

ЭТАЛОНЪ

Независимый Консалтинговый Центр

Отчет № 2487351/57

Об оценке рыночной и ликвидационной стоимости Жилого дома площадью 35,5 кв. м с кадастровым номером 59:13:0080202:44 и Земельного участка общей площадью 2100 кв. м с кадастровым номером 59:13:0080202:21, расположенных по адресу: Пермский край, Бардымский район, д. Старый Чад, ул. Ленина, д.54, кв.2

ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ:

Договор № 2487351 от 24.01.2019 г.

ДАТА ОЦЕНКИ:

18.02.2019 г.

СРОК (ПЕРИОД) ПРОВЕДЕНИЯ РАБОТ ПО ОЦЕНКЕ:

с 13.02.2019 г. по 19.02.2019 г.

ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ:

19.02.2019 г.

ЗАКАЗЧИК ОТЧЕТА:

ПАО «СБЕРБАНК»

ИСПОЛНИТЕЛЬ ОТЧЕТА:

ООО НКЦ «ЭТАЛОНЪ»

МОСКВА – 2019 г.

СОДЕРЖАНИЕ

1.	ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ	3
1.1.	Основные факты и выводы	3
1.2.	Задание на оценку	4
1.3.	Применяемые стандарты оценочной деятельности	5
1.4.	Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения	6
1.5.	Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике (Оценщиках), подписавшем (подписавших) отчет об оценке, а также о юридическом лице, с которым Оценщик (Оценщики) заключил (заключили) трудовой договор	7
1.6.	Определение вида оцениваемой стоимости	8
1.7.	Основные этапы процесса оценки	8
1.8.	Заявление о соответствии	9
2.	ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	10
2.1.	Перечень документов, используемых Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики Объекта оценки	10
2.2.	Количественные и качественные характеристики Объекта оценки	11
2.3.	Имущественные права на объект оценки	19
3.	АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ	20
3.1.	Анализ общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки	20
3.2.	Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект	25
3.3.	Анализ рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект	27
3.3.1.	Обзор рынка недвижимости Пермского края 2018 г.	27
3.4.	Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений жилой недвижимости в Пермском крае, к которым может быть отнесен оцениваемый объект	30
3.5.	Анализ основных факторов, влияющих на спрос и предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости	31
3.6.	Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость объекта оценки	33
3.7.	Анализ внешних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки	44
3.8.	Анализ наиболее эффективного использования	44
4.	ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ С ПРИВЕДЕНИЕМ РАСЧЕТОВ ИЛИ ОБОСНОВАНИЕ ОТКАЗА ОТ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	47
4.1.	Сравнительный подход	47
4.1.1.	Обоснование выбора подхода и метода оценки в рамках применения подхода	47
4.1.2.	Расчет стоимости земельного участка методом сравнения продаж	48
4.1.3.	Расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимого имущества методом сравнения продаж	56
4.2.	Затратный подход	66
4.3.	Доходный подход	67
4.3.1.	Обоснование выбора подхода и метода оценки в рамках применения подхода	67
5.	ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ВЫВОДЫ, ПОЛУЧЕННЫЕ НА ОСНОВАНИИ ПРОВЕДЕННЫХ РАСЧЕТОВ ПО РАЗЛИЧНЫМ ПОДХОДАМ, А ТАКЖЕ ПРИ ИСПОЛЬЗОВАНИИ РАЗНЫХ МЕТОДОВ В РАМКАХ ПРИМЕНЕНИЯ КАЖДОГО ПОДХОДА	68
6.	АНАЛИЗ ЛИКВИДНОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	70
7.	РАСЧЕТ ЛИКВИДАЦИОННОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	71
8.	ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	74
9.	ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ МАТЕРИАЛОВ	75
10.	СПИСОК ПРИЛОЖЕНИЙ	76



1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.1. Основные факты и выводы

Таблица 1. Основные факты и выводы

Наименование	Описание
Номер Отчета об оценке	2487351/56/96
Основание для проведения оценки	Договор № 2487351 от 24.01.2019 г. между Заказчиком – ПАО «Сбербанк» и Исполнителем – ООО НКЦ «Эталонь»; Задание на оценку № 56/96 к Договору № 2487351 от 24.01.2019 г.
Общая информация, идентифицирующая объект оценки	Часть жилого дома, назначение: жилое, 1 этажный, общая площадь 35,5 кв. м, расположенный по адресу: Пермский край, Бардымский район, д. Старый Чад, ул. Ленина, д.54, кв.2, с кадастровым номером: 59:13:0080202:44; Земельный участок, категория земель: Земли населенных пунктов, разрешенное использование: для ведения личного подсобного хозяйства, площадь 2100 кв. м, расположенный по адресу: Пермский край, Бардымский район, д. Старый Чад, ул. Ленина, д.54, кв.2, с кадастровым номером: 59:13:0080202:21;
Права, учитываемые при оценке/ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Право собственности. Ограничение (обременение): Ипотека в силу закона
Вид стоимости	Рыночная и ликвидационная
Цель оценки	Определение стоимости объекта оценки
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Определение рыночной стоимости для реализации на торгах Результаты оценки не могут быть использованы для иных целей
Дата оценки	19.02.2019 г.
Дата осмотра	Осмотр не проводился. Фотоматериалы предоставлены заказчиком
Срок проведения оценки	с 13.02.2019 г. по 19.02.2019 г.
Дата составления Отчета	19.02.2019 г.
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	- ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать Отчет об оценке иначе, чем это предусмотрено договором возмездного оказания оценочных услуг; - мнение Исполнителя относительно итоговой стоимости действительно только на дату оценки объекта оценки. Исполнитель не принимает на себя ответственность за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а следовательно, и на стоимость объекта оценки
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке, руб.	
В рамках затратного подхода	Не применялся
В рамках сравнительного подхода	1 904 614 (Один миллион девятьсот четыре тысячи шестьсот сорок четыре) руб.
В рамках доходного подхода	Не применялся
Итоговая величина стоимости объекта оценки	
Рыночная стоимость, руб.	166 000 (Сто шестьдесят шесть тысяч) руб.
Ликвидационная стоимость, руб.	138 000 (Сто тридцать восемь тысяч) руб.
В том числе:	
Элемент объекта оценки	Рыночная стоимость, руб.
Земельный участок, категория земель: Земли населенных пунктов, разрешенное использование: для ведения личного подсобного хозяйства, площадь 2100 кв. м, расположенный по адресу: Пермский край, Бардымский район, д. Старый Чад, ул. Ленина, д.54, кв.2, с кадастровым номером: 59:13:0080202:21;	111 300 (Сто одиннадцать тысяч триста) руб.
Часть жилого дома, назначение: жилое, 1 этажный, общая площадь 35,5 кв. м, расположенный по адресу: Пермский край, Бардымский район, д. Старый Чад, ул. Ленина, д.54, кв.2, с кадастровым номером: 59:13:0080202:44;	55 000 (Пятьдесят пять тысяч) руб.

Генеральный директор
ООО «НКЦ «Эталонь»

Савенков А.Л.

Оценщик

Балашов В.П.



1.2. Задание на оценку

На основании Договора № 2487351 от 24.01.2019 г. и Задания на оценку № 56/96 к Договору № 2487351 от 24.01.2019 г. между Заказчиком – ПАО «Сбербанк» и Исполнителем – ООО НКЦ «Эталонъ» Исполнителем оказаны услуги по определению рыночной и ликвидационной стоимости объекта оценки, при этом Исполнитель придерживался положений, указанных в нижеследующей таблице.

Таблица 2. Задание на оценку

Показатель	Описание или характеристика показателя
Объект оценки / состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	Часть жилого дома, назначение: жилое, 1 этажный, общая площадь 35,5 кв. м, расположенный по адресу: Пермский край, Бардымский район, д. Старый Чад, ул. Ленина, д.54, кв.2, с кадастровым номером: 59:13:0080202:44; Земельный участок, категория земель: Земли населенных пунктов, разрешенное использование: для ведения личного подсобного хозяйства, площадь 2100 кв. м, расположенный по адресу: Пермский край, Бардымский район, д. Старый Чад, ул. Ленина, д.54, кв.2, с кадастровым номером: 59:13:0080202:21;
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылка на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	Свидетельство о государственной регистрации права серия 59-БД серия 147975 от 14.01.2014 г.; Кадастровый паспорт земельного участка №5900/201/11-777736 от 25.08.2011 г.; Свидетельство о государственной регистрации права серия 59-БД №147976 г.; Кадастровый паспорт здания, по состоянию на 12.09.2011 г.
Имущественные права на объект оценки	Право собственности принадлежит Усенову Уланбеку Муратбековичу
Права, учитываемые при оценке, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Право собственности Ограничение (обременение): ипотека в силу закона
Цель оценки	Определение стоимости объекта оценки
Задача оценки	Задачей настоящей оценки является выявление особенностей ценообразования объекта оценки применительно к характеристикам соответствующего сегмента рынка, правового титула, количественным и качественным характеристикам объекта оценки. Это позволит однозначно идентифицировать объект оценки в системе вещных и обязательных прав, дать надлежащее обоснование вида определяемой стоимости. В результате должно быть проведено надлежащее экономическое и правовое обоснование итоговой оценки объекта для указанного назначения.
Предполагаемое использование результатов оценки	Определение рыночной стоимости для реализации на торгах Результаты оценки не могут быть использованы для иных целей
Вид стоимости	Оценке подлежит рыночная стоимость. В ст. 3 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. дано следующее определение рыночной стоимости. Рыночная стоимость – это «наиболее вероятная цена, по которой 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, т.е. когда: одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение; стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах; объект оценки представлен на открытый рынок посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки; цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было; платеж за объект оценки выражен в денежной форме. Согласно ФСО 7 п. 9 в задании на оценку могут быть указаны иные расчетные величины.
Возможные границы интервала, в котором может находиться стоимость	Определение границ интервалов не предусмотрено



Показатель	Описание или характеристика показателя
Дополнительные расчетные величины и иные расчетные величины, выводы и рекомендации	Определение дополнительных расчетных величин и иных расчетных величин, выводов и рекомендаций не предусмотрено
Дата оценки	19.02.2019 г.
Дата осмотра	Осмотр не проводился. Фотоматериалы предоставлены заказчиком
Допущения, на которых должна основываться оценка	Настоящий Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях; Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав на оцениваемую собственность. Оцениваемые права собственности рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме ограничений, оговоренных в Отчете; Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на результаты оценки. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых; Исходные данные, использованные Оценщиком при подготовке отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому в Отчете содержатся ссылки на источники информации; Мнение Оценщика относительно стоимости объекта действительно только на дату определения стоимости объекта оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость объекта; Ни Заказчик, ни оценщики не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости объекта и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в данном Отчете. Прочие допущения будут указаны по тексту Отчета об оценке.

1.3. Применяемые стандарты оценочной деятельности

Настоящий Отчет был выполнен в соответствии с документами, регламентирующими практику профессиональной оценки:

Федеральные стандарты оценки

В соответствии с заданием на оценку, рыночная стоимость Объекта оценки определялась на основе Федерального закона № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в РФ» в действующей редакции, Федеральных стандартов оценки, обязательных к применению субъектами оценочной деятельности (утверждены приказами Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года №№ 297, 298, 299, от 25 сентября 2014 года № 611, от 17 ноября 2016 года № 721).

В ходе работы применялись следующие стандарты:

- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 297 от 20.05.2015 г.;
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 298 от 20.05.2015 г.;
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчёту об оценке (ФСО №3)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 299 от 20.05.2015 г.;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 611 от 25.09.2014 г.;
- Федеральный стандарт оценки «Определение ликвидационной стоимости (ФСО №12)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 721 от 17.11.2016 г.;
- Стандарты СРО «РОО»

1.4. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения

1. Выводы оценщиков о величине стоимости объекта оценки будут ограничены изложенными в отчёте допущениями и условиями.
2. Информация о титуле объекта оценки, правах на объект оценки, а также техническая и финансовая документация по объекту оценки должна быть предоставлена Заказчиком.
3. Оценщики и Исполнитель не принимают на себя обязательств по проверке предоставляемых документов и информации на предмет подлинности и соответствия законодательству, исходя из достоверности всех предоставленных Заказчиком документов и информации.
4. При проведении оценки предполагается отсутствие каких-либо скрытых внешних и внутренних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки. На оценщиках не лежит ответственность ни по обнаружению подобных факторов, ни в случае их последующего обнаружения.
5. Итоговый результат оценки стоимости представить единой величиной в рублях.
6. Оценка проводится в предположении отсутствия обременений (ограничений).
7. Оценщик не предоставляет дополнительных консультаций по данному отчету и не отвечает в суде по вопросам, связанным с объектами, за исключением случаев, оговариваемых законодательством, отдельными договорами и контрактом.
8. Мнение оценщика относительно рыночной стоимости объекта действительно на дату оценки.
9. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно рыночной стоимости объекта и не является гарантией того, что объект может быть продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в данном отчете.
10. В отношениях с Заказчиком, определяемых рамками данного отчета, Оценщик руководствуется действующим законодательством в области оценочной деятельности.
11. Расчет производится без учета ограничений/обременений.
12. В настоящем отчете определен следующий порядок нумерации страниц – нумерации подлежит страница листа отчета, содержащая информацию, оборотная сторона листа нумерации не подлежит.
13. В соответствии с Налоговым кодексом Российской Федерации (НК РФ), Часть 2, гл. 21, ст. 146, п. 2 и ст. 149 пункт 3 подпункт 22 операции по реализации жилых домов, жилых помещений, а также долей них, земельных участков (долей в них) не являются объектом налогообложения по НДС.
14. Ответственность за достоверность документов и информации, представленных Заказчиком, Оценщик не несет, в связи с этим копии документов, используемые Оценщиком при оценке, представленные в настоящем отчете, заверению Оценщиком не подлежат.
15. Копия настоящего отчета, не заверенная надлежащим образом, считается недействительной.
16. Заказчиком не была предоставлена вся необходимая документация для проведения оценки, в связи с этим оценщик делает допущение, что вся недостающая информация по объекту оценки была принята на основании данных, предоставленных заказчиком, и данных размещенных в открытых источниках сети Интернет.
17. Осмотр объекта оценки не производился, т.к. не был предоставлен доступ к объекту оценки, фотографии предоставлены заказчиком. В соответствии с предоставленными фотографиями, Оценка проводилась из допущения, что объекту оценки соответствует «удовлетворительное» физическое состояние, «бюджетный» тип ремонта, требующий проведения капитального ремонта, отсутствуют перепланировки / переоборудования внутренних помещений и отсутствуют такие коммуникации, как электричество, водоснабжение и канализация. Оценщиком для расчета принимается наличие в жилом доме печного отопления.
18. Кроме вышеуказанных условий, в ходе расчетов оценщик, возможно, будет вынужден принять дополнительные условия, допущения и ограничения. В таком случае, принятые допущения будут непосредственно отмечены оценщиком в соответствующей части Отчета.

1.5. Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике (Оценщиках), подписавшем (подписавших) отчет об оценке, а также о юридическом лице, с которым Оценщик (Оценщики) заключил (заключили) трудовой договор

Таблица 3. Сведения о Заказчике

Наименование	Описание
Организационно-правовая форма	Публичное акционерное общество
Полное наименование	Публичное акционерное общество «Сбербанк России»
Сокращенное наименование	ПАО Сбербанк
Юридический адрес	Россия, Москва, 117997, ул. Вавилова, д. 19
Банковские реквизиты	ОГРН: 1027700132195, дата присвоения ОГРН 16.08.2002 г. ИНН: 7707083893 КПП: 773601001 ОКТМО 45397000000 БИК 044525225 Кор/счет 301018104000000000225 Тел: +7 (495) 957-57-31 E-mail: sberbank@sberbank.ru
Руководитель	Греф Герман Оскарович

Таблица 4. Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор

Наименование	Описание
Организационно-правовая форма и наименование (полное, сокращенное)	Общество с ограниченной ответственностью «Независимый Консалтинговый Центр «Эталонъ» (ООО НКЦ «Эталонъ»)
Юридический адрес (место нахождения)	109240, г. Москва, ул. Никольямская, д. 21/7, стр. 3
Почтовый адрес	109240, г. Москва, ул. Никольямская, д. 21/7, стр. 3
ИНН/КПП	7715501960/770901001
ОГРН и дата присвоения ОГРН	1037739988692. Дата присвоения – 24.11.2003 г.
Банковские реквизиты	Филиал «Центральный» Банка ВТБ (ПАО) Расчетный счет 40702810000240000921 БИК 044525411 к/с 30101810145250000411
Генеральный директор	Савенков Андрей Леонидович
Телефон, факс	(495) 984-82-90, 8-800-200-82-90, (495) 773-08-21 (моб.)
Адрес электронной почты, сайт	info@nkce.ru, www.nkce.ru, www.nkcetalon.ru
Полис страхования	Полис № 170Е0В40R1295-0002 страхования ответственности юридического лица, выдан CAO «ВСК» 18.04.2018 г. на сумму 500 000 000 (Пятьсот миллионов) рублей, срок действия с 18.04.2018 г. по 17.04.2019 г.
Информация о соответствии Исполнителя требованиям ст. 15.1 ФЗ-135 от 29.07.1998 г. (в действ. ред.)	Соответствует

Ниже приведен список оценщиков и специалистов, участвовавших в выполнении работ.

