости объекта оценки из скорректированных цен объектов-аналогов рассчитывается средневзвешенное значение по сопоставимым объектам за 1 кв. м.

Средневзвешенное значение – среднее арифметическое значение, в котором учтены веса каждого из чисел, для которых рассчитывается это среднее значение.

Подразумевается, что сумма весов равна 1, тогда формула выглядит следующим образом:

$$\bar{x} = \sum_{i=1}^n d_i \times x_i, \quad \text{где}$$

(2)

$\bar{x}$ – средневзвешенное значение;

d_i - весовой коэффициент i-того аналога;

x_i - цена аналога за 1 кв.м.

Весовой коэффициент рассчитывается в результате пересчета абсолютной валовой корректировки. Для объекта-аналога, который имеет наименьшее значение абсолютной суммарной корректировки, получаем наибольший весовой коэффициент, поскольку такой объект имеет наиболее близкие параметры к оцениваемому объекту. Соответственно, аналоги, которые имеют наибольшее отклонение от оцениваемого объекта, получают наименьший весовой коэффициент. При этом, одновременно нивелируется разброс стоимостей объектов-аналогов. Формула для расчета удельного веса такова:

$$\bar{x} = \sum_{i=1}^n d_i \times x_i, \text{ где}$$

$\bar{x}$ – средневзвешенное значение;

d_i - весовой коэффициент i-того аналога;

x_i - цена аналога за 1 кв.м.

Формула для расчета удельного веса такова:

$$d_i = \frac{1}{\sum_{i=1}^n \frac{1}{q_i}}, \text{ где}$$

d_i – весовой коэффициент i-того аналога;

q_i – количество внесенных поправок к цене i-того аналога;

n – общее количество аналогов.

Стоимость земельного участка определена как произведение стоимости 1 кв. м на площадь участка.

Расчет стоимости земельных участков сравнительным подходом на дату проведения оценки приведен в таблицах № 10.6.8. и №10.6.9.

Таблица № 10.6.8.

Наименование	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4
Тип недвижимости	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
Местоположение	Россия, Пермский край	Россия, Пермский край	Россия, Пермский край	Россия, Пермский край	Россия, Пермский край
Площадь	19 732	6085	10 000	9 654	10 000
Источник информации		https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-berezniki-258434003	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-perm-238322920	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-chusovoy-196563385	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-perm-257374929
Стоимость, руб.		1 500 000,00	4 000 000,00	3 500 000,00	4 500 000,00
Стоимость, руб./кв.м.		247	400	363	450
Имущественные права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка на имущественные права		1,00	1,00	1,00	1,00
Стоимость с учетом корректировки		246,51	400,00	362,54	450,00

Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
<i>Корректировка на условия финансирования</i>		1,00	1,00	1,00	1,00
Стоимость с учетом корректировки		246,51	400,00	362,54	450,00
Дата предложения	20.10.2018	20.10.2018	20.10.2018	20.10.2018	20.10.2018
<i>Корректировка на дату предложения</i>		1,00	1,00	1,00	1,00
Стоимость с учетом корректировки		246,51	400,00	362,54	450,00
Условия сделки		предложение	предложение	предложение	предложение
<i>Корректировка на условия сделки (торг)</i>		0,82	0,82	0,82	0,82
Стоимость с учетом корректировки		201,15	326,40	295,84	367,20
Местоположение	Россия, Пермский край	Россия, Пермский край	Россия, Пермский край	Россия, Пермский край	Россия, Пермский край
<i>Корректировка на местоположение</i>		1,00	1,00	1,00	1,00
Стоимость с учетом корректировки		201,15	326,40	295,84	367,20
Характеристика земельного участка (категория земель)	Земли населенных пунктов, индустриальная застройка, под объекты промышленности	Земли населенных пунктов, индустриальная застройка, под объекты промышленности	Земли населенных пунктов, индустриальная застройка, под объекты промышленности	Земли населенных пунктов, индустриальная застройка, под объекты промышленности	Земли населенных пунктов, индустриальная застройка, под объекты промышленности
<i>Корректировка на категорию земель</i>		1,00	1,00	1,00	1,00
Стоимость с учетом корректировки		201,15	326,40	295,84	367,20
Общая площадь	19731,9	6085	10000	9654	10000
<i>Корректировка на площадь</i>		0,94	1,00	0,94	1,00

Стоимость с учетом корректировки		189,08	326,40	278,09	367,20
Подключение к коммуникациям	Электричество, водопровод, канализация	электричество, возможно подведение воды и газа	электричество, возможно подведение воды и газа	электричество, возможно подведение воды и газа	Получен ГПЗУ, тех. условия. Есть коммуникации. Своя подстанция на 630 кВт
<i>Корректировка на наличие коммуникаций</i>		1,00	1,00	1,00	1,00
Стоимость с учетом корректировки		189,08	326,40	278,09	367,20
Медиана	302				
Отклонение от медианы, %		-32,44	7,99	-7,99	21,49
Количество вносимых корректировок		2	1	2	1
Присвоение весовых коэффициентов		0,50	1,00	0,50	1,00
		0,2	0,3	0,2	0,3
		32	109	46	122
Итоговая стоимость объекта оценки, руб./кв.м.	309,06				
Стоимость объекта оценки, руб.	6 098 364,413				

Таблица № 10.6.9.

Наименование	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4
Тип недвижимости	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
Местоположение	Россия, Пермский край	Россия, Пермский край	Россия, Пермский край	Россия, Пермский край	Россия, Пермский край
Площадь	107	6085	10 000	9 654	10 000
Источник информации		https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-berezniki-258434003	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-perm-238322920	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-chusovoy-196563385	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-perm-257374929
Стоимость, руб.		1 500 000,00	4 000 000,00	3 500 000,00	4 500 000,00
Стоимость, руб./кв.м.		247	400	363	450

Имущественные права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
<i>Корректировка на имущественные права</i>		1,00	1,00	1,00	1,00
Стоимость с учетом корректировки		246,51	400,00	362,54	450,00
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
<i>Корректировка на условия финансирования</i>		1,00	1,00	1,00	1,00
Стоимость с учетом корректировки		246,51	400,00	362,54	450,00
Дата предложения	20.10.2018	20.10.2018	20.10.2018	20.10.2018	20.10.2018
<i>Корректировка на дату предложения</i>		1,00	1,00	1,00	1,00
Стоимость с учетом корректировки		246,51	400,00	362,54	450,00
Условия сделки		предложение	предложение	предложение	предложение
<i>Корректировка на условия сделки (торг)</i>		0,82	0,82	0,82	0,82
Стоимость с учетом корректировки		201,15	326,40	295,84	367,20
Местоположение	Россия, Пермский край	Россия, Пермский край	Россия, Пермский край	Россия, Пермский край	Россия, Пермский край
<i>Корректировка на местоположение</i>		1,00	1,00	1,00	1,00
Стоимость с учетом корректировки		201,15	326,40	295,84	367,20
Характеристика земельного участка (категория)	Земли населенных пунктов, индустриальная застройка, под	Земли населенных пунктов, индустриальная	Земли населенных пунктов, индустриальная застройка, под	Земли населенных пунктов, индустриальная	Земли населенных пунктов, индустриальная застройка, под