Таблица 5. Сведения об Оценщике, участвовавшем в выполнении работ

Полное имя	Квалификация, документы о профессиональном образовании
Балашов Владимир Петрович	Профессиональный оценщик (диплом о профессиональной переподготовке по программе «Профессиональная оценка и экспертиза объектов и прав собственности. Специализация «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» ПП № 871650, выдан ГОУ ДПО «Межотраслевой институт повышения квалификации и переподготовки руководящих кадров и специалистов Российской экономической академии им. Г.В. Плеханова» 28.02.2007 г.)
	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 001236-1 от 08.12.2017 г. по направлению «Оценка недвижимости», выдан на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров»
	Член Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» (№ по реестру 003632 от 14.02.2008 г.)
	Место нахождения: 105066, г. Москва, 1-й Басманный пер., д. 2А, оф. 5. Почтовый адрес: 107078, г. Москва, а/я 308. Тел.: (495) 662-74-25, (499) 265-67-01. E-mail: info@srroo.ru. Сайт: www.srroo.ru
	Полис страхования ответственности оценщика № 180Е0В40R3466, выдан CAO «ВСК» 24.09.2018 г. на сумму 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей, срок действия с 24.09.2018 г. по 23.09.2019 г.
	Стаж работы в оценочной деятельности: с 2007 года
	Место нахождения: 109240, г. Москва, ул. Никольямская, д. 21/7, стр. 3
	Почтовый адрес: 109240, г. Москва, ул. Никольямская, д. 21/7, стр. 3
	8 (495) 984-82-90
	Адрес электронной почты: balashov@nkce.ru

Таблица 6. Сведения о независимости

Наименование	Описание
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	Настоящим Общество с ограниченной ответственностью «Независимый Консалтинговый Центр «Эталонъ» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». Общество с ограниченной ответственностью «Независимый Консалтинговый Центр «Эталонъ» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика. Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.
Сведения о независимости оценщика	Настоящим Оценщик подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке. Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. Оценщик не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика. Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации, и степени их участия в проведении оценки объекта оценки

Не привлекались.

1.6. Определение вида оцениваемой стоимости

Рыночная стоимость – это наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

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

Ликвидационная стоимость объекта оценки – расчётная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества (ФСО №2).

1.7. Основные этапы процесса оценки

Проведение оценки включает следующие этапы:

- а) заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- б) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- в) применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- г) согласование (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;



д) составление отчета об оценке.

1.8. Заявление о соответствии

Данный Отчет был выполнен специалистами компании ООО НКЦ «Эталонъ». Руководствуясь кодексом профессиональной этики, все лица, подписавшие настоящий Отчет, удостоверяют, что:

- У нас не было личной заинтересованности, и какой бы то ни было предвзятости в подходе к оценке объектов, рассматриваемых в настоящем Отчете, или в отношении сторон, имеющих к ним отношение. Мы выступали в качестве беспристрастных консультантов.
- С учетом наилучшего использования наших знаний и опыта, мы удостоверяем, что изложенные в Отчете факты, на основе которых проводился анализ, делались выводы и заключения, достоверны и не содержат ошибок.
- Оценка произведена с учетом всех ограничительных условий и предпосылок, наложенных либо условиями исходной задачи, либо введенных нижеподписавшимися лицами самостоятельно. Такого рода ограничения оказали влияние на анализ, мнения и заключения, изложенные в отчете.

Настоящая оценка была проведена в соответствии и на условиях Федеральных Стандартов оценки.

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

2.1. Перечень документов, используемых Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики Объекта оценки

Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения приведен ниже.

Перечень документов, используемых Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки.

В ходе проведения работ, оценщику были представлены копии документов и информация, представленные в Приложении к настоящему Отчету, и устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки. Основными источниками информации являлись:

Копии документов, предоставленные для оценки имущества:

1. Свидетельство о государственной регистрации права серия 59-БД серия 147975 от 14.01.2014 г.;
2. Кадастровый паспорт земельного участка №5900/201/11-777736 от 25.08.2011 г.;
3. Свидетельство о государственной регистрации права серия 59-БД №147976 г.;
4. Кадастровый паспорт здания, по состоянию на 12.09.2011 г.

Перечень источников внешней информации

1. Официальный сайт в сети Интернет Банка России (<http://www.cbr.ru>).
2. Сайты агентств недвижимости, указанные в тексте настоящего Отчета.
3. Мониторинг социально-экономического развития РФ (МЭР РФ).
4. Другие вспомогательные источники, указанные по тексту настоящего Отчета.

Дополнительная информация, используемая в Отчете, получена из ряда других источников и архива оценщиков. Ссылки на источники информации и их реквизиты приведены в соответствующих разделах настоящего Отчета.

Перечень нормативных актов

1. Гражданский кодекс РФ (с изм. и доп.).
2. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г.
3. Приказ Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 г. №297 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)».
4. Приказ Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 г. №298 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)».
5. Приказ Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 г. №299 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)».
6. Приказ Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 г. №611 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)».
7. Приказ Минэкономразвития РФ от 17.11.2016 г. №721 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Определение ликвидационной стоимости (ФСО №12)».

Перечисленный перечень используемых при проведении настоящей оценки данных не содержит сведений о методической литературе, объем которой может насчитывать свыше десятка позиций. Прочие источники информации указаны по тексту Отчета.



2.2. Количественные и качественные характеристики Объекта оценки

Характеристика местоположения объекта недвижимости

Объект оценки расположен по адресу: Пермский край, Бардымский район, д. Старый Чад, ул. Ленина, д.54, кв.2.

Местоположение объекта недвижимости¹

На следующих рисунках представлено местоположение объекта оценки, для которого определяется стоимость.

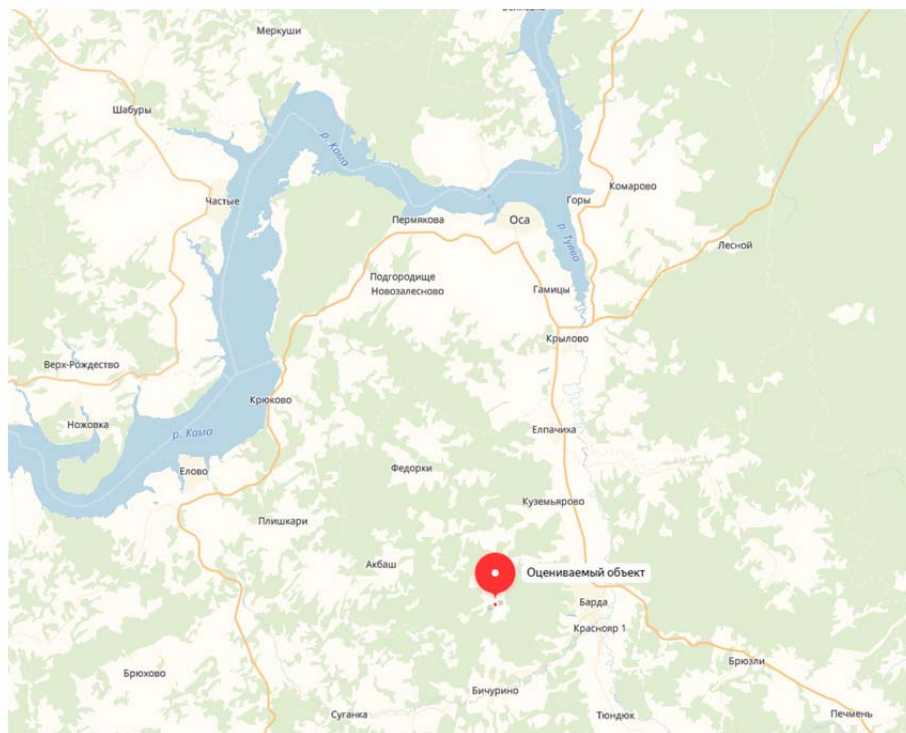


Рисунок 1. Местоположение оцениваемого объекта на фрагменте карты Пермского края

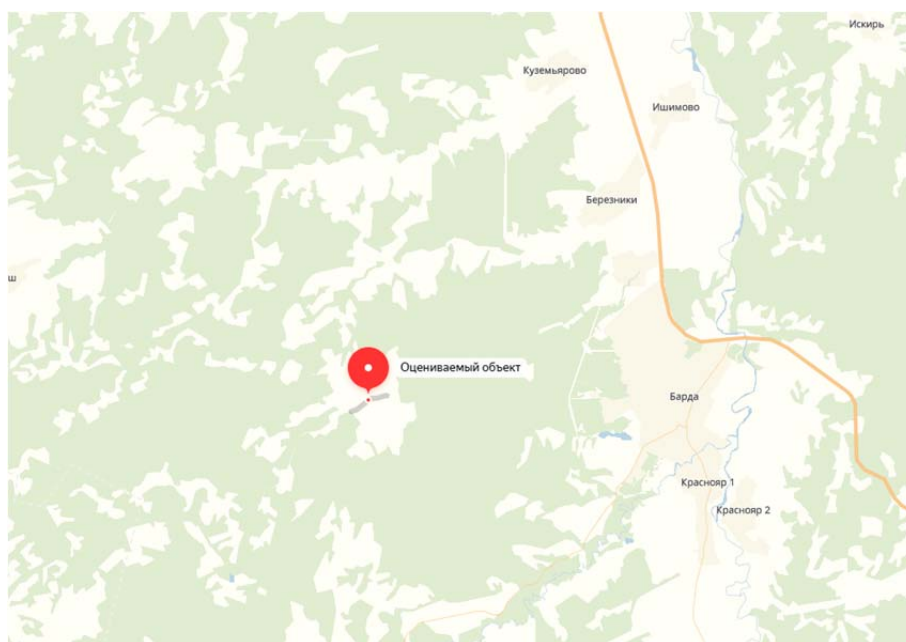


Рисунок 2. Местоположение оцениваемого объекта на фрагменте карты Пермского края

¹ Источник информации: местоположение оцениваемого объекта на местности (карте), определялось по Яндекс.Картам. Яндекс.Карты – это поисково-информационный сервис <http://www.yandex.ru/maps>

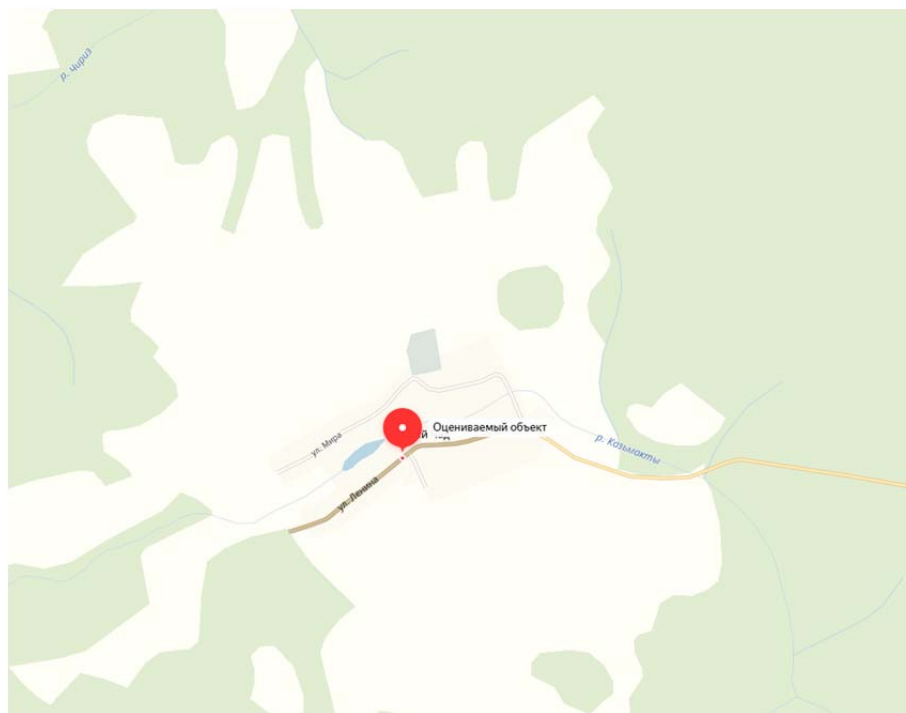


Рисунок 3. Уточненное местоположение оцениваемого объекта на фрагменте карты Пермского края

Описание Пермского края²

Пермский край — субъект Российской Федерации, входит в состав Приволжского федерального округа. Административный центр края — город Пермь. Площадь 160 237 км². Население 2 610 476 чел. (2019).

Находится в восточной части Восточно-Европейской равнины и на западных склонах Среднего и Северного Урала, в бассейне реки Кама. Граничит на севере с Республикой Коми, на востоке со Свердловской областью, на юге с Башкортостаном, на западе с Удмуртией, на северо-западе с Кировской областью.

Образован 1 декабря 2005 года в результате объединения Пермской области и Коми-Пермяцкого автономного округа в единый субъект Федерации. Историческим предшественником региона была образованная в 1796 году Пермская губерния, которой в свою очередь, предшествовала Пермь Великая.

Административно в состав Пермского края входят 14 городов краевого значения, 11 городов районного значения, 33 административных района, 7 городских районов, 1 закрытое административно-территориальное образование, 26 рабочих посёлков, 3573 сельских населённых пунктов и Коми-Пермяцкий округ как административно-территориальная единица с особым статусом.

Пермский край расположен на востоке европейской части России (в Предуралье) и западных склонах Среднего и Северного Урала. 99,8 % площади края расположено в Европе, 0,2 % — в Азии.

Численность населения края по данным Росстата составляет 2 610 476 чел. (2019). Плотность населения — 16,29 чел./км² (2019). Городское население — 76,16 % (2018). Естественный прирост населения в 2012 году составил 1 570 человек.

Согласно Закону «Об административно-территориальном устройстве Пермского края», регион состоит из следующих количеств административно-территориальных единиц: города краевого значения — 14, административные районы — 33, города районного значения — 11, районы в городах — 7, городские населённые пункты — 51 (в том числе города — 25, рабочие посёлки — 26), ЗАТО — 1, сельские населённые пункты — 3576, округ — 1; всего — 3669.

6 из 33 районов составляют административно-территориальную единицу с особым статусом Коми-Пермяцкий округ с центром в городе Кудымкар

В рамках муниципального устройства, в границах административно-территориальных единиц края к 1 января 2016 года были образованы 337 муниципальных образований:

² Источники информации: http://ru.wikipedia.org/wiki/Пермский_край

- 8 городских округов,
- 40 муниципальных районов,
- 29 городских поселений,
- 260 сельских поселений.

Пермский край — один из экономически развитых регионов России. В 2006 году объём валового регионального продукта составил 436,203 млрд рублей. В 2013 году средняя заработная плата составила 20 700 рублей.

Основа экономики края — высокоразвитый промышленный комплекс. Ключевые отрасли промышленности: нефтяная, химическая и нефтехимическая, чёрная и цветная металлургия, машиностроение, лесопромышленный комплекс.