земель)	объекты промышленности	застройка, под объекты промышленности	объекты промышленности	застройка, под объекты промышленности	объекты промышленности
<i>Корректировка на категорию земель</i>		1,00	1,00	1,00	1,00
Стоимость с учетом корректировки		201,15	326,40	295,84	367,20
Общая площадь	107	6085	10000	9654	10000
<i>Корректировка на площадь</i>		1,00	1,06	1,00	1,06
Стоимость с учетом корректировки		201,15	345,98	295,84	389,23
Подключение к коммуникациям	Электричество, водопровод, канализация	электричество, возможно подведение воды и газа	электричество, возможно подведение воды и газа	электричество, возможно подведение воды и газа	Получен ГПЗУ, тех. условия. Есть коммуникации. Своя подстанция на 630 кВт
<i>Корректировка на наличие коммуникаций</i>		1,00	1,00	1,00	1,00
Стоимость с учетом корректировки		201,15	345,98	295,84	389,23
Медиана	321				
Отклонение от медианы, %		-37,32	7,81	-7,81	21,29
Количество вносимых корректировок		Исключен из расчетов	2	1	2
Присвоение весовых коэффициентов			0,50	1,00	0,50
			0,3	0,5	0,3
			86	148	97

Итоговая стоимость объекта оценки, руб./кв.м.	331,72
Стоимость объекта оценки, руб.	35494,24988

Итоговая величина стоимости земельного участка, общей площадью 19731,9 м2, кадастровый номер 59:18:0010109:20, расположенного по адресу: Пермский край, Добрянский район, Добрянское городское поселение, г. Добрянка, ул. Леонова, д.3., по состоянию на 20 октября 2018 г., рассчитанная по сравнительному подходу составляет (округленно):

6 098 000 (Шесть миллионов девяносто восемь тысяч) рублей

Итоговая величина стоимости земельного участка, общей площадью 107 м2, кадастровый номер 59:18:0010109:885, расположенного по адресу: Пермский край, Добрянский район, Добрянское городское поселение, г. Добрянка, ул. Леонова, д.3а, по состоянию на 20 октября 2018 г., рассчитанная по сравнительному подходу составляет (округленно):

35 000 (тридцать пять тысяч) рублей

Итоговый расчет стоимости объекта оценки - объектов недвижимости, принадлежащих на праве собственности ООО «Позитрон Ойл»:

Наименование объекта	Общая площадь, кв. м. / длина, м.	Итоговая стоимость, руб.
Земельный участок общей площадью 19731,9 м2, кадастровый номер 59:18:0010109:20, расположенный по адресу: Пермский край, Добрянский район, Добрянское городское поселение, г. Добрянка, ул. Леонова, д.3;	19 731,9	6 098 000
Земельный участок общей площадью 107 м2, кадастровый номер 59:18:0010109:885, расположенный по адресу: Пермский край, Добрянский район, Добрянское городское поселение, г. Добрянка, ул. Леонова, д.3а;	107,00	35 000
Здание цеха арболита, общей площадью 3948,5 кв.м., инв.№ 3886, расположенное по адресу: Пермский край, Добрянский район, Добрянское городское поселение, г. Добрянка, ул. Леонова, д.3.	3 948,5	8 713 000
Итого, округленно, руб.		14 846 000

Таким образом, рыночная стоимость объектов недвижимости, принадлежащих на праве собственности ООО «Позитрон Ойл», по состоянию на 20 октября 2018 г. составляет (округленно):

14 846 000 (Четырнадцать миллионов восемьсот сорок шесть тысяч) рублей

11. Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчётов по различным подходам, а также при использовании разных методов в рамках применения каждого подхода, с целью определения итоговой величины стоимости, либо признание в качестве итоговой величины стоимости результата одного из подходов.

Завершающим этапом оценки является согласование результатов, полученных различными методами в рамках использованных подходов. Цель такого согласования – получение окончательной итоговой величины рыночной стоимости объектов оценки.

Рыночная стоимость объектов недвижимого имущества – нежилых зданий и сооружений определялась с позиции только одного подхода – затратного, поэтому в данном случае, согласование результатов не требуется.

Результаты расчетов рыночной стоимости по подходам и итоговый результат определения рыночной стоимости объектов оценки представлен в таблице №11.1

Таблица №11.1

Наименование объекта	Рыночная стоимость, рублей, рассчитанная с позиции:		
	Затратного подхода	Сравнительного подхода	Доходного подхода
Земельный участок общей площадью 19731,9 м2, кадастровый номер 59:18:0010109:20, расположенный по адресу: Пермский край, Добрянский район, Добрянское городское поселение, г. Добрянка, ул. Леонова, д.3;	Не применялся	6 098 364,413	Не применялся
Земельный участок общей площадью 107 м2, кадастровый номер 59:18:0010109:885, расположенный по адресу: Пермский край, Добрянский район, Добрянское городское поселение, г. Добрянка, ул. Леонова, д.3а;	Не применялся	35 494,24988	Не применялся
Здание цеха арболита, общей площадью 3948,5 кв.м., инв.№ 3886, расположенное по адресу: Пермский край, Добрянский район, Добрянское городское поселение, г. Добрянка, ул. Леонова, д.3.	8 713 420, 77	Не применялся	Не применялся

Суждение о возможных границах интервала, в которых может находиться рыночная стоимость объекта оценки: в связи с тем, что перед Оценщиком не ставилась задача определения границ интервала, в которых может находиться рыночная стоимость, данный расчет не выполнялся.

Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчёте об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей настоящего отчёта, если с даты составления отчёта об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.

Рыночная стоимость объектов недвижимости, принадлежащих на праве собственности ООО «Позитрон Ойл», по состоянию на 20 октября 2018 г. составляет (округленно):

14 846 000 (Четырнадцать миллионов восемьсот сорок шесть тысяч) рублей

В том числе:

<i>Наименование объекта</i>	<i>Общая площадь, кв. м. / длина, м.</i>	<i>Итоговая стоимость, руб.</i>
Земельный участок общей площадью 19731,9 м2, кадастровый номер 59:18:0010109:20, расположенный по адресу: Пермский край, Добрянский район, Добрянское городское поселение, г. Добрянка, ул. Леонова, д.3;	19 731,9	6 098 000
Земельный участок общей площадью 107 м2, кадастровый номер 59:18:0010109:885, расположенный по адресу: Пермский край, Добрянский район, Добрянское городское поселение, г. Добрянка, ул. Леонова, д.3а;	107,00	35 000
Здание цеха арболита, общей площадью 3948,5 кв.м., инв.№ 3886, расположенное по адресу: Пермский край, Добрянский район, Добрянское городское поселение, г. Добрянка, ул. Леонова, д.3.	3 948,5	8 713 000
Итого, округленно, руб.		14 846 000

Оценщик _____ А.В.Белова

Директор ООО «Бизнес Инвест.ком» _____ Д.А.Тихомиров

12. Заявление оценщиков

Мы, нижеподписавшиеся, данным удостоверяем, что в соответствии с имеющимися у нас данными:

- факты, изложенные в настоящем отчете, верны и соответствуют действительности;
- сделанный анализ, высказанные мнения и полученные выводы, действительны исключительно в пределах оговоренных в настоящем отчете допущений и ограничивающих условий, и являются нашими персональными, непредвзятыми, профессиональными мнениями и выводами;
- оценщики не имеют ни в настоящем, ни в будущем, какого-либо интереса в объектах собственности, являющихся предметом настоящего отчета; также не имеют личной заинтересованности и предубеждения в отношении сторон, имеющих интерес к этим объектам;
- вознаграждение оценщиков не зависит от итоговой оценки, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в настоящем отчете;
- приведенные в настоящем отчете сведения, факты, условия, на основе которых проводился анализ, делались предположения и производились расчеты, были собраны с наибольшей степенью использования знаний и умения.

По всем вопросам, связанным с настоящим отчетом, просим обращаться непосредственно к нам. Надеемся на дальнейшее плодотворное сотрудничество.