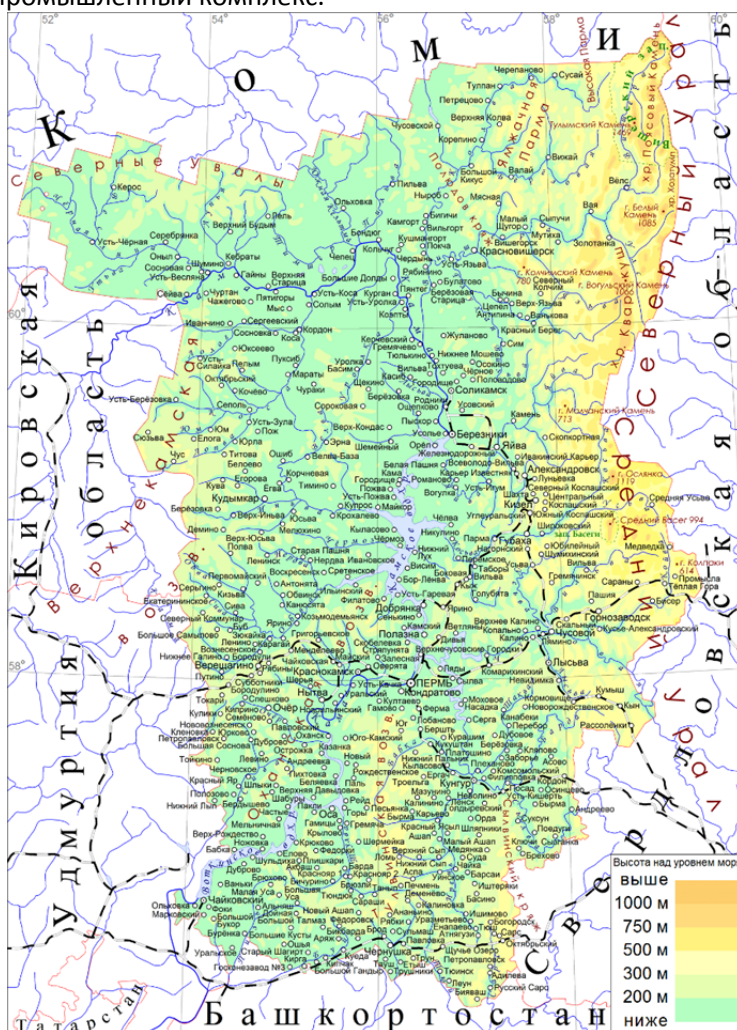


Рисунок 4. Карта муниципального устройства Пермского края: городские округа и муниципальные районы

Ведущей отраслью химической промышленности является производство минеральных удобрений, на долю края приходится 100 % производства калийных удобрений в России. В Пермском крае расположено крупнейшее в мире Верхнекамское месторождение калийных солей. Добыча руды и производство калийных удобрений осуществляется в Березниках (ОАО «Уралкалий») и Соликамске (ОАО «Уралкалий»). Компания «Уралкалий» — одна из крупнейших в мире производителей и экспортеров калийных удобрений.

Производство азотных удобрений размещено в Перми (ОАО «Минеральные удобрения») и Березниках (ОАО «Азот»).

Предприятия нефтегазохимической промышленности края осуществляют, в основном, первичную переработку сырья. Крупнейшие предприятия отрасли:

- ЗАО «Сибур-Химпром» — Пермь;
- ОАО «Метафракс» — Губаха;

- ОАО «Уралоргсинтез» — Чайковский.

Кроме того, в Перми расположены предприятия по производству активированного угля (ОАО «Сорбент»), стирального порошка («Хенкель-Пемос»), галогеносодержащих химических продуктов (ОАО «Галоген»), фталевого ангидрида (ОАО «Камтэкс-Химпром»).

В Губахе расположен коксохимический завод (ОАО «Губахинский кокс»).

Черная металлургия представлена заводом полного цикла (ОАО «Чусовской металлургический завод») и предприятиями передельной металлургии (крупнейшее — ОАО «Лысьвенский металлургический завод»).

Цветная металлургия базируется на переработке руды Верхнекамского месторождения калийных солей, содержащей магний и редкие металлы. Заводы расположены в Березниках (титано-магниевый комбинат корпорации «ВСМПО-Ависма») и Соликамске (ОАО Соликамский магниевый завод). В Перми действует завод по производству вторичного алюминия (ОАО «Пермские цветные металлы»).

В машиностроении важную роль играет производство продукции военного назначения. Крупнейший центр машиностроения — Пермь; производятся авиационные и ракетные двигатели, нефтедобывающее и горно-шахтное оборудование, бензомоторные пилы, аппаратура связи, суда, кабельная и другая продукция. Крупнейшие предприятия — Мотовилихинские заводы и Пермский моторостроительный комплекс.

Отдельные машиностроительные предприятия расположены также в городах Лысьве (производство турбогенераторов), Кунгуре (производство нефтепромыслового оборудования), Очёре (производство бурового оборудования) и Александровске (производство горно-шахтного оборудования), а также поселках Павловский (Очёрский район), Суксун и Юго-Камский (Пермский район). Машиностроительная отрасль края в целом находится в кризисном состоянии [источник не указан 3503 дня]. Среди причин кризиса можно выделить низкий уровень государственного оборонного заказа, а также специализацию большинства предприятий на производстве не конечной продукции, а комплектующих и отдельных частей, что препятствует проведению самостоятельной сбытовой политики. Наиболее успешно развивается производство оборудования для добывающих отраслей промышленности и железнодорожного транспорта.

Лесопромышленный комплекс края базируется на использовании богатейших лесных ресурсов Прикамья. Лесозаготовительные мощности расположены преимущественно на севере края. В Пермском крае расположены три целлюлозно-бумажных комбината: Краснокамске, Перми и Соликамске (ОАО «Соликамскбумпром»). На территории края находится одно из крупнейших предприятий страны, производящих фанеру — НАО «СВЕЗА Уральский» (поселок Уральский, Нытвенский район Пермского края).

Крупнейший центр пищевой промышленности края — Пермь. Действуют мясокомбинат (ОАО «Пермский мясокомбинат», входит в группу «Продо»), молочный комбинат «Пермский» (филиал компании «Юнимилк»), маргариновый, мукомольный, ликеро-водочный (ОАО «Пермалко», входит в группу S.P.I.), вино-водочный заводы (ОАО «Уралалко», входит в группу «Синергия»), две кондитерские фабрики («Пермская» и принадлежащая Nestlé «Камская»), хлебокомбинат (ОАО «Пермский хлебокомбинат «Созвездие», входит в «Комос Групп»), хлебопекарное производство. К числу других крупных центров пищевого промышленности относятся Кунгур (переработка мяса и молока), Краснокамск (мясоперерабатывающее производство), а также Чайковский, Лысьва, Кудымкар, Верещагино.

Действуют Пермское отделение Свердловской железной дороги (ранее — Пермская железная дорога имени Л. М. Кагановича), ОАО «Судоходная компания „Камское речное пароходство“», ФГУП «Пермские авиалинии», международный аэропорт Большое Савино.

Экономическому развитию препятствует почти полное отсутствие автомобильных дорог на севере Пермского края и крайняя их недостаточность в других районах. Из-за нехватки дорог не функционирует туризм в живописные Уральские горы. Большая река Кама, пересекающая весь Пермский край, для сообщения является трудно преодолимым разделительным барьером, так как через неё построено всего лишь три автомобильных моста.



Рисунок 5. Расположение Пермского края на карте Российской Федерации

Характеристика Бардымского района³

Бардымский район — административно-территориальная единица (район) и муниципальное образование (муниципальный район) в составе Пермского края России.

Административный центр — село Барда.

Расположен в южной части Пермского края в бассейне реки Тулвы и её левого притока реки Барды.

Территория района — 2382,3 км². Граничит на севере с Осинским, на северо-востоке с Кунгурским, на востоке с Уинским, на юго-востоке с Чернушинским, на юге и юго-западе с Куединским, на западе с Еловским районами Пермского края. Климат умеренно-континентальный.

Рельеф территории увалистый. Преобладают дерново-средне- и слабоподзолистые глинистые и суглинистые почвы. Под землями сельскохозяйственного пользования находится около 40 % территории района. Половина площади района занята лесами, преимущественно темнохвойными и выросшими на их месте после рубки берёзовыми. Общая площадь лесов составляет более 128 тыс. га. Леса представлены в основном небольшими массивами. По берегам Тулвы, на склонах южной экспозиции широко распространены вишенники.

В Бардымском районе 61 населённый пункт в составе 12 сельских поселений. Население 25 202 чел. (2017).

Район отличается особенностями национальной структуры населения. Основная часть жителей района — башкиры и татары.

³ Источники информации: http://ru.wikipedia.org/wiki/Бардымский_район



Рисунок 6. Расположение Бардымского на фрагменте карты Пермского края

Характеристика д. Старый Чад⁴

В Старый Чад — деревня в Бардымском районе Пермского края на реке Казьмакты. Входит в состав Бардымского сельского поселения. Находится примерно в 10 км к западу от центра села Барда.

По результатам переписи 2010 года численность населения составила 131 человек, в том числе 63 мужчин и 68 женщин.

В 2005 году численность населения составляла 195 человек.

В 1926 году в селе проживало 522 башкир и 14 тептярей.

Улицы:

- Ленина ул.
- Мира ул.
- Титова ул.

⁴ Источники информации: http://ru.wikipedia.org/wiki/Старый_Чад

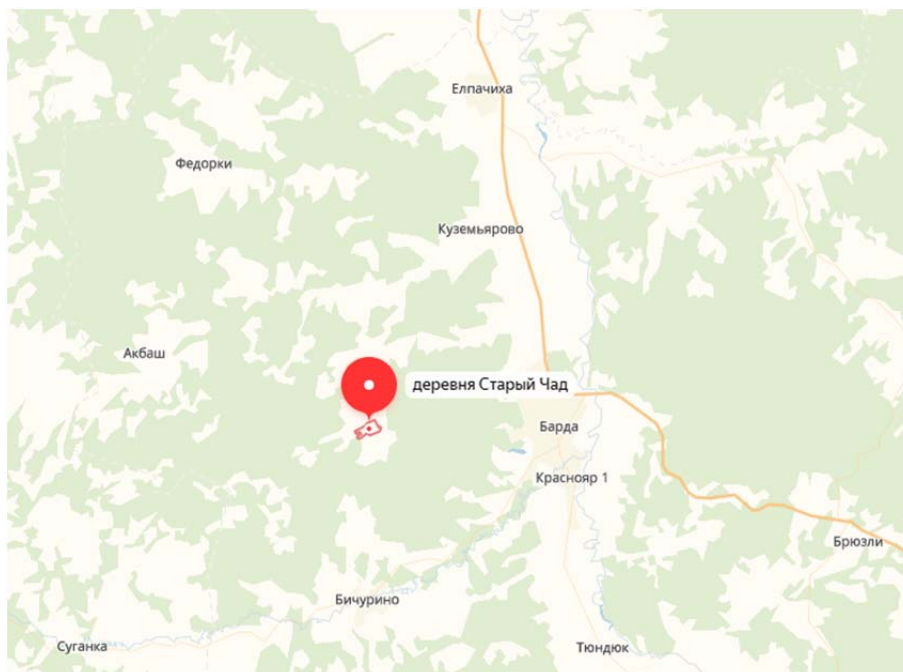


Рисунок 7. Расположение д. Старый Чад на фрагменте карты Пермского края

Количественные и качественные характеристики объектов недвижимости в составе объекта оценки⁵

Объект оценки представляет собой:

- Земельный участок, категория земель: Земли населенных пунктов, разрешенное использование: для ведения личного подсобного хозяйства, площадь 2100 кв. м, расположенный по адресу: Пермский край, Бардымский район, д. Старый Чад, ул. Ленина, д.54, кв.2, с кадастровым номером: 59:13:0080202:21;
- Часть жилого дома, назначение: жилое, 1 этажный, общая площадь 35,5 кв. м, расположенный по адресу: Пермский край, Бардымский район, д. Старый Чад, ул. Ленина, д.54, кв.2, с кадастровым номером: 59:13:0080202:44;

Далее приведена информация о количественных и качественных характеристиках объекта оценки источником для которых являются кадастровый паспорт, правоудостоверяющие документы, а так же данные Росреестра.

Таблица 7. Количественные и качественные характеристики земельного участка с кадастровым номером 59:13:0080202:21

Наименование	Значение
Адрес	Пермский край, Бардымский район, д. Старый Чад, ул. Ленина, д.54, кв.2
Тип объекта	Земельный участок
Общая площадь, кв.м	2100
Права, учитываемые при оценке, ограничения (обременения) этих прав	Собственность
Субъект права	Усенов Уланбек Муратбекович
Ограничения (обременения) права	Ипотека в силу закона
Кадастровый номер	59:13:0080202:21
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	Для ведения личного подсобного хозяйства
Коммуникации	Условно по границе
Наличие улучшений	Жилой дом
Наличие лесных деревьев на участке	Отсутствуют
Рельеф участка	Ровный

⁵ Источник информации: Документы, предоставленные Заказчиком, открытые источники Интернета

Наименование	Значение
Картографическое отображение	
Особые отметки	-

Таблица 8. Количественные и качественные характеристики жилого дома с кадастровым номером 59:13:0080202:44

Наименование	Значение
Адрес	Пермский край, Бардымский район, д. Старый Чад, ул. Ленина, д.54, кв.2
Тип здания	Здание, назначение: жилое
Этажность	1
Общая площадь, кв.м	35,5
Кадастровый (или условный) номер	59:13:0080202:44
Права, учитываемые при оценке	Право собственности
Субъект права	Усенов Уланбек Муратбекович
Ограничения (обременения) права	Ипотека в силу закона
Физическое состояние здания	Удовлетворительное
Назначение	Жилой дом
Текущее использование	Жилой дом
Год ввода в эксплуатацию (завершение строительства)	1961 г.
Материал стен	Деревянные
Удаленность от водных объектов	На удалении
Тип отделки	Бюджетный
Потребность в ремонте	Потребности в капитальном ремонте
Инженерные системы	Электроснабжение отсутствует, отопление: печное, водоснабжение: отсутствует, канализация: отсутствует
Наличие хозяйственных построек на территории участка	Присутствует
Остаточная балансовая стоимость, руб.	Не предоставлена Заказчиком

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

Не выявлены.

Анализ обременений объекта недвижимости

В рамках настоящего Отчета под обременением понимается ограничение права собственности и других вещных прав на объект правами других лиц (например, залог, аренда, сервитут и др.). Различают обременения в силу закона и обременения в силу договора.

При подготовке Отчета об оценке обременение прав на оцениваемое имущество исследуется с точки зрения того, как может повлиять наличие обременения на экономические интересы существующего владельца имущества и ожидания предполагаемого инвестора.

Оценка проводится в предположении отсутствия обременений (ограничений) со стороны третьих лиц, в том числе договорами найма, залога. За исключением зарегистрированных обременений в предоставленной документации, описанных ниже.

В соответствии с представленными документами на земельный участок и жилой дом зарегистрированы ограничения (обременения) в виде ипотеки в силу закона.

Информация о текущем использовании оцениваемых объектов

В результате изучения предоставленных документов можно определить, что текущим использованием объекта оценки является его использование по назначению.

Экономические внешние факторы

Для объекта оценки были рассмотрены следующие группы факторов:

- социально-экономические факторы (различные показатели социально-экономического состояния в месте расположения объекта оценки);
- физические факторы (связанные с физическим изменением окружающей территории объекта оценки);
- юридические факторы (связанные с изменением в законодательстве).

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

2.3. Имущественные права на объект оценки

В настоящем Отчете оценивается право собственности на:

Земельный участок, категория земель: Земли населенных пунктов, разрешенное использование: для ведения личного подсобного хозяйства, площадь 2100 кв. м, расположенный по адресу: Пермский край, Бардымский район, д. Старый Чад, ул. Ленина, д.54, кв.2, с кадастровым номером: 59:13:0080202:21;

Часть жилого дома, назначение: жилое, 1 этажный, общая площадь 35,5 кв. м, расположенный по адресу: Пермский край, Бардымский район, д. Старый Чад, ул. Ленина, д.54, кв.2, с кадастровым номером: 59:13:0080202:44;

Согласно ст. 209 Гражданского кодекса РФ «Содержание права собственности», собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным способом.

Право собственности на оцениваемый земельный участок и жилой дом подтверждено Свидетельством о государственной регистрации права серия 59-БД серия 147975 от 14.01.2014 г. и Свидетельством о государственной регистрации права серия 59-БД №147976 г. На дату составления отчета собственником оцениваемого земельного участка и жилого дома является Усенов Уланбек Муратбекович.