С уважением,

Оценщик _____ А.В.Белова

Директор ООО «Бизнес Инвест.ком» _____ Д.А.Тихомиров

13. Список использованной литературы

Нормативные документы

- Гражданский кодекс РФ.
- Федеральный закон Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. (в ред. Федеральных законов от 21.12.2001 N 178-ФЗ, от 21.03.2002 N 31-ФЗ, от 14.11.2002 N 143-ФЗ, от 10.01.2003 N 15-ФЗ, от 27.02.2003 N 29-ФЗ, от 22.08.2004 N 122-ФЗ, от 05.01.2006 N 7-ФЗ, от 27.07.2006 N 157-ФЗ, от 05.02.2007 N 13-ФЗ, от 13.07.2007 N 129-ФЗ, от 24.07.2007 N 220-ФЗ).
- Федеральный стандарт оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 297.
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 298.
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 299.
- Налоговый кодекс РФ.
- Положение «Стандарты и Правила оценочной деятельности» Саморегулируемой организацией оценщиков в которой состоит оценщик.
- Гражданский кодекс РФ (часть первая) от 30.11.1994 N 51-ФЗ;
- Земельный кодекс РФ от 25.10.2001 N 136-ФЗ;

Методическая литература

- Практика оценки стоимости машин и оборудования (под ред. Н.Карпычева). М., «Финансы и статистика», 2005г.
- Теория и практика оценки машин и оборудования/Т.Г.Касьянова, Г.А.Моховикова – Ростов, 2009г.;
- «Оценка для целей залога: теория, практика, рекомендации» / М.Ю.Федотова, В.Ю.Рослов – М.: Финансы и статистика, 2008.
- «Методики оценки остаточной стоимости транспортных средств с учетом их технического состояния» Р-03112194-0376-98, утвержденной Министерством транспорта ВФ от 10.12.1998г.
- Общероссийский классификатор основных фондов ОК 013-94
- Оценка рыночной стоимости недвижимости. Серия "Оценочная деятельность": Учебное и практическое пособие. М.: Дело, 1998. - 384 с.
- Грязнова А. Г., Федотова М. А. Оценка недвижимости: Учебник. М: Финансы и статистика, 205-496с. 2008. 560 с.;
- Синянский И.А., Манешина Н.И. Типология зданий и сооружений. М.: Издательский центр "Академия", 2004;
- Рутгайзер В.М. Оценка рыночной стоимости машин и оборудования. Учебно-практическое пособие. – М.: Дело, 1998;
- Тарасевич Е.И. Экономика недвижимости: учебник. - СПб, 2007. - 584 с. ;
- Симионова Н.Е. Методы оценки имущества: бизнес, недвижимость, земля, машины, оборудование и транспортные средства. - Ростов н/Д., 2006. - 315 с.;
- Лейфер Л.А., Справочник оценщика недвижимости-2017. Земельные участки. Н.Новгород. 2017;
- В.А. Прорвич, В.Н. Кузнецов, Е.А. Семенова и др. Оценка урбанизированных земель В.А. Прорвич, В.Н. Кузнецов, Е.А. Семенова и др. М. 2004.- 776.

Другие источники информации

- Центральный Банк РФ.
- Федеральная служба государственной статистики

Пользователь отчёта может самостоятельно ознакомиться с используемой при анализе рынка и расчете стоимости информацией в указанных выше источниках. Так же, в качестве источника для получения информации, использовались сайты продаж товаров. Оценщик подтверждает, что на момент проведения оценки данная информация в указанных источниках существовала, однако он не несёт ответственность за дальнейшие изменения содержания данных источников. Копии Интернет страниц, содержащих информацию, использованную в Отчете, Оценщик хранит у себя вместе с Отчетом в течении 3-х лет. Кроме того, распечатки и материалы, взятые в сети Интернет и полученные у коммерческих специализированных организаций, подтверждающие ценовую информацию, используемую в расчетах представлены в Приложении №2 к Отчету.

14. Перечень приложений

Приложение 1	Правоустанавливающие документы/документы предоставленные заказчиком оценки
Приложение 2	Фотографии объектов оценки
Приложение 3	Распечатки использованных материалов интернет, подтверждающие цены объектов аналогов
Приложение 4	Документы оценочной компании
Приложение 5	Документы оценщика

ПРИЛОЖЕНИЕ

Приложение 1 Документы, предоставленные заказчиком оценки

III. Техническое описание здания или его основной пристройки

Число этажей 7

Литера	№ п.п.	Наименование конструктивных элементов	Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее)
	1	Фундамент	железобетонный, монолитный
	2	Наружные и внутренние капитальные стены	железобетонные, толщиной 200 мм
	3	Перегородки	картонные
	4	Перекрытия	железобетонные, ребристые
	5	Крыша	плоская, железная
	6	Полы	бетонные, деревянные
	7	Проемы	окна: двойные, деревянные, металлопластиковые двери: металлические, деревянные
	8	Отделка	внутренняя: штукатурка, покраска, обои наружная: штукатурка, покраска
	9	Отопление	печи калориферное АГВ другое центральное отопление: от промышленной котельной
	10	Электро- и сантехнические устройства	электричество: проводка, счетчик, автоматы водопровод: от городской сети канализация: от городской сети горячее водоснабжение: от городской сети ванны газоснабжение напольные электроплиты телефон: от сети радио телевидение сигнализация мусоропровод лифт вентиляция
	11	Прочие элементы	крыльца лестницы другие

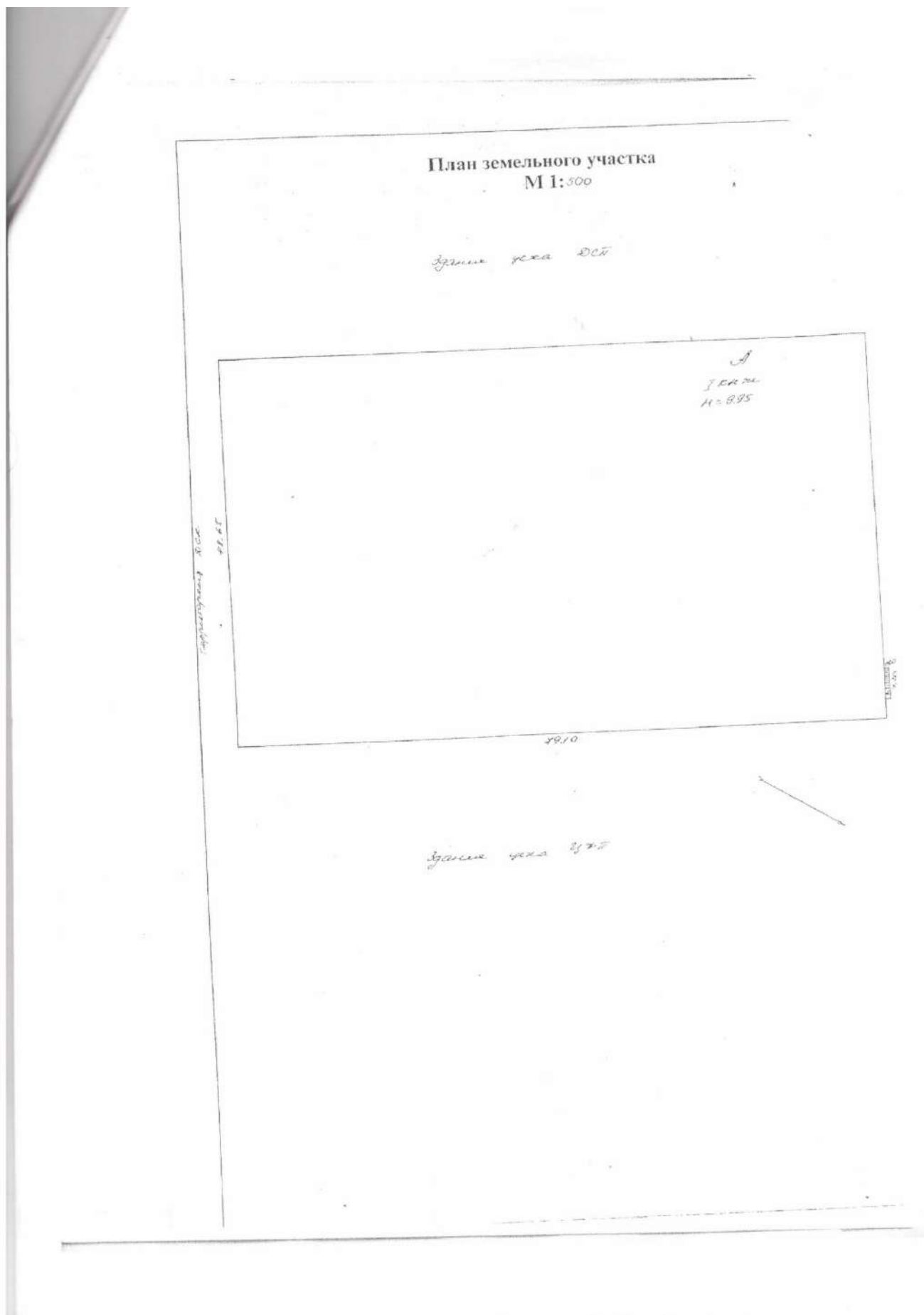
Физический износ здания в % 10

І. Сведения о принадлежности

№ п.п.	Субъект права: для граждан – фамилия, имя, отчество, паспорт; для юридических лиц – по Уставу.	Документы, подтверждающие право собственности, владения и пользования	Доля (часть, литера)
1	2	3	4
1.	Акционерное общество откры- того типа "Агро- химический комбинат" ИЗМЕНИЛОСЬ "Специализированное лесохозяй- ственное предприятие - сельскохозяйственной пром- водственной кооперации по ведению лесного хозяй- ства в Рабрунском лесн. хозяйстве, в/в/агролесхоз"	Свидетельство о государственной регистрации право от 05.01.2008г. : АА 044360 на основании договора о купле-продаже № 34 от 19.04.1999г.	

II. Экспликация площади земельного участка (в кв. м)

[illegible]



IV. Назначение, техническое состояние и стоимость зданий и сооружений

[illegible]

— Полная балансовая стоимость _____ руб.
— Остаточная балансовая стоимость с учётом износа _____ руб.
— Действительная инвентаризационная стоимость в ценах 1991 г. 159 140 руб.

IV. Сведения о принадлежности
(заполняется на здание с обремененным земельным участком)

Дата писи	Субъект права: для граждан – фамилия, имя, отчество, паспорт; для юридических лиц – по Уставу	Документы, подтверждающие право собственности, владения, пользования	Доля (часть, литера)
	ИЗМЕНЕНО		

V. Стоимость здания

Полная балансовая стоимость _____ руб.

Остаточная балансовая стоимость (с учетом износа) _____ руб.

Действительная инвентаризационная стоимость в ценах _____ руб.

11 730 048 руб.

Перечень документов, прилагаемых к техническому паспорту:

№ п.п.	Наименование документа	Масштаб	Количество листов	Примечание
1	2	3	4	5
1	Потажный план	1:100	2	
2	Экспликация к поэтажному плану			

Дата	Исполнил	Проверил	Подпись
" 04 " апреля " 2002 г.	Исполнил	Проверил	Подпись
" 3 " июня " 1999 г.	Проверил	Проверил	Подпись

28 февраля 2002 г.

28 февраля 2002 г.

Паспорт выдан _____ " _____ г.

Руководитель БТИ _____

Заказчик _____

28 февраля 2002 г.

I. Архитектурно-планировочные и эксплуатационные показатели

Назначение офис

Использование по назначению

Серия, тип проекта _____

Год постройки 1985 переоборудовано в _____ году
надстроено _____

Год последнего капитального ремонта _____ число этажей 7

Кроме того имеется: подвал, цокольный этаж, технический этаж, мансарда
(нужное подчеркнуть)

Строительный объем 28250 куб. м. Площадь здания 2828,2 кв. м

II. Благоустройство здания (кв. м)

Водопровод		Канализация		Отопление						Ванны и души						Горячая вода		Газовое снабжен.		Лифты				напольные эл. плиты					
				от ТЭЦ	от пром-предприят	от кварт. котельной	от АГВ и др.	калориферное	печное	без колонки и горячей воды	с горячей водой	с газов. колонк. и электр. колон.	с дровяными колонк.	бассейн	сауна					центральное	от колонок	сетевое	баллонное		мусоропровод	пассажирские	грузопассажирские	грузовые	телефоны
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27			
2904,5	2904,5			2904,5													2904,5									2904,5			

[illegible]

Особые отметки:

Дата		Фамилия, имя, отчество	Подпись
" 14 " <i>апреля</i> " 1999 г.	Исполнил	<i>Сосновский Т.В.</i>	<i>Сосновский Т.В.</i>
" 3 " <i>июня</i> " 1999 г.	Проверил	<i>Тюриков И.С.</i>	<i>Тюриков И.С.</i>

28 февраля 2001 г. *Мухомов В.В.*

28 февраля 2002 г. *Кролик О.И.*



Паспорт выдан "09.09.2002" г. 1969

Руководитель БТИ *Бригадир*

Заказчик



18 sept 1914

Исключительная Интеллектуальная собственность. Бюро технической инвентаризации

Область Пермский край
Район _____
Город (др. поселение) Косовая
Район города _____

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ НЕЖИЛОГО ЗДАНИЯ (СТРОЕНИЯ)

№ _____ по улице (пер.) Лермонтова (Лит. А)
(местоположение объекта учета)

на территории ДСК

Здание жилая Архитектура

Инвентарный номер	<u>5886</u>					
Номер в реестре	<u>3/08-03</u>					
Кадастровый номер	<u>59</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>5886/19</u>	<u>А</u>
	А	Б	В	Г	Д	Е

Паспорт составлен по состоянию на «14» апреля 2009 г.
(указывается дата обследования объекта учета)

Обследование 28 февраля 2009 г.


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

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

Дата выдачи: "29" апреля 2014 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи (купчая) земельного участка от 10.02.2014 №2568

Субъект (субъекты) права: Закрытое акционерное общество "УралЛазер", ИНН: 5914025977, ОГРН: 1115914000113, дата гос.регистрации: 23.03.2011, наименование регистрирующего органа: Инспекция Федеральной налоговой службы по г. Добрянке Пермского края, КПП: 591401001; адрес (место нахождения) иного органа или лица, имеющих право действовать от имени юридического лица без доверенности: Россия, Пермский край, г.Добрянка, пр.Центральный, д.1

Вид права: Собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения производственной базы (расширение основного земельного участка с кадастровым номером 59:18:0010109:20), общая площадь 107 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Пермский край, Добрянский район, г. Добрянка, ул. Леонова, д. 3а

Кадастровый (или условный) номер: 59:18:0010109:885

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "29" апреля 2014 года сделана запись регистрации № 59-59-05/204/2014-439

Регистратор Юдин Ю. А.


(подпись)

59- БД 297101


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**

повторное, взамен свидетельства: 10.05.2011

Дата выдачи: 06.05.2015

Документы-основания: • Договор купли-продажи от 29.04.2011

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "УралЛазер", ИНН: 5914997838, ОГРН: 1145958067936

Вид права: Собственность

Кадастровый(условный) номер: 59:18:0010109:550

Объект права: Здание цеха арболита, назначение: нежилое, общая площадь 3948,5 кв. м, инв.№ 3886, лит. А, адрес (местонахождение) объекта: Пермский край, Добрянский район, Добрянское городское поселение, г. Добрянка, ул.Леонова, д.3

Существующие ограничения (обременения) права: ипотека

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "10" мая 2011 года сделана запись регистрации № 59-59-05/015/2011-179

Государственный регистратор _____


(подпись, м.п.)
59-59-05/015/2011-179

Скрека Е. Я.