3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

3.1. Анализ общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки

Влияние общей политической и социально-экономической обстановки в регионе расположения объекта оценки на сегмент рынка, к которому относится рассматриваемый объект, нашло отражение в сложившихся на дату оценки ценах предложений, в ставке доходности, в емкости рынка и объеме продаж.

Анализ общеэкономической ситуации в Российской Федерации в январе-августе 2018 г.⁶

Анализ общеэкономической ситуации в стране является основой для определения общих тенденций и перспектив развития рынка. На основе информации, полученной в результате данного исследования, возможно построение дальнейших прогнозов по развитию исследуемой отрасли и перспектив развития оцениваемой компании.

Таблица 9. Основные показатели социально-экономического развития Российской Федерации, в % к соответствующему периоду предыдущего года

Показатели	Август 2018г.	В % к		Январь-август 2018г. в % к январю-августу 2017г.	Справочно		январь-август 2017г. в % к январю-августу 2016г.
		августу 2017г.	июлю 2018г.		августу 2017г. в % к августу 2016г.	июлю 2017г.	
Валовой внутренний продукт, млрд.рублей	47086,0 ¹	101,7 ²⁾			101,6 ³⁾		
Индекс промышленного производства ⁴⁾		102,7	102,7	103,1	104,0	103,8	103,3
Продукция сельского хозяйства,	646,3	89,2	132,2	97,4	105,4	149,5	101,1
Грузооборот транспорта, млрд.т-км	472,1	102,5	100,0	103,0	107,7	101,6	107,2
в том числе железнодорожного транспорта	218,1	104,4	99,3	104,6	105,2	100,2	106,9
Оборот розничной торговли, млрд.рублей	2748,0	102,8	103,6	102,7	101,7	103,5	100,2
Объем платных услуг населению, млрд.рублей	799,8	102,0	99,9	102,8	99,2	101,2	100,2
Внешнеторговый оборот, млрд.долларов США	55,5 ⁵⁾	121,8 ⁶⁾	96,3 ⁷⁾	121,5 ⁸⁾	118,0 ⁶⁾	90,5 ⁷⁾	127,2 ⁸⁾
в том числе: экспорт товаров	34,4	139,5	94,1	128,5	110,0	83,6	126,8
импорт товаров	21,0	100,9	100,0	111,0	129,1	100,3	127,9
Инвестиции в основной капитал, млрд.рублей	5961,4 ⁹⁾	103,2 ²⁾			103,6 ³⁾		
Индекс потребительских цен		103,1	100,0	102,4	103,3	99,5	104,2
Индекс цен производителей промышленных товаров ⁴⁾		115,3	100,2	110,4	104,7	101,5	107,6
Реальные располагаемые денежные доходы ¹⁰⁾		99,1	99,3	102,2 ¹¹⁾	99,0	102,5	97,3 ¹¹⁾
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций:							
номинальная, рублей	41140 ¹⁰⁾	110,3 ¹⁰⁾	97,0 ¹⁰⁾	111,0 ¹⁰⁾	105,7	97,6	106,8
реальная		107,0 ¹⁰⁾	97,0 ¹⁰⁾	108,4 ¹⁰⁾	102,3	98,1	102,5
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), млн.человек	3,5 ¹²⁾	92,4	97,3	91,7	93,9 ¹³⁾	97,2	93,0 ¹³⁾
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн.человек	0,7	87,9	98,4	86,6	85,0	96,9	85,2

1) Данные за I полугодие 2018г. (первая оценка).

2) I полугодие 2018г. в % к I полугодию 2017 года.

3) I полугодие 2017г. в % к I полугодию 2016 года.

4) По видам деятельности "Добыча полезных ископаемых", "Обрабатывающие производства", "Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха", "Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений".

5) Данные за июль 2018 года.

6) Июль 2018г. и июль 2017г. в % к соответствующему периоду предыдущего года, в фактически действовавших ценах.

7) Июль 2018г. и июль 2017г. в % к предыдущему месяцу, в фактически действовавших ценах.

8) Январь-июль 2018г. и январь-июль 2017г. в % к соответствующему периоду предыдущего года, в фактически действовавших ценах.

9) Данные за I полугодие 2018 года.

10) Оценка.

11) В целях сопоставимости данных показатель приведен без учета единовременной денежной выплаты пенсионерам в январе 2017г. в размере 5 тыс.рублей, назначенной в соответствии с Федеральным законом от 22 ноября 2016г. № 385-ФЗ. С учетом указанной выплаты реальные располагаемые денежные доходы в январе-августе 2018г. в % к январю-августу 2017г. составили 101,4%, в январе-августе 2017г. в % к январю-августу 2016г. - 98,0%.

⁶ Источник информации: <https://nangs.org/analytics/rosstat-informatsiya-o-sotsialno-ekonomicheskom-polozenii-rossii-kratkij-pdf>



Показатели	Август 2018г.	В % к		Январь- август 2018г. в % к январю- августу 2017г.	Справочно		январь- август 2017г. в % к январю- августу 2016г.
		августу 2017г.	июлю 2018г.		август 2017г. в % к	августу 2016г.	июлю 2017г.

12) Предварительные данные.
13) Показатель рассчитан по численности безработных в возрасте 15-72 лет.

Прогноз основных макроэкономических показателей

Темп роста ВВП в текущем году, по оценке, составит 1,9 %. В разрезе компонентов использования продолжится расширение внутреннего потребительского и инвестиционного спроса темпами, сопоставимыми с предыдущим годом. При этом следующий год, как ожидается, будет достаточно сложным с точки зрения адаптации к принятым решениям в области бюджетно-налоговой политики.

Запланированное повышение ставки НДС с 18 % до 20 % приведет к временному ускорению инфляции. Доля товаров и услуг, облагаемая базовой ставкой НДС, в потребительской корзине, оставляет 76 %. Соответственно, «счетный» вклад в инфляцию от увеличения базовой ставки НДС с 18 % до 20 % оценивается в 1,3 п.п. Кроме того, будут иметь место два противоположных по направлению «вторичных эффекта»: рост инфляционных ожиданий и частичная абсорбция эффекта повышения НДС за счет маржи производителей и продавцов, которые будут Министерство экономического развития Российской Федерации сопоставимы по масштабу. Вероятно, эффект роста инфляционных ожиданий реализуется уже в текущем году и приобретет форму «потребления впрок» товаров длительного пользования, на которые население будет ждать роста цен. С учетом описанного эффекта прогнозируется, что инфляция с текущих уровней ускорится до 3,1 % г/г в декабре 2018 года. С учетом проведения Банком России денежно-кредитной политики, направленной на стабилизацию инфляции и сдерживание роста инфляционных ожиданий, инфляция на конец 2019 г. составит 4,3 % г/г, что в целом является незначительным отклонением от целевого ориентира Банка России 4 %. По мере выхода из базы расчета вклада от повышения НДС инфляция, вероятно, опустится ниже 4 % (прогноз инфляции на конец 2020 г. составляет 3,8 % г/г).

Темп роста ВВП может опуститься ниже 1 % г/г ко 2кв19, по итогам 2019 года темп роста ВВП прогнозируется на уровне 1,4 %. Снижение темпов экономического роста будет связано со следующими факторами.

В условиях достаточно уверенного роста мирового спроса странами-экспортерами нефти 23 июня было принято решение об увеличении добычи нефти до 1 млн. барр. в день. В этих условиях прогнозируется, что объем добычи нефти в России составит 549 млн. тонн в текущем году (после 546,5 млн. тонн в 2017 году), а в 2019 г. увеличится до 555 млн. тонн и до 560 млн. тонн в 2020- 2021 г. с последующим постепенным снижением до 555 млн. тонн к 2024 году.

Вместе с тем наращивание добычи нефти странами ОПЕК+ не приведет к резким колебаниям котировок. В базовый сценарий прогноза социально-экономического развития Минэкономразвития России закладывает постепенное снижение цен на нефть марки «Юралс» до 63,4 долларов США за баррель в среднем за 2019 год, 59,7 долларов США за баррель в 2020 году и до 53,5 долларов США за баррель в 2024 году. При этом влияние изменения цен на нефть на обменный курс рубля будет в значительной степени абсорбировано бюджетным правилом, в связи с чем с учетом ситуации на мировых финансовых рынках в среднесрочной перспективе курс рубля будет стабилен в реальном выражении.

За период с 2018 по 2020 год промышленное производство увеличится на 10,0%, опережающими темпами будут расти обрабатывающие производства - прирост за три года составит 10,5%. Рост инвестиционного спроса определит высокие темпы роста отраслей машиностроения (производство компьютеров, электронных и оптических изделий возрастет на 6,6%, производство электрического оборудования - на 20,8%, производство автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов - на 35,3%).

При успешной реализации всего комплекса мер экономической политики рост ВВП ускорится до уровня выше 3 % в период 2021-2024 годов. В инерционном сценарии потенциальные темпы роста ВВП сохранятся на уровне 1,5-2,0 %.



Таблица 10. Долгосрочный прогноз ИПЦ 2030 гг.

Наименование	2017 г.	2018 г.	2019 г.	2020 г.	2021 г.	2022 г.	2023 г.	2024 г.	2025 г.	2026 г.	2027 г.	2028 г.	2029 г.	2030 г.
Индекс потребительских цен	101,6	101,6	101,6	101,6	101,6	101,6	101,6	101,6	101,6	101,6	101,6	101,6	101,6	101,6

Главные общественно-политические события 2018 г.⁷

Одним из ключевых политических событий в 2018 году в России стали президентские выборы: их результат не только определит жизнь страны на ближайшие шесть лет, но и влияет на ее дальнейшее развитие, а также установит новый курс международных отношений.

В текущем году продолжится активная фаза реализации комплексного демографического пакета: инициированная Владимиром Путиным программа господдержки молодых, многодетных и малообеспеченных семей не просто продолжится в 2018 году, но и будет существенно расширена.

Как ранее писал «Ридус», к федеральной программе выплат материнского капитала за рождение второго ребенка будут добавлены выплаты пособия на рождение первого и третьего ребенка. Добавим к этому введение специальной программы ипотечного кредитования для семей, в которых с 1 января 2018 года родится второй или третий ребенок, а также грядущую ликвидацию очередей в яслях для детей от двух месяцев до трех лет — такими шагами Россия вступает в Десятилетие детства.

Проведением региональных выборов в четверти российских регионов.

В течение года будут озвучены результаты основных кадровых проектов — «Мой первый бизнес-проект», «Бизнес-навигатор МСП», «Российское движение школьников — территория самоуправления», «Управляй!», «Хочу делать добро», «Благо дарю», «Всероссийский конкурс молодежных проектов», «Я — профессионал», «Лидеры России» и «Молодые профессионалы (Ворлдскиллс Россия)».

В ходе церемонии вручения премии «Доброволец России — 2017» Владимир Путин объявил 2018 год Годом волонтера. Как поясняли ранее эксперты, для государства важна поддержка свободных граждан, думающих и действующих по доброй воле.

Именно поэтому в 2018 году добровольческая деятельность будет значительно поддержана: государство расширит содействие проектам вовлечения граждан в управление и оценку качества ЖКХ и социальных услуг, а также волонтерские проекты.

Россия впервые стала страной-хозяйкой Чемпионата мира по футболу, заключительная часть которого прошла с 14 июня по 15 июля 2018 года. Для проведения зрелищных соревнований в 11 регионах страны были возведены 12 крупных стадионов.

Амбициозный проект строительства моста через Керченский пролив вышел на финальную стадию: в декабре по Крымскому мосту на полуостров пустили автомобильный поток. Длина моста составила около 19 километров, и это один из самых больших и сложных сооружений в российской практике. Железнодорожное сообщение по мосту запущено в декабре 2019 года.

Заявки на выделение частот пятого поколения подали все операторы «большой тройки»: это значит, что в 2018 году в России начнется масштабное тестирование новейшей технологии широкополосной мобильной связи. Сеть 5G позволяет обмениваться информацией на скоростях свыше 10 Гбит в секунду — это в 30 раз больше, чем в сетях 4G. По самым скромным подсчетам, 5G позволит скачать часовой фильм в HD-качестве буквально за секунду. Технология 5G должна заработать в восьми городах-миллионниках уже к 2020 году.

⁷ Источник информации: <http://tass.ru/>, <http://www.mger2020.ru/>, <http://www.kommersant.ru/>, <http://ria.ru/>, <https://news.rambler.ru/>.

Итоги социально-экономической развития Пермского края в январе-декабре 2018 г.⁸

Основные тенденции социально-экономического развития края

Оперативные статистические данные за 2018 год свидетельствуют об относительно стабильной

Показатель	Декабрь 2018	Январь- декабрь 2018	В % к соответствующему периоду 2017	
			декабрь 2018	январь- декабрь 2018
Индекс промышленного производства ¹⁾ , %	-	-	103,4	101,9
Объём отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по видам экономической деятельности, млн. рублей:				
добыча полезных ископаемых	25109,0	385127,4	83,4	129,3
обрабатывающие производства	127723,9	1195326,2	111,3	119,9
обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	12438,5	120711,2	97,9	106,1
водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	2319,6	29379,4	115,1	121,6
Объём работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», млн. рублей	14963,2	110798,7	78,3 ²⁾	91,5 ²⁾
Грузооборот организаций автомобильного транспорта (без субъектов малого предпринимательства), млн. т-км	39,8	477,3	140,2	126,6
Оборот розничной торговли, млн. рублей	52642,4	540566,5	106,3 ²⁾	105,8 ²⁾
Оборот общественного питания, млн. рублей	1925,6	22402,8	90,8 ²⁾	91,7 ²⁾
Объём платных услуг населению, млн. рублей	15948,0	146777,0	112,0 ²⁾	104,0 ²⁾
Внешнеторговый оборот ³⁾ , млн. долларов США:	499,5	5353,4	101,2	109,9
экспорт	419,1	4630,2	94,8	109,1
импорт	80,4	723,2	156,7	115,5
Индекс потребительских цен, %	101,11	103,80 ⁴⁾	103,80	102,08
Индекс цен производителей промышленных товаров, %	89,8	113,3 ⁴⁾	113,3	121,5
Среднесписочная численность работающих ³⁾ , тыс. человек	769,3	784,8	98,9	99,4
Численность официально зарегистрированных безработных ⁵⁾ , тыс. человек	15,3	х	91,5	х
Среднедушевые денежные доходы ^{3), 6)} , рублей	27702,3	27700,5	96,4	100,4 ⁷⁾
Реальные располагаемые денежные доходы населения ^{3), 6)} , %	-	-	90,6	96,5 ⁷⁾
Среднемесячная начисленная заработная плата одного работника ³⁾ :				
номинальная, рублей	34809,0	34516,9	106,7	108,2
реальная, %	-	-	103,5	106,2

Добыча полезных ископаемых

Индекс производства по виду деятельности «Добыча полезных ископаемых» в декабре 2018 года по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 98,1%, в январе-декабре 2018 года – 97,6%.

Сельское хозяйство

Растениеводство

В 2018 году в хозяйствах всех категорий намолочено 371,2 тыс. тонн зерна в весе после доработки, накопано 276,0 тыс. тонн картофеля, собрано овощей открытого и закрытого грунта 147,0 тыс. тонн. По сравнению с уровнем прошлого года зерна намолочено на 4,8% больше, сбор овощей

⁸ Источник информации:

http://permstat.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_ts/permstat/ru/publications/official_publications/electronic_versions/

открытого и закрытого грунта вырос на 6,5%, картофеля – на 36,7%.

Посевные площади сельскохозяйственных культур под урожай 2018 года в хозяйствах всех категорий по сравнению с севом под урожай 2017 года практически не изменились.

Животноводство

На конец декабря 2018 года по сравнению с соответствующей датой 2017 года в хозяйствах всех категорий поголовье крупного рогатого скота выросло на 1,6% (в том числе коров – на 1,9%), птицы – на 3,8%, поголовье свиней снизилось на 2,5%, овец и коз – на 12,0%.

Реализация продукции

С начала 2018 года по сравнению с соответствующим периодом прошлого года, отмечается увеличение объемов отгрузки основных видов сельскохозяйственной продукции за исключением скота и птицы на убой (в живом весе).

Строительство

Объём работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», в январе-декабре 2018 года составил 110798,7 млн. рублей, или 91,5% к уровню 2017 года (в сопоставимых ценах).

Рынок товаров

В структуре оборота розничной торговли удельный вес пищевых продуктов, включая напитки, и табачных изделий в январе-декабре 2018 года составил 45,8%, непродовольственных товаров – 54,2%.

Общественное питание

Оборот общественного питания в январе-декабре 2018 года сложился в сумме 22402,8 млн. рублей, что составляет 91,7% к соответствующему периоду прошлого года (в сопоставимых ценах).

Потребительские цены

В декабре 2018 года по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен на товары и услуги составил 101,11%, в том числе на продовольственные товары – 102,69%, непродовольственные товары – 100,13%, услуги – 100,31%.

Стоимость условного (минимального) набора продуктов питания в расчёте на одного человека в месяц в декабре 2018 года составила в среднем по Пермскому краю 3735,60 рублей, что на 3,64% выше показателя декабря 2017 года.

Существенно (на 4,88%) с начала года выросла стоимость фиксированного набора потребительских товаров и услуг для межрегиональных сопоставлений покупательной способности населения и сложилась на уровне 14663,02 рубля в расчёте на одного человека в месяц.

Индекс потребительских цен на непродовольственные товары в декабре 2018 года составил 100,13%.

Численность и состав рабочей силы

Численность рабочей силы в возрасте 15 лет и старше в 2018 году составила 1265,0 тыс. человек, в их числе 1197,2 тыс. человек классифицировались как занятые экономической деятельностью и 67,8 тыс. человек не имели занятия, но активно его искали (в соответствии с методологией Международной Организации Труда (МОТ) они классифицируются как безработные). Уровень занятости населения в возрасте 15 лет и старше сложился в размере 56,2%, уровень безработицы – 5,4%.

Среди безработных (по методологии МОТ) доля женщин в 2018 году составила 40,7%. Уровень безработицы среди сельских жителей (7,5%) превышает уровень безработицы среди городских жителей (4,7%). В 2018 году это превышение составило 1,6 раза.

Заработная плата

Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата в январе-ноябре 2018 года составила 34516,9 рубля и по сравнению с январём-ноябрём 2017 года выросла на 8,2%. Реальная начисленная заработная плата, рассчитанная с учётом индекса потребительских цен, в январе-ноябре 2018 года увеличилась на 6,2% по отношению к аналогичному периоду прошлого года.

Анализ влияния общей политической обстановки, социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки нашел отражение сложившейся ситуации на рынке



жилой недвижимости в частности в ценах продажи и т.д.

3.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

Рынок недвижимости – сектор национальной рыночной экономики, представляющий собой совокупность объектов недвижимости, экономических субъектов, оперирующих на рынке, процессов функционирования рынка, т.е. процессов производства (создания), потребления (использования) и обмена объектов недвижимости и управления рынком, и механизмов, обеспечивающих функционирование рынка (инфраструктуры и правовой среды рынка).

В соответствии с приведенным определением, структура рынка включает:

- объекты недвижимости;
- субъекты рынка;
- процессы функционирования рынка;
- механизмы (инфраструктуру) рынка.

Для целей анализа рынка и управления его созданием и развитием объекты недвижимости необходимо структурировать, т.е. выделять те или иные однородные группы. В законодательных, нормативных, методических актах и документах применяется классификация объектов по различным основаниям: по физическому статусу, назначению, качеству, местоположению, размерам, видам собственности (принадлежности на праве собственности), юридическому статусу (принадлежности на праве пользования).

По физическому статусу выделяют:

- земельные участки;
- жилье (жилые здания и помещения);
- нежилые здания и помещения, строения, сооружения.

Более детальная классификация фонда объектов недвижимости по назначению содержит следующий перечень видов и подвидов объектов:

1. Земельные участки

В соответствии с ЗК РФ земли в Российской Федерации по целевому назначению подразделяются на следующие категории:

- земли сельскохозяйственного назначения;
- земли населенных пунктов;
- земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения;
- земли особо охраняемых территорий и объектов;
- земли лесного фонда;
- земли водного фонда;
- земли запаса.

Земельные участки в городах, поселках, других населенных пунктах в пределах их черты (земли поселений) в соответствии с градостроительными регламентами делятся на следующие территориальные зоны:

- жилая;
- общественно-деловая;
- производственная;
- инженерных и транспортных инфраструктур;
- рекреационная;
- сельскохозяйственного использования;
- специального назначения;
- военных объектов;
- иные территориальные зоны.



2. Жилая недвижимость:

- многоквартирные жилые дома, квартиры в них;
- индивидуальные и двух - четырех семейные малоэтажные жилые дома (старая застройка и дома традиционного типа - домовладения и нового типа – коттеджи, таунхаусы).

3. Коммерческая недвижимость:

- офисные здания и помещения административно-офисного назначения;
- гостиницы, мотели, дома отдыха;
- магазины, торговые центры;
- рестораны, кафе и др. пункты общепита;
- пункты бытового обслуживания, сервиса.
- здания, помещения и сооружения производственно-складского назначения;
- мосты, трубопроводы, дороги, дамбы и др. инженерные сооружения;
- паркинги, гаражи.

4. Недвижимость социально-культурного назначения:

- культурно-оздоровительные, образовательные, спортивные объекты;
- религиозные объекты.

На основании изучения предоставленных документов и фотоматериалов установлено, что оцениваемый объект относится к объектам жилой недвижимости и представляет собой загородный жилой дом.

3.3. Анализ рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

3.3.1. Обзор рынка недвижимости Пермского края 2018 г.⁹

Загородная недвижимость

Предложение:

- 843 объекта – объем предложения загородной недвижимости в марте 2018 года. За квартал отмечено сокращение предложения на 2% за счет ухода с рынка объектов – таун-хаусов.
- 1/3 предложения – объектов расположены в Перми.
- 64% предложения составляют дома.
- Минимальный объем предложения сосредоточен в сегменте таун-хаусов – 1% всего предложения.
- 24% - максимальное количество объектов на территории г.Перми приходится на Мотовилихинский район.
- 56% - максимальное количество объектов на территории Пермского края приходится на Пермский район.

Цена:

- 32 530 руб./кв.м. – средняя цена предложения загородной недвижимости. За квартал отмечается незначительный рост на 0,9%.
- +0,3% - коррекция цены загородной недвижимости за квартал в г.Перми. В марте 2018 года цена «квадрата» составляет 36 550 рублей.
- 53 550 руб./кв.м. – максимальная цена загородной недвижимости на территории г.Перми наблюдается в Ленинском районе.
- Цена «квадрата» загородной недвижимости за квартал в Пермском крае возросла на 1% и составила 28 970 рублей.
- 31 070 руб./кв.м. – максимальная цена загородной недвижимости в Пермском районе на территории Пермского края.
- 0,9% - максимальный рост цены предложения зафиксирован в сегменте коттеджей. По итогам квартала цена составила 36 690 руб./кв.м.
- Дача. Min – установлена на объект общей площадью 45 кв.м. в Пермском районе по ул. 40 Лет Победы (Новые Ляды) - (11,1 тыс.руб./кв.м.). Мах - (60,0 тыс. руб./кв.м.) – на объект 20 кв.м. в Пермском районе.
- Дом.Min – 13,3 тыс.руб./кв.м. дом площадью 240 кв.м. в Орджоникидзевском районе. Мах – 150,0 тыс.руб./кв.м. - на объект общей площадью 30 кв. м, расположенный по адресу Беляева, 141.
- Коттедж.Min – 17,9 тыс.руб./кв.м. в Орджоникидзевском районе на коттедж площадью 408 кв.м. Мах – 71,6 тыс.руб./кв.м. – на коттедж площадью 363 кв.м. по ул. Краеоведа Волегова.
- Таун-хаус. Min – 20,9 тыс.руб./кв.м. на объект 170 кв.м. в Добрянском районе. Мах – 50,4 тыс.руб./кв.м. на объект общей площадью 117 кв.м. находящийся по адресу Мотовилихинский район, ул. 2-я Линия.

⁹ Источник: <http://metragi.ru/analiticheskij-czentr/zagorodnaya-nedvizhimost-1-kvartal-2018.html>





Рисунок 8. Структура предложения на рынке загородной недвижимости Пермского края и малоэтажного строительства г. Перми

Динамика средней цены предложения 1 кв.м. на рынке загородной недвижимости в разрезе районов

Район	Средняя цена 4 кв. 2017	Средняя цена 1 кв. 2018	Прирост за квартал	Прирост с начала года	Структура предложения, % (кол-во)
Дзержинский	42,70	43,26	1,32%	1,32%	6,6% (19)
Индустриальный	41,96	41,02	-2,24%	-2,24%	9,8% (28)
Кировский	38,59	38,57	-0,05%	-0,05%	12,9% (37)
Ленинский	53,05	53,55	0,94%	0,94%	2,4% (7)
Мотовилихинский	39,70	38,70	-2,52%	-2,52%	24,0% (69)
Орджоникидзевский	30,10	30,57	1,54%	1,54%	22,3% (64)
Свердловский	31,15	31,54	1,26%	1,26%	22,0% (63)
г. Пермь	36,42	36,55	0,33%	0,33%	34,0% (287)
Добрянский	31,70	31,26	-1,39%	-1,39%	9,4% (52)
Краснокамский	25,37	24,70	-2,63%	-2,63%	11,3% (63)
Пермский	31,03	32,07	3,33%	3,33%	55,8% (310)
Прочие МО*	17,54	17,57	0,15%	0,15%	23,6% (131)
Пермский край	28,69	28,97	0,98%	0,98%	66,0% (556)
г. Пермь и Пермский край	32,26	32,53	0,86%	0,86%	100,0% (843)

Динамика средней цены предложения 1 кв.м. на рынке загородной недвижимости по сегментам

Объект	г. Пермь	Пермский край	Средняя цена	Прирост за квартал	Прирост с начала года	Структура предложения, % (кол-во)
Дача	22,69 1,0%	23,21 -0,6%	22,93 -0,3%	-0,35%	-0,35%	17,9% (151)
Дом	40,25 -0,3%	28,37 1,6%	32,75 0,2%	0,16%	0,16%	63,9% (539)
Коттедж	41,55 0,0%	30,42 0,7%	36,69 0,9%	0,89%	0,89%	17,0% (143)
Таун-хаус	42,56 1,3%	37,00 0,3%	38,21 0,6%	0,60%	0,60%	1,2% (10)

Земельный рынок

Предложение:



- 629 объектов – объем предложения на рынке земельных участков в марте 2018 г. За квартал объем предложения возрос на 2%.
- 69% всего объема предложения сосредоточено в Пермском крае, 31% сосредоточено на территории г.Перми.
- В структуре предложения максимальную долю составляют земли под ИЖС - 41% от всего предложения.

Цена:

- 29 900 рублей – цена сотки земли в районах средней удаленности (Добрянский, Краснокамский, Пермский). За квартал цена земли подорожала на 1%.
- +0,7% - коррекция цены земельных участков, расположенных на территории г.Перми. В марте 2018г. показатель составил 111 760 руб./сот.

Динамика средней цены предложения 1 сотки земли

Район	Средняя цена 4 кв. 2017	Средняя цена 1 кв. 2018	Прирост за квартал	Прирост с начала года	Структура предложения, % (кол-во)
Дзержинский	167,64	167,63	-0,01%	-0,01%	11,7% (23)
Индустриальный	78,02	78,66	0,81%	0,81%	19,3% (38)
Кировский	95,59	95,75	0,17%	0,17%	12,7% (25)
Ленинский	222,14	222,60	0,21%	0,21%	6,6% (13)
Мотовилихинский	114,69	114,90	0,17%	0,17%	15,7% (31)
Орджоникидзевский	88,26	88,85	0,67%	0,67%	17,3% (34)
Свердловский	116,70	116,46	-0,20%	-0,20%	16,8% (33)
Черта города (г. Пермь)	111,02	111,76	0,67%	0,67%	100,0% (197)
Добрянский	21,46	21,18	-1,32%	-1,32%	8,1% (51)
Краснокамский	65,85	66,66	1,24%	1,24%	9,4% (59)
Пермский	36,17	36,57	1,11%	1,11%	37,5% (236)
Районы средней удаленности (Добрянский, Краснокамский, Пермский)	29,61	29,90	0,96%	0,96%	55,0% (346)
Отдаленные районы	18,51	18,55	0,23%	0,23%	13,7% (86)
Пермский край	28,17	28,37	0,71%	0,71%	100,0% (432)

Динамика средней цены предложения 1 сотки земли в зависимости от разрешенного использования по итогам 1 квартала 2018 года

Вид разрешенного использования	Черта города	Районы средней удаленности	Отдаленные районы	Структура предложения, % (кол-во)
земли под ИЖС	125,78 0,6%	56,33 1,1%	28,57 1,5%	41% (259)
земли с/х использования	49,69 0,3%	26,85 -0,4%	8,15 0,3%	15% (95)
ЛПХ		21,26 1,5%	17,15 -0,6%	10% (65)
под коммерч. недв.	178,98 0,5%	53,37 0,7%		12% (73)
под садоводство и дач.хоз-во	61,97 -0,5%	31,03 -0,7%	13,90 0,0%	20% (125)

3.4. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений жилой недвижимости в Пермском крае, к которым может быть отнесен оцениваемый объект

В том случае если для анализа ценовой ситуации в общедоступных источниках информации не удастся найти достаточное количество предложений по продаже/аренде сопоставимых объектов, расположенных в том же районе, административном округе и ценовой зоне, что и объект оценки, в соответствии с п. 116 ФСО №7 выборка может быть расширена и дополнена информацией из соседних или близлежащих районов, округов, ценовых зон.

Анализ рынка показал присутствие достаточного количества предложений в районе расположения объекта оценки. В результате проведенного анализа предложений по продаже жилой недвижимости в регионе расположения объекта оценки, Оценщик выявил, следующие предложения:

Таблица 11. Анализ рынка продажи жилых домов

№ п/п	Адрес	Площадь, кв.м	Цена предложения, руб.	Цена за кв.м, руб.	Источник информации
1	Пермский край, Барда, Пермский край, Бардымский район, село Березники	26	300 000	11 538	https://www.avito.ru/barda/doma_dachi_kottedzhi/dom_26_m_na_uchastke_20_sot._1705101199
2	Пермский край, Барда, с. Куземьярово, ул Набережная	48	500 000	10 417	https://www.avito.ru/barda/doma_dachi_kottedzhi/dom_48_m_na_uchastke_8_sot._880735280
3	Пермский край, Барда, Пермский край, Бардымский район	38	400 000	10 526	https://www.avito.ru/barda/doma_dachi_kottedzhi/dom_38_m_na_uchastke_30_sot._1500655581
4	Пермский край, Барда, Пермский край, Бардымский район, село Тюндюк	54	490 000	9 074	https://www.avito.ru/barda/doma_dachi_kottedzhi/dom_54_m_na_uchastke_22_sot._1200516242
5	Пермский край, Барда, Елпачиха	49	350 000	7 143	https://www.avito.ru/barda/doma_dachi_kottedzhi/dom_49_m_na_uchastke_30_sot._1433775345
6	Пермский край, Барда, Бардымский район, Пермский край, село Елпачиха	56	400 000	7 143	https://www.avito.ru/barda/doma_dachi_kottedzhi/dom_56_m_na_uchastke_25_sot._1692132687
7	Пермский край, Оса, Пермский край, Осинский район, деревня Городище, Садовая улица	60	200 000	3 333	https://www.avito.ru/permskiy_kray_osa/doma_dachi_kottedzhi/dacha_60_m_na_uchastke_20_sot._1300756503

Таблица 12. Анализ рынка продажи земельных участков

№ п/п	Адрес	Площадь, кв.м	Цена предложения, руб.	Цена за кв.м, руб.	Источник информации
1	Пермский край, Бардымский район, Березники село, ул. Гагарина, 59	2 000	70 000	35	https://perm.cian.ru/sale/suburban/198817022/
2	Пермский край, Бардымский район, село Барда, улица 50 лет Победы	1700	390 000	229	https://www.avito.ru/barda/zemelnye_uchastki/uchastok_17_sot._izhs_1693917847
3	Пермский край, Бардымский район, село Барда, Сосновая улица, 10	1 500	160 000	107	https://www.avito.ru/permskiy_kray_osa/zemelnye_uchastki/uchastok_25_sot._izhs_995116767
4	Пермский край, Оса, Пермский край, Осинский район	2 500	120 000	48	https://www.avito.ru/permskiy_kray_osa/zemelnye_uchastki/uchastok_25_sot._izhs_995116767
5	Пермский край, Барда, Пермский край, Бардымский район	1 500	80 000	53	https://www.avito.ru/barda/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot._izhs_1355262285
6	Пермский край, Бардымский район, село Барда, Сосновая улица, 4	1 450	350 000	241	https://www.avito.ru/barda/zemelnye_uchastki/uchastok_14.5_sot._izhs_1540276720
7	Пермский край, Елово, Пермский	1 200	110 000	92	https://www.avito.ru/elovo/zemelny

№ п/п	Адрес	Площадь, кв.м	Цена предложения, руб.	Цена за кв.м, руб.	Источник информации
	край, Еловский район				e_uchastki/uchastok_12_sot._izhs_4 95639860
8	Пермский край, Елово, Пермский край, Куединский район, село Большая Уса, Красноармейская улица	2 400	180 000	75	https://www.avito.ru/elovo/zemelnye_uchastki/uchastok_24_sot._izhs_973378204

Выводы

Оценщиком были найдены предложения по продаже объектов жилой недвижимости, расположенных в Пермском крае, на их основе можно сделать выводы о максимальной, минимальной и средней рыночной стоимости за 1 кв. м вышеуказанных площадей:

Таблица 13. Диапазон цен жилых домов

Площадь, кв.м	Рыночная стоимость 1 кв. м, руб.		
	мин. из выборки	макс. из выборки	сред. из выборки
26-60	3 333	11 538	8 453

Таблица 14. Диапазон рыночной стоимости земельных участков

Площадь, кв.м	Рыночная стоимость 1 кв. м, руб.		
	мин. из выборки	макс. из выборки	сред. из выборки
1 200-2 500	35	241	110

Необходимо отметить, что приведенный диапазон определен по предложениям о продаже и аренде аналогичных объектов, при этом на данном этапе не учитываются параметрические различия между оцениваемым объектом и подобранными объектами-аналогами (местоположение, различие в общей площади, состоянии отделки, условие торга и т.п.). Конечная стоимость и арендная ставка оцениваемого объекта может не попасть в выделенный диапазон после введения корректировок на параметрическое различие между оцениваемым объектом и подобранными объектами-аналогами.