59- БД 657530


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**

повторное, взамен свидетельства: 10.05.2011

Дата выдачи: 06.05.2015

Документы-основания: • Договор купли-продажи от 29.04.2011

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "УралЛазер", ИНН: 5914997838, ОГРН: 1145958067936

Вид права: Собственность

Кадастровый(условный) номер: 59:18:0010109:20

Объект права: земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения производственной базы, общая площадь 19731,9 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Пермский край, Добрянский район, Добрянское городское поселение, г. Добрянка, ул. Леонова, д.3

Существующие ограничения (обременения) права: ипотека

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "10" мая 2011 года сделана запись регистрации № 59-59-05/015/2011-180

Государственный регистратор

(подпись, и.п.)

59-59-05/015/2011-180

Скрека Е. Я.



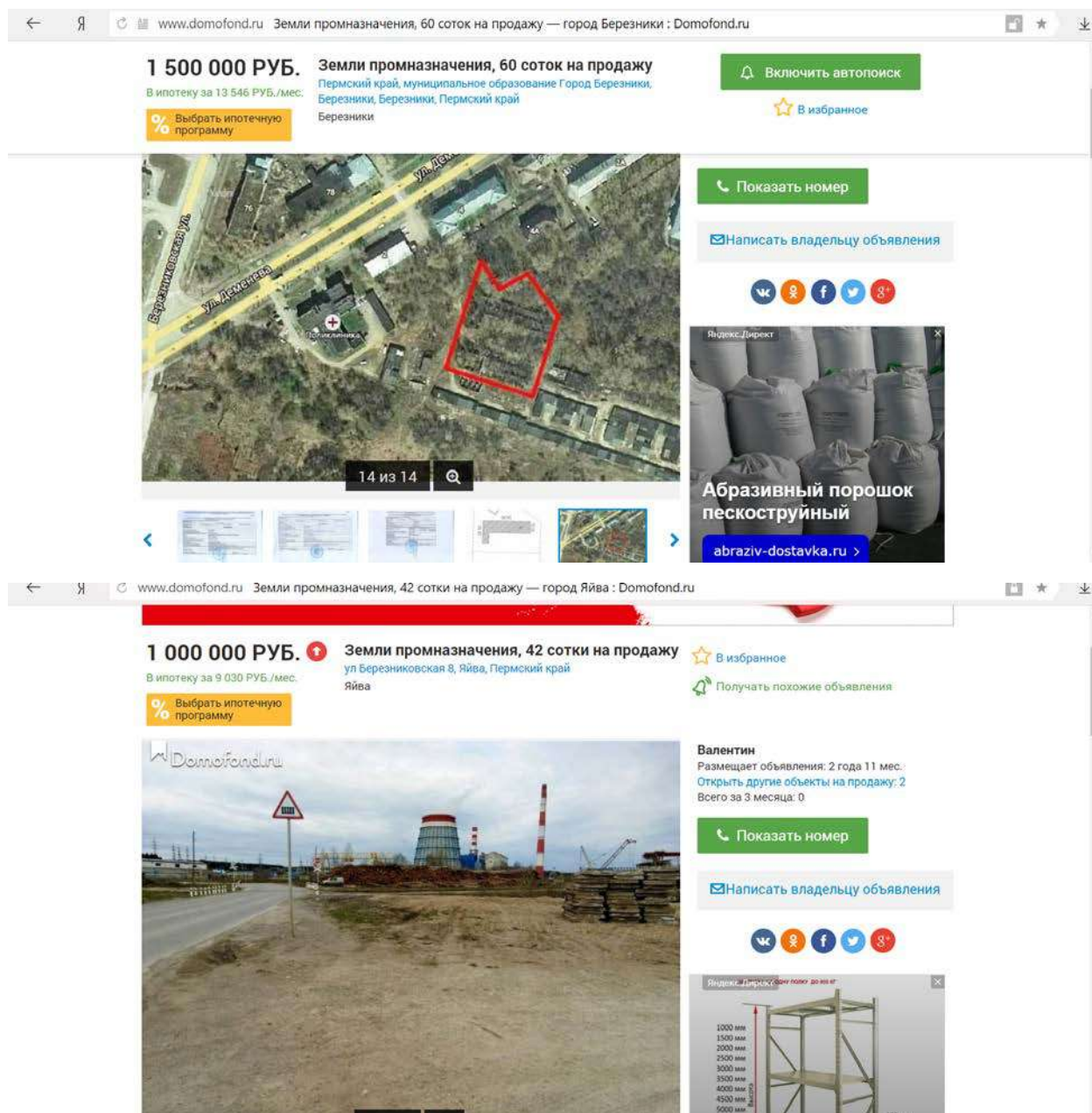
59-БД 657531

Приложение 2 Фотографии объектов оценки





Приложение 3 Распечатки использованных материалов интернет, подтверждающие цены объектов аналогов



← Я www.domofond.ru Земли промназначения, 40 соток на продажу — город Култаево : Domofond.ru

1 690 000 РУБ. **Земли промназначения, 40 соток на продажу**
Пермский край, Пермский район, село Култаево, Култаево, Пермский край
Култаево

В ипотеку за 15 261 РУБ./мес.
 Выбрать ипотечную программу

В избранное
 Получать похожие объявления

Частное лицо
Размещает объявления: 4 года 3 мес.
Открыть другие объекты на продажу: 1
Всего за 3 месяца: 0

Показать номер

Написать владельцу объявления

← Я www.domofond.ru Земли промназначения, 100 соток на продажу — район Индустриальный : Domofond.ru

до 165 000 Р.

4 000 000 РУБ. **Земли промназначения, 100 соток на продажу**
Пермь, Пермский край, Пермский район, Савинское сельское поселение, Индустриальный, Пермь, Пермский край
Индустриальный

В ипотеку за 36 122 РУБ./мес.
 Выбрать ипотечную программу

В избранное
 Получать похожие объявления

Ольга
Размещает объявления: 7 лет 2 мес.
Открыть другие объекты на продажу: 1
Всего за 3 месяца: 0

Показать номер

Написать владельцу объявления

← Я www.domofond.ru Земли промназначения, 350 соток на продажу — город Чусовой : Domofond.ru

3 500 000 РУБ. **Земли промназначения, 350 соток на продажу**
ул Вильевская, Чусовой, Пермский край
Чусовой

В ипотеку за 31 606 РУБ./мес.
 Выбрать ипотечную программу

Включить автопоиск
 В избранное

Показать номер

Написать владельцу объявления

Купить песок строительный
grunt-shop.ru

3 500 000 РУБ.

В ипотеку за 31 606 РУБ./мес.

Выбрать ипотечную программу

Земли промназначения, 350 соток на продажу

ул Вильвенская, Чусовой, Пермский край

Чусовой

Включить автопоиск

В избранное

Связаться с владельцем

Показать номер

Земли промназначения, 350 соток

Продажа земельного участка в черте города, на первой линии, вдоль трассы Пермь-Полазна-Чусовой.

Участок находится в градостроительной зоне, предназначенной для производственных объектов. Возможно использование под оптовые базы и склады, крупные торговые комплексы, АЗС, предприятия автосервиса. Предоставлялся для проектирования и строительства здания склада.

Адрес: Пермский край, г. Чусовой, ул. Вильвенская, 73.