На основании анализа рынка, срок экспозиции (ликвидности) объектов, аналогичных оцениваемому, составляет от 5 до 9 месяцев, по данным анализа дат предложений. Исходя из информации, представленной в таблице «Шкала ликвидности» в разделе «6. Анализ ликвидности объекта оценки» настоящего отчета, оцениваемый объект характеризуется низкой степенью ликвидности, таким образом, срок экспозиции принят как среднее значение и составляет 7 месяцев.

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

Согласно Федеральному стандарту № 3 «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3), утвержденному Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. № 299 «в разделе анализа рынка должна быть представлена информация по всем ценообразующим факторам, использовавшимся при определении стоимости, и содержаться обоснование значений или диапазонов значений ценообразующих факторов».

Недвижимость обеспечивает более устойчивый поток доходов и, что особенно важно, доходность недвижимости имеет четко выраженную тенденцию к росту в период спада доходности от финансовых активов. Кроме того, при инвестициях в доходную недвижимость необходимо учитывать, что рыночные цены на недвижимость возрастают по мере роста инфляции и резко снижаются в периоды сокращения инфляции.

Ставка доходности инвестиций в недвижимость, а также уровень риска, ликвидность, уровень контроля и стоимость в значительной степени определяются в зависимости от инструментов инвестирования в доходную недвижимость, таких как: собственный капитал, заемный капитал, ипотека, опционы, гибридная задолженность, преимущественное право аренды.

Необходимо отметить, что для рынка недвижимости характерны следующие процессы:



- уровни арендной платы на рынке доходной недвижимости имеют устойчивую тенденцию к цикличности;
- стоимость объектов доходной недвижимости определяется факторами, действующими на рынке капитала;
- неизбежно циклическое избыточное инвестирование на рынке недвижимости;
- коэффициент капитализации определяет в краткосрочном периоде рыночную стоимость недвижимости, а в долгосрочном периоде – стоимость строительства или переоснащения объектов недвижимости, и относительная инвестиционная привлекательность недвижимости определяет стоимость недвижимости;
- рынок капитала определяет предложение недвижимости в долгосрочном периоде, а спрос на недвижимость – общеэкономическая конъюнктура;
- объекты недвижимости конкурируют на рынке недвижимости за более высокую ставку арендной платы, а на рынке капитала – за конкурентоспособную ставку доходности на инвестированный капитал.

Итоги инвестиционной активности на рынке коммерческой недвижимости России за I кв. 2018 г.¹⁰

В 1 пол. 2018 года объем инвестиционных сделок снизился на 36% в годовом сопоставлении и составил 1,4 млрд долл.

Сектор жилой недвижимости (участки под строительство жилья) стал наиболее популярным в 1 пол. 2018 года: доля транзакций составила 34% от общего объема. Офисы оказались на втором месте – 32%, торговая недвижимость на третьем – 21%.

Московские активы оказались наиболее востребованными: 55% сделок было заключено на столичном рынке. Доля Санкт-Петербурга сохранилась на высоком уровне – 40% в 1 пол. 2018.

Доля сделок с участием иностранных игроков составила 27% в 1 пол. 2018 года, что соответствует уровню 1 пол. 2017.

Ориентиром для игроков рынка являются следующие диапазоны ставок капитализации активов институционального качества в Москве: 8,75%-10,25% для офисов и торговых центров, 10,75%-12,25% для складов.

На фоне паузы Банка России в отношении ключевой ставки снижение стоимости банковского финансирования может приостановиться.

Расширение санкций США в отношении России и, как следствие, повышенная волатильность финансовых рынков снизили инвестиционную активность во 2 кв. 2018. Тем не менее инвестиционный объем в 2018 году прогнозируется на уровне 5 млрд долл.: ожидается рост активности в конце года.

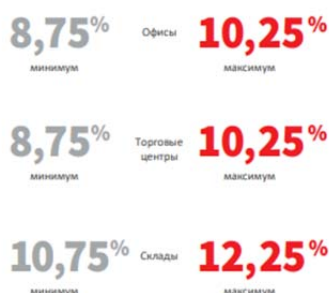


Рисунок 9. Ставки капитализации в Москве

¹⁰ Источник: http://www.jll.ru/russia/ru-ru/Research/Moscow_Investment_Report_Q1_2018_rus.pdf?c5e5f438-13f6-4835-9e18-bd6fef06d465

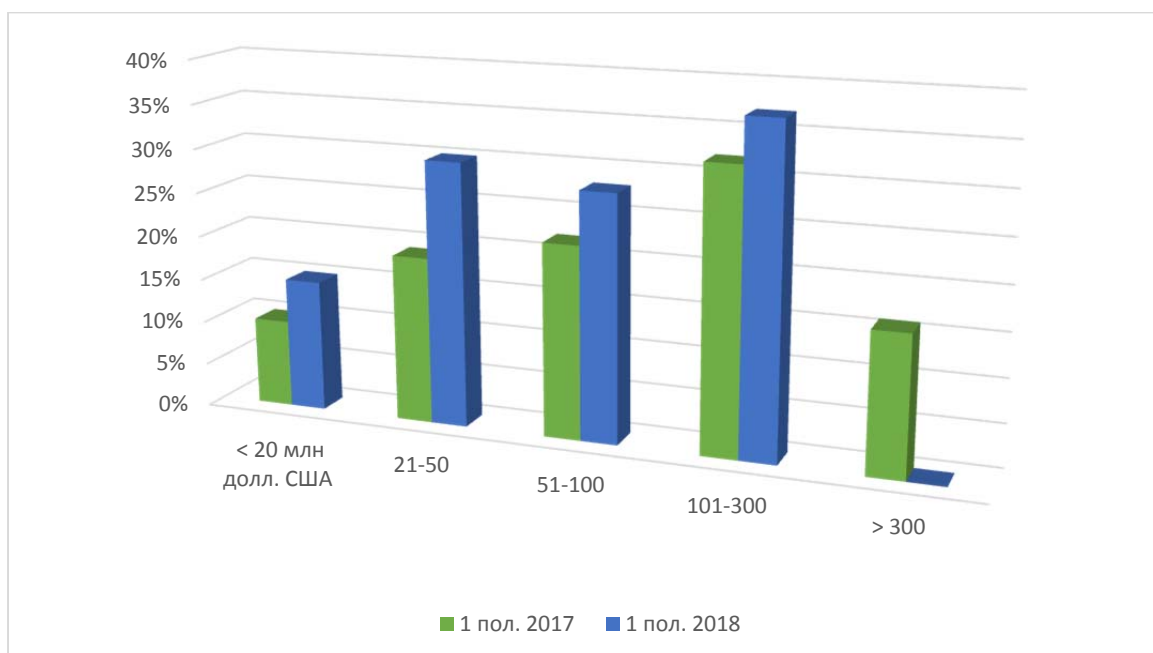


Рисунок 10. Доли инвестиций по размеру сделок (по объему)

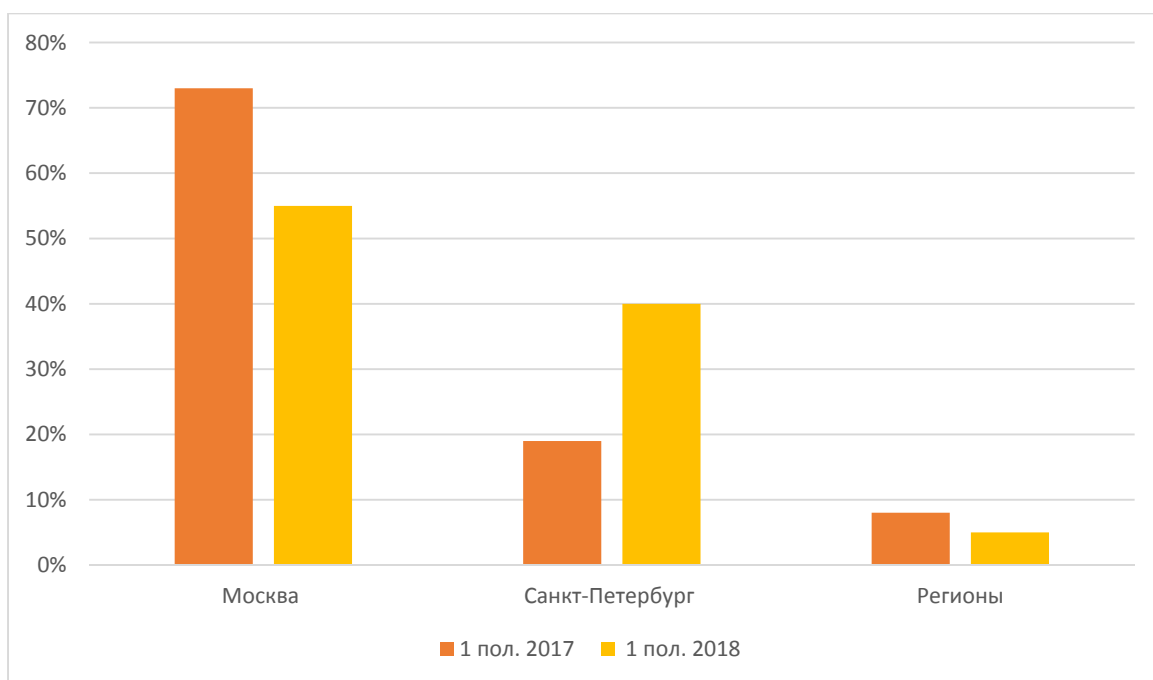


Рисунок 11. Распределение инвестиций по регионам.

3.6. Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость объекта оценки

В данном разделе приводится краткий анализ основных ценообразующих факторов применительно к рынку жилой недвижимости Пермского края.

Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость земельных участков

На разброс цен земельных участков обычно влияют следующие факторы:

- Наличие/отсутствие улучшений;
- Передаваемые имущественные права, ограничения этих прав, а также обременения по использованию объекта недвижимости;
- Условия финансирования;
- Условия продажи;
- Условия рынка;

- Поправка на торг;
- Категория земли / разрешенное использование.
- Расположение в черте населенного пункта, вне черты населенного пункта, тип населенного пункта;
- Наличие водоема, леса;
- Общая площадь объекта;
- Наличие инженерных коммуникаций;
- Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость

Наличие/отсутствие улучшений

Наличие/отсутствие улучшений на земельном участке может положительно или отрицательно влиять на итоговую рыночную стоимость земельного участка по сравнению с аналогичными незастроенными земельными участками. Если улучшение на земельном участке не советуется принципу наиболее эффективного использования, находится в плохом физическом состоянии, или функциональное назначение улучшения не совпадает с видом разрешенного использования земельного участка, или не соответствует объемно-планировочным решениям окружающей застройки и т.п., то такое улучшение подлежит сносу. При варианте сноса улучшения уменьшение стоимости земельного участка, по сравнению с незастроенными аналогичными земельными участками, будет равно затратам на снос данного улучшения, с учетом времени на снос.

Если улучшение находится в хорошем физическом состоянии и отвечает всем принципам наиболее эффективного использования пригодном для дальнейшего использования, то увеличение стоимости земельного участка, по сравнению с незастроенными аналогичными земельными участками, будет равно затратам на строительство данных улучшений, с учетом прибыли предпринимателя (застройщика) за вычетом накопленного износа.

Размер затрат на снос или на строительство определяется исходя из конкретных ситуаций, каких-либо общих диапазонов снижения стоимости на наличие/отсутствие улучшений на земельном участке, как правило, не выделяются. Это связано с тем, что вариации возможных вариантов застройки земельных участков, может исчисляться сотнями. Поэтому, размер поправки на наличие/отсутствие улучшений на земельном участке определяется для каждого конкретного случая индивидуально с указанием источника информации.

Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав

По действующему законодательству предполагаются следующие виды прав на землю:

- собственность;
- безвозмездное пользование;
- аренда;
- ограниченное пользование чужим земельным участком (сервитут).

К иным видам прав на земельные участки может относиться право застройки, право заключения договора аренды, аренда земельных долей, залог земельного участка, залог арендных имущественных прав, коллективно-долевая собственность.

По состоянию на дату оценки, наиболее распространённые виды передаваемых прав при купле-продаже земельных участков выступает право собственности и право аренды как долгосрочное, так и краткосрочное. При сопоставлении земельных участков, имеющих различный объем передаваемых прав при продаже, необходимо учитывать данное различие путем введение поправочных коэффициентов.

Размер поправочных коэффициентов на объем передаваемых прав при продаже земельного участка определяется на основании анализа рынка, общения с экспертами рынка недвижимости и сборников по оценке.

Наиболее распространённое соотношение передаваемых прав, которые приходится сравнивать на практике это право долгосрочной аренды или право краткосрочной с правами собственности. В справочнике «Сборник рыночных корректировок. СРК-2015», под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича, Москва, 2015 г. приведены соотношения удельной стоимости земельных участков, принадлежащие правообладателям на праве аренды к удельной стоимости земельных участков,

принадлежащие правообладателям на праве собственности. Данные представлены в следующей таблице.

Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки

Продажа объектов недвижимости на необычных для данного сегмента рынка условиях (бартер, продажа в кредит, и т.п.) требует тщательного анализа и внесения соответствующих поправок к цене сделки.

На практике, рекомендуется подбирать объекты-аналоги сопоставимые с оцениваемым объектом по данному фактору. Поскольку в настоящее время базой для определения рыночной стоимости выступают цены предложения по продаже, а не фактические цены сделок, необходимость корректировки на финансовые условия пропадает.

При необходимости определения поправки по данному фактору, ее размер определяется путем анализа рынка исходя из индивидуальных особенностей рассматриваемой ситуации.

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

Данный фактор отражает нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия. Предполагается, что на стоимости рассматриваемых сопоставимых объектов недвижимости из сегмента рынка, к которому относится объект оценки, не отражаются чрезвычайные факторы, такие как вынужденность продажи, срочность, а также то, что между покупателями и продавцами не было никаких особых отношений, то есть мотивы продажи являются рыночными.

Диапазон цен по данному фактору носит индивидуальный характер и зависит от конкретных условий продажи.

Условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки)

Данный фактор учитывает рост/падение цен на рынке недвижимости в течение определенного времени. В данном случае учитывается различие в изменении уровне цен на рынке от даты предложения (или сделки) объекта-аналога до даты оценки объекта оценки.

Как правило, аналоги подбираются наиболее приближенные к дате оценки, для того чтобы избежать поправки по данному параметру.

При необходимости введения поправки по данному параметру, Оценщик использует данные компании «RRG» (<http://rrg.ru/company/about>), где анализируются изменение индекса цен или ретроспективные данные сегмента рынка, к которому относится объект оценки.

Скидка на торг

Следует отметить, что в текущих экономических условиях России метод сравнительных продаж имеет ряд ограничений. Так, например, наиболее целесообразно осуществлять сравнение на основании информации о ценах зарегистрированных сделок. Однако информация о реальных сделках является «закрытой» информацией. Наиболее доступными являются данные о ценах предложений на аналогичные объекты, выставленные на свободную продажу. Скидка на торг зависит от объемов и активности соответствующего сегмента рынка. Чем меньше активность рынка, тем больше может быть скидка на торг.

По данным «Справочника оценщика недвижимости – 2017, Земельные участки», под редакцией Лейфера Л.А., скидка на торг для земельных участков под ИЖС находится в диапазоне 8,2-9,5 %, среднее значение составляет 8,8%.

Таблица 15. Корректировка на торг

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Земельные участки под ИЖС	8,8%	8,2%	9,5%

Категория/Разрешенное использование также существенно влияет на стоимость земли. Наибольшую стоимость, как правило, имеют земельные участки с разрешенным использованием «индивидуальное строительство» или «ИЖС». Следующими по мере убывания стоимости идут

земельные участки с разрешенным использованием «строительство (содержание) коммерческой недвижимости», далее располагаются земельные участки, предназначенные для содержания производственных объектов, и замыкают данный перечень земельные участки с разрешенным использованием «для ведения сельского хозяйства».

Корректировка по данному ценообразующему параметру, в случае ее необходимости, вводится на основании Приказа Минэкономразвития России от 01.09.2014 N 540 "Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков" (Зарегистрировано в Минюсте России 08.09.2014 N 33995).

Расположение в черте населенного пункта, вне черты населенного пункта, тип населенного пункта.

Данная поправка вносится в случае, когда объекты аналоги находятся на различном расстоянии от основных магистралей, или имеется большее количество подъездных путей, что в свою очередь, отражается на их транспортной доступности, и существенным образом влияет на их стоимость. Корректировка на местоположение отражает разницу в стоимости объектов, расположенных в охраняемых поселках к стоимости объектов, расположенных в не охраняемых поселках. Согласно данным аналитического сборника «Справочника оценщика недвижимости – 2017, Земельные участки», под редакцией Лейфера Л.А. от 0% до 30%, иногда и больше.

Таблица 16. Значения территориальных коэффициентов, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Отношение цен земельных участков по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Доверительный интервал	
Под жилую застройку			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,80	0,78	0,82
Райцентры с развитой промышленностью	0,71	0,69	0,74
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,62	0,57	0,66
Прочие населенные пункты	0,51	0,46	0,56

Наличие водоема, леса

Для объектов жилой недвижимости значение имеют такие факторы, как престижность расположения, однородная социальная среда, безопасность (как от возможных преступных посягательств, так и от разного рода аварий, стихийных бедствий), природные объекты, которые повышают их стоимость.

Таблица 17. Значение корректирующих коэффициентов, усредненных по городам России, и границы доверительных интервалов

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
1. Дачи, 2. Дома, 3. Таунхаусы, 4. Коттеджи			
Отношение удельной цены жилого дома, расположенного рядом с объектами, повышающими стоимость объекта (водоемы, лес, транспортная доступность и т.д.), к удельной цене такого же дома, расположенного на удалении от них	1,14	1,12	1,16

Площадь объекта

Как правило, большие по размеру земельные участки стоят несколько дешевле в расчете на единицу площади, чем меньшие по размеру участки, поэтому в цены аналогов вносились корректировки. Применение данной корректировки проводилось на основании данных, указанных в «Справочник оценщика Недвижимости – 2017. Земельный участки» под редакцией Лейфера Л.А.

Таблица 18. Матрица коэффициентов

Диапазоны площадей, кв.м		Объект аналог				
		До 1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	Свыше 10000
Объект оценки	До 1500	1,00	1,05	1,16	1,26	1,30
	1500- 3000	0,95	1,00	1,10	1,19	1,23
	3000 - 6000	0,86	0,91	1,00	1,08	1,12
	6000-10000	0,79	0,84	0,92	1,00	1,03



	Свыше 10000	0,77	0,81	0,89	0,97	1,00
--	--------------------	------	------	------	------	------

Наличие коммуникаций

Полная обеспеченность земельного участка коммуникациями (электричество, газ, вода и канализация), наличие рядом с земельным участком объектов с развитой инфраструктурой, делают привлекательность данного участка наивысшей. Частичное или полное отсутствие коммуникаций существенно понижает инвестиционную привлекательность земельного участка и его стоимость.

Согласно данным «Справочника оценщика Недвижимости – 2017. Земельный участки» под редакцией Лейфера Л.А., таблица поправочных коэффициентов выглядит следующим образом:

Таблица 19. Размер корректировок на наличие коммуникаций

Земельные участки под ИЖС	Среднее значение	Доверительный интервал	
Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС, обеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных электроснабжением.	1,18	1,15	1,20
Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС, обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных газоснабжением	1,19	1,16	1,21
Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС, обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями – теплоснабжение, коммуникационные связи), к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями – теплоснабжение, коммуникационные связи)	1,18	1,15	1,21

Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость загородной жилой недвижимости

В рамках анализа рынка Жилых домов были выделены следующие основные ценообразующие факторы, в дальнейшем использованные оценщиком при определении стоимости:

- Передаваемые имущественные права, ограничения этих прав, а также обременения по использованию объекта недвижимости;

- Условия финансирования;
- Условия продажи;
- Условия рынка;
- Поправка на торг;
- Расположение в черте населенного пункта, вне черты населенного пункта, тип населенного пункта;

- Наличие водоема, леса;
- Общая площадь объекта;
- Обеспеченность земельным участком;
- Материал стен;
- Физическое состояние здания;
- Наличие ландшафтного дизайна;
- Наличие типовых хозяйственных построек;
- Наличие инженерных коммуникаций;
- Состояние отделки;
- Потребность в ремонте;
- Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав

Наиболее распространенные виды передаваемых прав, на рынке купли-продажи недвижимости, являются:

- - индивидуальная собственность;
- - доля в общей собственности;
- - право требования.



Как правило, объекты-аналоги подбираются полностью сопоставимые по данному параметру с объектом оценки. Если требуется введение поправки по данному фактору, то она определяется индивидуально, исходя из сравниваемых объектов.

Подобранные объекты-аналоги, как и оцениваемый объект, имеют вид права – право собственности. Земельные участки также передаются на праве собственности. Корректировка по данному фактору не требуется.

Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки

Продажа объектов недвижимости на необычных для данного сегмента рынка условиях (бартер, продажа в кредит, и т.п.) требует тщательного анализа и внесения соответствующих поправок к цене сделки.

На практике, рекомендуется подбирать объекты-аналоги сопоставимые с оцениваемым объектом по данному фактору. Поскольку в настоящее время базой для определения рыночной стоимости выступают цены предложения по продаже, а не фактические цены сделок, необходимость корректировки на финансовые условия пропадает.

При необходимости определения поправки по данному фактору, ее размер определяется путем анализа рынка исходя из индивидуальных особенностей рассматриваемой ситуации.

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

Данный фактор отражает нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия. Предполагается, что на стоимости рассматриваемых сопоставимых объектов недвижимости из сегмента рынка, к которому относится объект оценки, не отражаются чрезвычайные факторы, такие как вынужденность продажи, срочность, а также то, что между покупателями и продавцами не было никаких особых отношений, то есть мотивы продажи являются рыночными.

Диапазон цен по данному фактору носит индивидуальный характер и зависит от конкретных условий продажи.

Условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки)

Данный фактор учитывает рост/падение цен на рынке недвижимости в течение определенного времени. В данном случае учитывается различие в изменении уровне цен на рынке от даты предложения (или сделки) объекта-аналога до даты оценки объекта оценки.

Как правило, аналоги подбираются наиболее приближенные к дате оценки, для того чтобы избежать поправки по данному параметру.

При необходимости введения поправки по данному параметру, Оценщик использует данные компании «RRG» (<http://rrg.ru/company/about>), где анализируются изменение индекса цен или ретроспективные данные сегмента рынка, к которому относится объект оценки.

Скидка на торг

Следует отметить, что в текущих экономических условиях России метод сравнительных продаж имеет ряд ограничений. Так, например, наиболее целесообразно осуществлять сравнение на основании информации о ценах зарегистрированных сделок. Однако информация о реальных сделках является «закрытой» информацией. Наиболее доступными являются данные о ценах предложений на аналогичные объекты, выставленные на свободную продажу. Скидка на торг зависит от объемов и активности соответствующего сегмента рынка. Чем меньше активность рынка, тем больше может быть скидка на торг.

По данным «Справочника оценщика недвижимости – 2018, Жилые дома. Корректирующие и территориальные коэффициенты. Скидки на торг. Прибыль предпринимателя», под редакцией Лейфера Л.А., скидка на торг для жилых домов находится в диапазоне 7,9-9,0 %, среднее значение составляет 8,4%.

Таблица 20. Корректировка на торг

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Дома	8,4%	7,9%	9,0%

Расположение в черте населенного пункта, вне черты населенного пункта, тип населенного пункта

Данная поправка вносится в случае, когда объекты аналоги находятся на различном расстоянии от основных магистралей, или имеется большее количество подъездных путей, что в свою очередь, отражается на их транспортной доступности, и существенным образом влияет на их стоимость. Корректировка на местоположение отражает разницу в стоимости объектов, расположенных в охраняемых поселках к стоимости объектов, расположенных в не охраняемых поселках. Согласно данным аналитического сборника «Справочника оценщика недвижимости – 2018, Жилые дома. Корректирующие и территориальные коэффициенты. Скидки на торг. Прибыль предпринимателя», под редакцией Лейфера Л.А. от 0% до 30%, иногда и больше.

Таблица 21. Значения территориальных коэффициентов, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Отношение цен однотипных жилых домов по районам области по отношению к самому дорогому району	Среднее значение	Доверительный интервал	
3.Таунхаусы, 4. Коттеджи			
Областной центр	1,00		
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,87	0,86	0,88
Райцентры с развитой промышленностью	0,78	0,76	0,79
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,68	0,65	0,70
Прочие населенные пункты	0,57	0,55	0,60

Наличие водоема, леса

Для объектов жилой недвижимости значение имеют такие факторы, как престижность расположения, однородная социальная среда, безопасность (как от возможных преступных посягательств, так и от разного рода аварий, стихийных бедствий), природные объекты, которые повышают их стоимость.

Таблица 22. Значение корректирующих коэффициентов, усредненных по городам России, и границы доверительных интервалов

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
1. Дачи, 2. Дома, 3. Таунхаусы, 4. Коттеджи			
Отношение удельной цены жилого дома, расположенного рядом с объектами, повышающими стоимость объекта (водоемы, лес, транспортная доступность и т.д.), к удельной цене такого же дома, расположенного на удалении от них	1,14	1,12	1,16

Общая площадь объекта оценки

При заключении сделок купли-продажи объектов недвижимого имущества наблюдается тенденция, при которой с увеличением площади представленного к продаже объекта его удельный показатель стоимости снижается. Это связано с несколько сниженной ликвидностью больших объектов, в результате чего продавцы готовы идти на определенные уступки (аналог скидки на опт).

Размер корректировки определялся на основании данных справочника «Справочник оценщика недвижимости – 2018, Жилые дома, Корректирующие и территориальные коэффициенты. Скидки на торг. Прибыль предпринимателя» под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород 2018 г.

Таблица 23. Значение корректировки на площадь.

2.Дома, 3.Таунхаусы					
Площадь, кв.м		аналог			
		<50	50-100	100-200	≥200
объект оценки	<50	1,00	1,06	1,18	1,23
	50-100	0,94	1,00	1,11	1,16
	100-200	0,85	0,90	1,00	1,04
	≥200	0,81	0,86	0,96	1,00

Обеспеченность земельным участком

Влияние фактора «обеспеченность земельным участком» имеет немаловажное значение, поскольку площадь земельного участка влияет на стоимость единого объекта.

Величина корректировки на разницу в площади земельного участка определялась в следующем порядке:

1. Определялась площадь земельного участка, приходящаяся на 1 м2 общей площади здания для единого объекта и объектов – аналогов по формуле:

$$V = \frac{S_{\text{зу}}}{S_{\text{строен}}}, \text{ где}$$

$S_{\text{зу}}$ – площадь земельного участка, м2;

$S_{\text{строен}}$ – общая площадь здания, расположенного на земельном участке, м2.

Величина V - отражает обеспеченность здания земельным участком.

2. Определяется разница коэффициентов V обеспеченности здания земельным участком между Объектом оценки и Объектами аналогами.

3. Полученные величины умножаются на стоимость кв. м земельного участка Объекта оценки

Материал стен

Материал стен жилого дома является одним из наиболее значимых ценообразующих факторов для потенциальных покупателей жилья. Этот фактор влияет на долговечность службы объекта, экологичность, на его тепло- и шумоизоляционные характеристики.

В соответствии с информацией, приведенной в справочнике «Справочник оценщика недвижимости – 2018, Жилые дома, Корректирующие и территориальные коэффициенты. Скидки на торг. Прибыль предпринимателя» под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород 2018 г., возможные диапазоны значений корректировок имеют следующие значения:

Таблица 24. Значение корректировки на материал стен.

1.Дачи, 2.Дома, 3.Таунхаусы, 4.Коттеджи							
Материал стен		аналог					
		кирпичные	шлакоблочные	каркасно-деревянные	из клееного бруса	бревенчатые	из пенобетонных блоков
объект оценки	кирпичные	1,00	1,20	1,33	1,22	1,22	1,12
	шлакоблочные	0,83	1,00	1,11	1,01	1,01	0,93
	каркасно-деревянные	0,75	0,90	1,00	0,91	0,91	0,84
	из клееного бруса	0,82	0,99	1,09	1,00	1,00	0,92
	бревенчатые	0,82	0,99	1,09	1,00	1,00	0,92
	из пенобетонных блоков	0,89	1,07	1,19	1,09	1,09	1,00

Физическое состояние здания

Критерием оценки физического (технического) состояния здания в целом и его долгоживущих конструктивных элементов и инженерного оборудования является физический износ. Физический износ – это частичная или полная потеря элементами здания своих первоначальных технических и эксплуатационных качеств. Очевидно, что степень физического износа жилого дома влияет на его потребительские качества и, как следствие, на его рыночную стоимость.

Размер корректировки определялся на основании данных справочника «Справочник оценщика недвижимости – 2018, Жилые дома, Корректирующие и территориальные коэффициенты. Скидки на торг. Прибыль предпринимателя» под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород 2018 г.

Таблица 25. Значение корректировки на физическое состояние здания.

1.Дачи, 2.Дома, 3.Таунхаусы, 4.Коттеджи				
Физическое состояние		аналог		
		хорошее	удовл.	неудовл.
объект оценки	хорошее	1	1,22	-
	удовл.	0,82	1	1,33
	неудовл.	-	0,75	1

Наличие инженерных коммуникаций

На завершающем этапе строительства жилого дома очень важным моментом является проектирование и разводка систем коммуникаций, которые обеспечивают все жизненно необходимые удобства современного жилья.

Размер корректировки определялся на основании данных справочника <https://statrielt.ru/> на 01.01.2019 г.