- № 59:11:0010155:2498
- Общей площадью 9 654 кв.м. с возможностью увеличения до 2 га.
- На участке единственная постройка - здание площадью 26,2 кв.м (можно использовать как бытовку).
- Коммуникации — электричество, возможно подведение воды и газа.
- Участок ровный, дополнительно отсыпан и поднят.
- Целевое назначение: земли населенных пунктов, разрешенное использование: проектирование и строительство здания склада

Пакет документов готов. Рассмотрим различные варианты оплаты, в том числе все варианты обмена по предложению - на земельные участки и коммерческую недвижимость в близлежащих регионах (Пермский край, Удмуртская Республика, Республика Татарстан и др.)

Торг!

Купите песок строительный

grunt-shop.ru >

Натяжные потолки акция:

Натяжные потолки Потолок маркет

Распродажа под 0% без банка. А еще, стилистика в подарок! Любое количество в помещении.

Создать заметку

Распечатать

Получать похожие

Пожаловаться

Сбербанк по сделке

14 300 000 РУБ.

В ипотеку за 129 135 РУБ./мес.

Выбрать ипотечную программу

Земли промназначения, 211.5 соток на продажу

Пермь, шоссе Космонавтов, Индустриальный, Пермь, Пермский край

Индустриальный

В избранное

Получать похожие объявления

Дмитрий Валерьевич

Размещает объявления: 6 лет 8 мес.

Открыть другие объекты на продажу: 10

Всего за 3 месяца: 2

Показать номер

Написать владельцу объявления

vk

od

f

tw

g+

Яндекс.Директ

www.domofond.ru

Земли промназначения, 100 соток на продажу — район Свердловский : Domofond.ru

Сбербанк по сделке

4 500 000 РУБ.

В ипотеку за 40 637 РУБ./мес.

Выбрать ипотечную программу

Земли промназначения, 100 соток на продажу

Пермский край, Пермский район, село Фролы, Свердловский, Пермь, Пермский край

Свердловский

В избранное

Получать похожие объявления

000"ЗВЕЗДА"

Размещает объявления: 4 года 8 мес.

Открыть другие объекты на продажу: 9

Всего за 3 месяца: 7

Показать номер

Написать владельцу объявления

vk

od

f

tw

g+

Яндекс.Директ

← Я www.domofond.ru Земли промназначения, 97 соток на продажу — город Чусовой : Domofond.ru

3 990 000 РУБ. **Земли промназначения, 97 соток на продажу**
Пермский край, Чусовой, поселок Лисьи Гнезда, Вильвенская улица, 67А, Чусовой, Пермский край
Чусовой

В ипотеку за 36 031 РУБ./мес.
Выбрать ипотечную программу

В избранное
Получать похожие объявления

Федерация
Размещает объявления: 2 года 5 мес.
Открыть другие объекты на продажу: 35
Всего за 3 месяца: 46

Показать номер

Написать владельцу объявления

vk o f t g+

Яндекс.Директ



← Я www.domofond.ru Земли промназначения, 22 сотки на продажу — город Добрянка : Domofond.ru

400 000 РУБ. **Земли промназначения, 22 сотки на продажу**
Добрянка, Добрянка, Пермский край
Добрянка

В ипотеку за 3 612 РУБ./мес.
Выбрать ипотечную программу

В избранное
Получать похожие объявления

Илья
Размещает объявления: 6 лет 1 мес.
Открыть другие объекты на продажу: 1
Всего за 3 месяца: 0

Показать номер

Написать владельцу объявления

vk o f t g+

Яндекс.Директ



← Я www.domofond.ru Земли промназначения, 40 соток на продажу — город Чайковский : Domofond.ru

Липовый Ветер России №2241 от 22.01.2015 **ИП за 1 час** Открыть

3 500 000 РУБ. **Земли промназначения, 40 соток на продажу**
Чайковский, Пермский край, Промышленная улица, 8В, Чайковский, Пермский край
Чайковский

В ипотеку за 31 606 РУБ./мес.
Выбрать ипотечную программу

В избранное
Получать похожие объявления

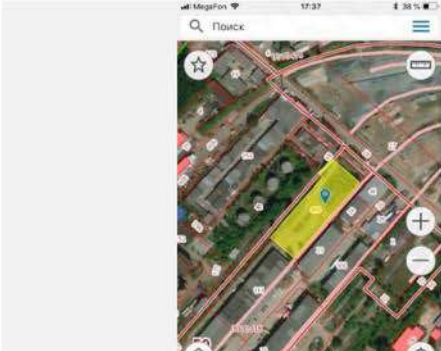
Недвижимость-ТУТ
Размещает объявления: 4 года 10 мес.
Открыть другие объекты на продажу: 26
Всего за 3 месяца: 22

Показать номер

Написать владельцу объявления

vk o f t g+

Яндекс.Директ



←

www.domofond.ru

Земли промназначения, 200 соток на продажу — город Пермь : Domofond.ru

★

↓

12 000 000 РУБ.

В ипотеку за 108 365 РУБ./мес.

Выбрать ипотечную программу

Земли промназначения, 200 соток на продажу

Пермский край, Пермский район, Савинское сельское поселение, Пермь, Пермский край

Пермь

★ В избранное

Получать похожие объявления

Домифонд.ру

12:28

59

300х100х35

Денис-собственник

Размещает объявления: 6 лет 5 мес.

Открыть другие объекты на продажу: 1

Всего за 3 месяца: 0

Показать номер

Написать владельцу объявления

vk o f t g

Яндекс.Директ

←

www.domofond.ru

Земли промназначения, 765 соток на продажу — город Кунгур : Domofond.ru

★

↓

11 000 000 РУБ.

В ипотеку за 99 335 РУБ./мес.

Выбрать ипотечную программу

Земли промназначения, 765 соток на продажу

Пермский край, Кунгурский район, западнее д. Дубовое, Кунгур, Пермский край

Кунгур

★ В избранное

Получать похожие объявления

Домифонд.ру

2018-10-26 14:09

Денис

Размещает объявления: 5 лет 5 мес.

Открыть другие объекты на продажу: 1

Всего за 3 месяца: 1

Показать номер

Написать владельцу объявления

vk o f t g

Яндекс.Директ

←

www.domofond.ru

Производство на продажу — город Нытва : Domofond.ru

★

↓

31 500 000 РУБ.

В ипотеку за 255 876 РУБ./мес.

Оформить deltacredit.ru

Производство на продажу

ул Восточная, 55а, Нытва, Пермский край

Нытва

★ В избранное

Получать похожие объявления

Домифонд.ру

1 из 14

АН «РЕЕСТР»

Размещает объявления: 4 года 9 мес.

Открыть другие объекты на продажу: 30

Открыть другие объекты в аренду: 2

Всего за 3 месяца: 18

Показать номер

Написать владельцу объявления

vk o f t g

Яндекс.Директ

28 000 000 РУБ. **Производство на продажу**
В ипотеку за 227 445 РУБ./мес. Сибирский тракт, Кунгур, Пермский край
Кунгур



Domofond.ru

1 из 19

В избранное
Получать похожие объявления

Центр Логистики
Размещает объявления: 2 года 6 мес.
Открыть другие объекты на продажу: 1
Всего за 3 месяца: 1

Показать номер

Написать владельцу объявления





Индикс Директ

Коммерческие

2 600 000 РУБ. **Склад на продажу**
В ипотеку за 21 120 РУБ./мес. село Култаево, Пермский район, Пермский край, улица Романа Кашина, 94А, Култаево, Пермский край
Култаево



Domofond.ru

В избранное
Получать похожие объявления

Анна
Размещает объявления: 5 лет
Открыть другие объекты на продажу: 1
Открыть другие объекты в аренду: 1
Всего за 3 месяца: 2

Показать номер

Написать владельцу объявления





Индикс Директ

4 000 000 РУБ. **Производство на продажу**
В ипотеку за 32 492 РУБ./мес. г.Краснокамск, центр, район автовокзала, Краснокамск, Пермский край
Краснокамск



Domofond.ru

1 из 10

В избранное
Получать похожие объявления

ООО "ПКФ ПиноТрейд"
Размещает объявления: 7 лет 5 мес.
Открыть другие объекты на продажу: 3
Всего за 3 месяца: 0

Показать номер

Написать владельцу объявления





Индикс Директ

СВАРОЧНЫЕ СТАЛИ 10ММ СЕТКА 50X50

150 000 000 РУБ.

В ипотеку за 1 218 456 РУБ./мес.

Производство на продажу

ул. Энергетиков д. 19, Соликамск, Пермский край
Соликамск

Включить автопоиск

В избранное

Связаться с владельцем

Показать номер

Производство, 15000 м²

Продам промбазу
Пермский край г. Соликамск
- Электроэнергия
Напряжение 6 кВ - свободной мощности 25 мВт
Напряжение 0,4 - свободной мощности 4000 кВт
10 транзитных потребителей через аренду и обслуживание оборудования
Наличие большого объема свободной электрической мощности и низкая цена предполагают размещение энергоемких производств.
Промплощадка.
- Земля - 7,5 га (Территория огорожена кирпичным забором по периметру)
- Железнодорожный тупик длиной 500 м (На территории базы расходятся на две ветки 200 м и 300 м)
- Электроэнергия 18000 кВт (СН-1 по входящей линии 25 мВт, трансформаторы собственных нужд 6/0,4 - 5,5 мВт, 10 транзитных потребителей через аренду и обслуживание оборудования)
- Водопровод
- Канализация (канализационная насосная станция 73 м²)
- Здание главного корпуса с административно-бытовым корпусом (13200 м²)
- Здание (высота 8м + душевые + раздевалки + кабинеты) + лаборатория + столовая + гараж грузовой + гараж грузовой + гараж грузовой + гараж грузовой на 6 автомобилей) 2700 м²
- Здание 134 м²
- Бытовые помещения (прачка) 175 м²
- Бытовые помещения (сауна с бассейном 2х4) 161 м²

Обмен вашей квартиры за 5 дней

ekaterinburg.brusnika.ru >

Проектная декларация на рекламируемом сайте

Профист - Завод фасадных материалов
ООО "Полипласт УралСиб"

Навесные вентилируемые фасады.
Возможность автономного монтажа.

Первоначальный взнос от 15%. Одобрение всего за 5 минут! Онлайн-заявка deltacredit.ru

536 850 РУБ.

В ипотеку за 4 361 РУБ./мес.

Производство на продажу

Хмели, шоссе Космонавтов, 328Г, Пермь, Пермский край
Пермь

В избранное

Получать похожие объявления

Показать номер

Написать владельцу объявления

В избранное

Получать похожие объявления

Городской Центр Недвижимости АЛЬФА

Размещает объявления: 1 год
Открыть другие объекты на продажу: 615
Открыть другие объекты в аренду: 38
Всего за 3 месяца: 1000+

Показать номер

Написать владельцу объявления

В избранное

Получать похожие объявления

www.domofond.ru

склад на продажу — город Чусовой : domofond.ru

750 000 РУБ.

В ипотеку за 6 092 РУБ./мес.

Склад на продажу

Космонавтов ул.10 а, Чусовой, Пермский край
Чусовой

В избранное

Получать похожие объявления

Показать номер

Написать владельцу объявления

В избранное

Получать похожие объявления

Александр

Размещает объявления: 5 лет 2 мес.
Открыть другие объекты на продажу: 1
Всего за 3 месяца: 1

Показать номер

Написать владельцу объявления

В избранное

Получать похожие объявления

Элегантный Nissan

← Я www.domofond.ru Производство на продажу — район Новые Ляды : Domofond.ru

profist.ru

7 260 732 РУБ. Производство на продажу
В ипотеку за 58 979 РУБ./мес.
Пермь, посёлок Новые Ляды, Железнодорожная улица, 22, Новые Ляды, Пермь, Пермский край
Новые Ляды

★ В избранное
🔄 Получать похожие объявления

Domofond.ru
Найдите свое идеальное жилье
LOTBANKROT - Единая база залоговой недвижимости

Lotbankrot

Размещает объявления: 7 лет
Открыть другие объекты на продажу: 110
Всего за 3 месяца: 170

📞 Показать номер

✉ Написать владельцу объявления

🌐 📧 📱 📺 📷

Яндекс.Директ

← Я www.domofond.ru Производство на продажу — город Березники : Domofond.ru

4 000 000 РУБ. Производство на продажу
В ипотеку за 32 492 РУБ./мес.
Пермский край, Березники, улица Швейников, 1, Березники, Пермский край
Березники

★ В избранное
🔄 Получать похожие объявления

Domofond.ru

ЗАО "Кираса"
Размещает объявления: 4 года 7 мес.
Открыть другие объекты на продажу: 1
Всего за 3 месяца: 1

📞 Показать номер

✉ Написать владельцу объявления

🌐 📧 📱 📺 📷

Яндекс.Директ

Нужен участок

← Я www.domofond.ru Производство на продажу — город Чернушка : Domofond.ru

номер в каталоге: 100209173

NISSAN MURANO
Выгода до 400 000 РУБ.¹
NISSAN INTELLIGENT MOBILITY
УСПЕЙТЕ до нового года

13 000 000 РУБ. Производство на продажу
В ипотеку за 105 600 РУБ./мес.
Промзона Восточная, Чернушка, Пермский край
Чернушка

★ В избранное
🔄 Получать похожие объявления

Domofond.ru

ООО "ЭНЕРГОКОМ"
Размещает объявления: 6 лет 9 мес.
Открыть другие объекты на продажу: 1
Всего за 3 месяца: 0

📞 Показать номер

✉ Написать владельцу объявления

🌐 📧 📱 📺 📷

Яндекс.Директ

4 800 000 РУБ.

В ипотеку за 38 991 РУБ./мес.

Склад на продажу
ул Кирсановой 23, Кунгур, Пермский край
Кунгур



2 из 10

Включить автопоиск

В избранное

Размещает объявления: 5 лет 7 мес.
Открыть другие объекты на продажу: 1
Всего за 3 месяца: 1

Показать номер

Написать владельцу объявления





Комм. помещения
от 2.56 млн. руб.

10 000 000 РУБ.

В ипотеку за 81 230 РУБ./мес.

Производство на продажу
ул Комарова 100, Нытва, Пермский край
Нытва



1 из 8

В избранное

Получать похожие объявления

Varazdat
Размещает объявления: 5 лет 2 мес.
Открыть другие объекты на продажу: 2
Всего за 3 месяца: 1

Показать номер





СВАРОЧНЫЕ СТОЛЫ
СТАЛЬ 10MM
СЕТКА 50X50
Сварочные столы 16MM
от 65 тыс. рублей!

18 300 000 РУБ.

В ипотеку за 148 652 РУБ./мес.

Производство на продажу
ул Пригородная, 1, Добрянка, Пермский край
Добрянка



1 из 5

Включить автопоиск

В избранное

Открыть другие объекты в аренду: 100
Всего за 3 месяца: 357

Показать номер

Написать владельцу объявления





Коммерческие
помещения

www.domofond.ru Склад на продажу — город Добрянка : domofond.ru

BOSSUTY GENERAL GROUP

4 611 754 РУБ. В ипотеку за 37 461 РУБ./мес.

Склад на продажу
Пермский край, Добрянка, Добрянка, Пермский край
Добрянка

Domofond.ru

Пермская ГРЭС
Размещает объявления: 1 год 7 мес.
Открыть другие объекты на продажу: 9
Всего за 3 месяца: 4

Показать номер

Написать владельцу объявления

vk o f t g+

Индикс Директ

Помещения с арендаторами



Приложение 4 Документы оценочной компании

ПОЛИС № 1318 PL 0021
страхования ответственности оценщиков
при осуществлении оценочной деятельности

г. Екатеринбург «16» января 2018 г.

Акционерное общество "Страховое общество газовой промышленности" (АО "СОГАЗ"), именуемое в дальнейшем "Страховщик", в лице начальника отдела сопровождения корпоративных продаж Екатеринбургского филиала АО "СОГАЗ" Субботиной Татьяны Александровны, действующего на основании доверенности № Ф/3-50/17 от 28.07.2017 г., с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью "Бизнес Инвест.ком" (ООО "Бизнес Инвест.ком") в лице директора Тихомировой Ларисы Сергеевны, действующего на основании Устава, с другой стороны (далее вместе – Стороны), на основании Заявления на страхование от «16» января 2018 г. (Приложение 2) и в соответствии с "Правилами страхования ответственности оценщиков при осуществлении оценочной деятельности" Страховщика в редакции от 12.05.2015г. (далее – Правила, Приложение 1) заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Объект страхования	Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и/или третьим лицам. По настоящему Полису застрахован риск ответственности Страхователя при осуществлении оценочной деятельности оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор. Список оценщиков прилагается к настоящему Полису (далее – Список, Приложение 3 к настоящему Полису).
2. Выгодоприобретатели	Заказчики, заключившие договоры на проведение оценки, и/или третьи лица, которым может быть причинен ущерб вследствие использования итоговой величины рыночной, кадастровой или иной стоимости объекта оценки, указанной в отчете, подписанном оценщиком.
3. Страховые случаи	3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействиями) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба. Перечень случаев, не являющихся страховыми, случаи освобождения Страховщика от страховой выплаты и отказов в страховой выплате указаны в Разделе 4 Правил. 3.2. По настоящему Полису подлежит возмещению ущерб, причиненный в период действия настоящего Полиса, в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.
4. Срок действия договора страхования	Договор страхования вступает в силу с 00 часов 00 минут «20» января 2018г. и действует до 24 часов 00 минут «19» января 2019г.
5. Страховая сумма: – размер, – порядок установления	5 000 000 (Пять миллионов) рублей 00 копеек «агрегатная»
6. Лимиты ответственности	отсутствуют
7. Страховая премия (размер) Порядок уплаты: Единовременный взнос:	6 800 (Шесть тысяч восемьсот) рублей 00 копеек У единовременно и в рассрочку 6 800 (Шесть тысяч восемьсот) рублей 00 копеек подлежит уплате до 24 часов 00 минут «19» января 2018г.
8. Страховые выплаты	В соответствии с Правилами
9. Внесение изменений и прекращение договора страхования	В соответствии с Правилами
10. Прочие условия	Отсутствуют
11. Приложения	1. "Правила страхования ответственности оценщиков при осуществлении оценочной

являющиеся
неотъемлемой частью
настоящего Полиса

действительности" Страховщика в редакции от 12.05.2015г. Правила обязательны для
сторон.
2. Заявление на страхование от «16» января 2018 г.
3. Список оценщиков.

Страхователь
Правила вручены Страхователю
ООО «Бизнес Инвест.ком»

Адрес места нахождения: 620075, Свердловская обл., г.
Екатеринбург, ул. Малышева 56а
ИНН 6671258584 КПП 667101001
ОГРН 1086671006773
р/с 40702810600000002588
к/с 30101810500000000768
БИК 046577768
Банк ООО КБ «Кольцо Урала» г. Екатеринбург

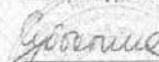
Директор ООО «Бизнес Инвест.ком»


/ Тихомирова Л.С./
М.П. (подпись)

Страховщик
АО «СОГАЗ»

Адрес места нахождения: 107078, г. Москва, проспект
Академика Сахарова, д.10.
Екатеринбургский филиал
Адрес места нахождения: 620075, г. Екатеринбург, ул. Р.
Люксембург, 35
ИНН: 7736035483 КПП: 997950001
р/с 40701810399010130001 ЦЕНТРАЛЬНЫЙ ФИЛИАЛ
АБ "РОССИЯ" г. Москва
к/с 30101810145250000220
БИК 044525220

Начальник отдела сопровождения корпоративных продаж
Екатеринбургского филиала


/ Субботина Т.А./
М.П. (подпись)



Приложение 5

Документы оценщика

САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
РЕГИОНАЛЬНАЯ АССОЦИАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ



Россия, 350062, Краснодарский край
г. Краснодар, ул. Атарбекова, д. 5/1

тел/факс: 8 (861) 201-14-04
E-mail: sro.raoufo@gmail.com
www.sro-rao.ru

ВЫПИСКА

ИЗ РЕЕСТРА САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

Настоящая выписка из реестра СРО РАО выдана по заявлению

Беловой Александре Вадимовне

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

о том, что **Белова Александра Вадимовна**

(Ф.И.О. оценщика)

является действительным членом, и включен(а) в реестр членов СРО РАО
«20» октября 2015 года за регистрационным номером № 00657.

Данные сведения предоставлены по состоянию на «28» апреля 2017г.

Дата составления выписки «28» апреля 2017 г.

Президент СРО РАО



К. И. Овчинников



Insurance company

ИНГОССТРАХ
Ingosstrakh

ДОГОВОР (ПОЛИС)
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
№ 433-744-059933/16

«14» сентября 2016 г.

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:** 1.1. Белова Александра Вадимовна
Паспортные данные: 65 11, 336718, Отделом УФМС России по Свердловской области в Чкаловском р-не г. Екатеринбурга, 03.04.2012г.
- 2. СТРАХОВЩИК:** 2.1. Страховое публичное акционерное общество «ИНГОССТРАХ»
Россия, Москва, ул. Питивнская, 12 стр.2.
ИНН 7705042179
- 3. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:** 3.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 26.05.2016 г. (Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г.).
Перечисленные в настоящем пункте условия (правила) страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти условия (правила), ознакомлен с ними и обязуется выполнять.
- 4. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:** 4.1. Объектом страхования по настоящему Договору являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.
4.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности.
- 5. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:** 5.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Страховщика 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.
5.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.
- 6. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):** 6.1. С «14» сентября 2016 года по «13» сентября 2017 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
6.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователем в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации.
- 7. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:** 7.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.
- 8. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:** 8.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования ответственности оценщиков.
- 9. ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СТРАХОВЩИКА:** 9.1. Лимит ответственности по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.4.1. настоящего Договора) устанавливается в размере 500 000,00 (Пятьсот тысяч) рублей.
9.2. Лимит ответственности в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.4.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000 (Сто тысяч) рублей.
- 10. ФРАНШИЗА:** 10.1. По настоящему Договору франшиза не установлена.
- 11. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:** 11.1. 1 500,00 (Одна тысяча пятьсот) рублей за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по 23.09.2016г. При неуплате страховой премии в срок, установленный в настоящем Договоре как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.

СТРАХОВАТЕЛЬ:
Белова Александра Вадимовна

От Страхователя:
Белова А.В.

СТРАХОВЩИК:
СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика:
Василий И.В.
Директор филиала СПАО «Ингосстрах» в Свердловской области
(с. Салехто, договор № 3 (23645-600/16 от 23.09.2016г.)