Таблица 26. Значение корректировок на коммуникации

Системы коммуникаций	Характеристика параметра, соотношение (отсутствие / наличие)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
Электроснабжение	Подведенная к участку центральная линия и система электроснабжения дома с выделенной мощностью до 15 квт или с трехфазным напряжением / по сравнению с выделенной мощностью до 3 квт однофазного напряжения	1,02	1,05	1,03
Водопровод и канализация	Подведенные к участку линии и система, устроенная в домовладении, или локальные системы (собственная скважина, очистные (канализационный колодец) (отсутствие / наличие)	0,85	0,94	0,89
Горячее водоснабжение	Подведенная к участку центральная линия и система, устроенная в домовладении, или индивидуальная система горячего водоснабжения (отсутствие / наличие)	0,94	0,98	0,96
Газоснабжение, центральное отопление	Подведенная к участку центральная линия и система, устроенная в домовладении, обеспечивающие бесперебойное отопление и газоснабжение (отсутствие / наличие)	0,78	0,90	0,84
Линии телекоммуникаций и телевидения	Проводная или беспроводная связь, спутниковое оборудование и др. системы, обеспечивающие в домовладении надежную связь, высокоскоростной или широкополосный интернет и телевидение (отсутствие / наличие)	0,97	0,99	0,98

Состояние отделки

Существуют различные уровни отделки (виды ремонта) жилой недвижимости. Проведенный анализ сети Интернет, в частности сайтов строительных организаций, показал, что назначения уровней отделки разнообразны, однако по содержанию можно выделить основные:

- Бюджетный;
- Современный;
- Комфортный;

- Элитный.

Бюджетный тип отделки. Самый недорогой в исполнении и в то же время самый быстрый вариант отделки. От предполагает собой поверхностное оформление помещения, без основательной, глубокой подготовки стен, потолка. К такому типу ремонта можно отнести шпаклевку, оклейку бюджетных обоев, установку натяжного потолка или его окраску. Пол дополнительно не выравнивается, как правило, настилается линолеум и устанавливаются плинтуса. Так же устанавливается счетчик электроэнергии, с автоматикой, розетки, выключатели, сантехника. Подвешиваются люстры и другие осветительные приборы.

Современный тип отделки. Основу такой отделки составляют работы, которые типичны для большинства жилых домов. Они, как правило, не связаны с перепланировкой. В перечень выполняемых работ, как правило входят: устройство перегородок (пеноблок, ГКЛ, пазогребневые блоки и т.д.); разводка труб для сантехники, выравнивание пола (устройство стяжки или/и финишная подготовка наливными растворами); оштукатуривание потолка или устройство подвесных конструкций (ГКЛ); выравнивание поверхности стен и перегородок растворами гипсовой штукатурки; шпатлевание стен и потолка; укладка напольного покрытия (плитка, ламинат, паркетная доска); оклеивание стен обоями или их окрашивание (в последнем случае количество слоев шпатлевки увеличивается; возможно армирование малярной сеткой); окрашивание поверхности потолка; установка и подключение сантехнических приборов (ванна, душевая кабина, унитаз, раковина); крепление плинтусов. В данном типе отделки используются современные и качественные материалы.

Комфортный тип отделки. Комфортный тип представляет собой ремонт с использованием современных технологий, строительных и отделочных материалов высокого качества. Как правило, комфортный ремонт служит для повышения комфортабельности вторичного жилья, поэтому чаще всего выполняются: перепланировка помещений с новым зонированием жилых зон и мест общего пользования, звуко-теплоизоляция в квартире и на балконе/лоджии, устройство теплых полов, использование современных дизайнерских решений в оформлении и организации пространства с учетом особенностей конкретного помещения.

Элитный тип отделки. Элитный ремонт подразумевает неповторимый дизайн интерьера. Элитный ремонт начинается с разработки дизайн-проекта. На объектах элитного класса, применяются лучшие и дорогостоящие материалы и оборудование. Технологически это самый сложный уровень с применением инновационных технологий и оборудования при выполнении работ. Такой уровень ремонта можно доверить только профессионалам-дизайнерам высокого класса.

Таблица 27. Значение корректировки на тип отделки

Уровень отделки		аналог				
		Без отделки	Бюджетный	Современный	Комфортный	Элитный
объект оценки	Без отделки	0	-4 376	-7 146	-11 092	-15 507
	Бюджетный	4 376	0	-2 771	-6 716	-11 131
	Современный	7 146	2 771	0	-3 945	-8 361
	Комфортный	11 092	6 716	3 945	0	-4 415
	Элитный	15 507	11 131	8 361	4 415	0

Потребность в ремонте

При расчете аддитивной корректировки следует учитывать, что отделка на дату оценки может находиться в различном состоянии. Например, ремонт во внутренних помещениях жилого дома, возможно, был произведен длительное время назад, или вследствие чрезвычайных обстоятельства, их отделка была повреждена.

В таком случае на основании анализа состояния отделки, времени, прошедшего после последнего ремонта, потребности в декоративном ремонте аддитивная поправка перед тем, как использовать ее в расчетах должна быть скорректирована.

Следует выделить стоимость декоративного ремонта, необходимого при различных повреждениях элементов отделки, которые требуют замены (например, сколы плитки, разрывы линолеума, обоев, протечки потолка и стен, трещины и т.д.). Декоративный (косметический) ремонт обычно требуется для восстановления первоначального состояния отделки. При этом масштабных работ по замене основных элементов отделки не требуется.

Размер корректировки определялся на основании данных справочника «Справочник оценщика недвижимости – 2018, Квартиры, Корректирующие и территориальные коэффициенты. Скидки на торг. Прибыль предпринимателя» под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород 2018 г.

Таблица 28. Стоимость проведения ремонта

1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности		аналог		
		ремонт не требуется	требуется косметического ремонта	требуется капитального ремонта
объект оценки	ремонт не требуется	1	1,23	1,29
	требуется косметического ремонта	0,81	1	1,05
	требуется капитального ремонта	0,77	0,96	1

Наличие хозпостроек

Хозяйственные постройки представляют собой дополнительные строения и сооружения, расположенные на земельном участке домовладения. Обычно к ним относятся постройки непосредственно хозяйственного назначения – это сараи, теплицы, гаражи и т.д., а также строения, предназначенные для отдыха и досуга – беседки, бассейны, зоны для барбекю и прочие. Как правило, дополнительные постройки хозяйственного назначения положительно влияют на эксплуатационные характеристики домовладения и, как следствие, увеличивают стоимость единого объекта недвижимости.

Размер корректировки определялся на основании данных справочника «Справочник оценщика недвижимости – 2018, Жилые дома, Корректирующие и территориальные коэффициенты. Скидки на торг. Прибыль предпринимателя» под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород 2018 г.

Таблица 29. Значение корректировки на наличие хоз.построек.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
1. Дачи, 2. Дома, 4. Коттеджи			
Отношение удельной цены жилого дома, на придомовой территории которого расположены типовые хозяйственные постройки (сарай, баня, склад инвентаря и т.д.), к удельной цене такого же дома, на придомовой территории которого нет хозпостроек	1,13	1,11	1,14

Наличие ландшафтного дизайна

Ландшафтный дизайн – это разработка и внедрение мероприятий по преобразованию и оформлению земельного участка. Существует множество решений обустройства территории земельного участка. Это и возведение альпийских горок, и оформление газонов и клумб,

организация освещения и полива, включение малых архитектурных форм (скульптур, беседок, мостиков, качелей), искусственных водоемов и многое другое. От того, насколько профессионально разработан и внедрен проект ландшафтного дизайна, зависит, будет ли на участке уютно и комфортно.

Со становление рынка недвижимости появилась потребность в оживлении ландшафта вокруг дома на дачном участке. Как показал опрос экспертов, наличие ландшафтного дизайна на участке, прилегающем к жилому дому, существенно увеличивает его стоимость.

Если обратиться к данным аналитических исследований, то они показывают, что наличие авторского ландшафтного дизайна на дачных участках привлекает только денежно емкого, а не массового клиента. В последнее время ландшафтным дизайнерам все чаще приходится озеленять не отдельные частные участки, а целые коттеджного поселка прилегающая территория – это его визитная карточка. И привлечение специалистов ландшафтного дизайна – это норма сегодняшнего дня.

Размер корректировки определялся на основании данных справочника «Справочник оценщика недвижимости – 2018, Жилые дома, Корректирующие и территориальные коэффициенты. Скидки на торг. Прибыль предпринимателя» под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород 2018 г.

Таблица 30. Значение корректировки на наличие ландшафтного дизайна

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
2. Дома, 3. Таунхаусы, 4. Коттеджи			
Отношение цены жилого дома с ландшафтным дизайном на участке, к цене такого же дома с неоформленным участком	1,09	1,08	1,11

3.7. Анализ внешних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки

Для объекта оценки были рассмотрены следующие группы факторов:

- Социально-экономические факторы (различные показатели социально-экономического состояния в месте расположения объекта оценки);
- Физические факторы (связанные с физическим изменением окружающей территории объекта оценки);
- Юридические факторы (связанные с изменением в законодательстве).

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

Другие факторы, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость

Не выявлены.

3.8. Анализ наиболее эффективного использования

Недвижимость – это имущество, которое может использоваться не одним, а несколькими способом. Поскольку каждому способу использования объекта недвижимости соответствует определенная величина его стоимости, то перед проведением оценки выбирается один способ использования, называемый наилучшим и наиболее эффективным.

Анализ на наиболее эффективное использование позволяет определить наиболее доходное и конкурентное использование объекта недвижимости - то использование, которому соответствует максимальная стоимость объекта.

Использование объекта недвижимости должно отвечать четырем критериям, чтобы соответствовать его наиболее эффективному использованию. Оно должно быть физически возможным, законодательно разрешенным, экономически оправданным и приносить

максимальную прибыль. Наиболее эффективное использование должно быть определено для земельного участка как свободного (незастроенного), а также для всего объекта недвижимости в целом. Ниже приводится анализ на наиболее эффективное использование объекта в двух вариантах.

Наиболее эффективное использование земельного участка как свободного

При проведении данного анализа предполагается, что участок земли является незастроенным (или может быть освобожден путем сноса имеющихся зданий и сооружений). Оценка земельного участка при этих условиях необходима для корректного применения метода оценки по затратам. Для определения наиболее эффективного использования необходимо провести анализ объекта в соответствии с четырьмя вышеперечисленными критериями.

Законодательная разрешенность

В соответствии с предоставленными документами, земельный участок имеет разрешенное использование «для индивидуального жилищного строительства», категория земель – земли населенных пунктов.

Представляется маловероятным изменение данного назначения. Данное назначение подразумевает в нашем случае строительство и последующую эксплуатацию жилых зданий.

Физическая осуществимость

Это такие возможные варианты использования, которые учитывали бы местоположение, размер, форму и ландшафт земельного участка.

Земельный участок, расположенный по адресу Пермский край, Бардымский район, д. Старый Чад, ул. Ленина, д.54, кв.2, имеет хороший подъезд, на участок имеется возможность заведения коммуникаций.

На участке размещен жилой дом. Земельный участок имеет достаточную площадь для размещения и эксплуатации подобных объектов.

Оценщик считает, что по критерию физически возможных вариантов использования наиболее эффективным будет строительство жилых домов.

Финансовая оправданность

Из всех физически возможных и законодательно разрешенных возможных вариантов использования земельного участка, выбираются такие варианты использования, которые обеспечивают необходимую величину прибыли на инвестиции и продуктивность землепользования.

Можно сделать вывод, что местоположение оцениваемого земельного участка, а также его окружение делает его местоположение привлекательным для строительства жилых домов.

Максимальная эффективность

Максимальная доходность подразумевает соответственно, коммерческое использование Объекта оценки. Из всех физически возможных и законодательно разрешенных видов использования не так уж и много вариантов, которые бы обеспечили наибольшую величину дохода и остаточную стоимость земельного участка.

Учитывая тот факт, что разрешенное использование – это размещение жилых домов, и это соответствует выбранному варианту использования, принимаем данный вариант использования как единственно возможный.

Наиболее эффективное использование участка с улучшениями

Данный анализ позволяет определить наиболее эффективное использование объекта недвижимости как земельного участка с уже имеющимися улучшениями. Это должен быть такой вариант использования, который обеспечит максимальную доходность в долгосрочной перспективе. Определение наиболее эффективного варианта использования объекта недвижимости в текущем состоянии базируется также на вышеприведенных четырех критериях.

Законодательная разрешённость

В том случае, если текущее разрешенное использование будет признано запрещенным, тогда необходимо будет перепрофилировать или снести объект. В настоящее время текущие улучшения не нарушают никакие имеющиеся законодательные ограничения земельного.

Физическая осуществимость

Необходимо оценить размер, проектные характеристики и состояние имеющихся улучшений.

В ходе анализа предоставленной документации и изучения фотоматериалов, предоставленных заказчиком, было выявлено, что в настоящее время жилой дом может использоваться по назначению. Объект недвижимости пригоден для дальнейшей эксплуатации.

Оценщик считает, что использование улучшений в текущем варианте является эффективным.

Финансовая оправданность

Текущее использование объектов недвижимости должно обеспечивать доход, превышающий стоимость земли. Имеющиеся улучшения должны обеспечивать доходность землепользования и тем самым создавать стоимость.

Объект оценки находится в удобном по транспортной доступности месте. Единственно возможным и наиболее вероятным способом использования является проживание в жилом доме.

Максимальная эффективность

Расчет максимальной доходности Объекта оценки возможен с учетом рассмотренных выше условий: юридически правомочных, физически возможных, экономически целесообразных. Такая последовательность определяется реальными существующими условиями рынка недвижимости.

Таким образом, по мнению Оценщика, наилучшее и наиболее эффективное использование среди всех юридически разрешенных, физически возможных и экономически целесообразных вариантов – текущее использование в качестве загородного жилого дома.

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

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.

4.1. Сравнительный подход

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

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

В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки.

4.1.1. Обоснование выбора подхода и метода оценки в рамках применения подхода

При применении сравнительного подхода к оценке недвижимости оценщик учитывает следующие положения:

- сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений;
- в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным;
- для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема;
- в зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.

При применении качественных методов оценка недвижимости выполняется путем изучения взаимосвязей, выявляемых на основе анализа цен сделок и (или) предложений с объектами-аналогами или соответствующей информации, полученной от экспертов, и использования этих взаимосвязей для проведения оценки в соответствии с технологией выбранного для оценки метода.

При применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка



по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта.

При применении методов регрессионного анализа оценщик, используя данные сегмента рынка оцениваемого объекта, конструирует модель ценообразования, соответствующую рынку этого объекта, по которой определяет расчетное значение искомой стоимости;

Для сбора информации по сделкам с объектами недвижимости Оценщиком были проанализированы следующие источники информации:

<http://www.cian.ru>
<http://www.avito.ru/>
<http://www.domofond/>
<http://rosrealt.ru>
<http://www.invest.ru>
<http://kupizemli.ru>
<http://www.kvmeter.ru>
<http://www.mega-realty.ru>
<http://www.beboss.ru/>

Проанализировав представленную в общедоступных источниках информацию, Оценщиком было выявлено, что на рынке представлено достаточное количество предложений по продаже объектов-аналогов, в той или иной степени сопоставимых с объектом оценки и отражающих его рыночную стоимость.

Исходя из вышесказанного, а также проанализировав цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации, Оценщик пришел к выводу, что сравнительный подход необходимо и целесообразно применить в рамках настоящего отчета для определения рыночной стоимости, при этом в рамках сравнительного подхода будет использован метод сравнительного анализа.

4.1.2. Расчет стоимости земельного участка методом сравнения продаж

Анализ рынка загородной недвижимости Пермского края показал, что на земельном рынке достаточно объектов, аналогичных оцениваемому, поэтому Оценщик счел целесообразным применение метода сравнения продаж для определения рыночной стоимости земельного участка, как наиболее показательный и наиболее отражающий стоимость данного рода объектов.

Метод сравнения продаж основывается на систематизации и сопоставлении информации о ценах продажи объектов, аналогичных оцениваемому объекту.

Метод сравнения продаж является объективным лишь в случае наличия достаточного количества сопоставимой и достоверной информации по аналогам объекта оценки.

При использовании подхода к оценке стоимости с точки зрения сравнения продаж обычно предпринимаются следующие шаги:

- изучение рынка и предложений на продажу, т. е. объектов недвижимости, которые наиболее сопоставимы с объектом оценки;
- сбор и проверка информации по каждому отобранному объекту о цене продажи и запрашиваемой цене, оплате сделки, физических характеристиках, местоположении и любых условиях сделки;
- анализ и сравнение каждого объекта-аналога с объектом оценки по условиям продажи, времени продажи, местоположению, физическим характеристикам;
- корректировка цен продаж или цен предложений на продажу по каждому сопоставимому объекту в соответствии с имеющимися различиями между ним и объектом оценки;
- согласование скорректированных цен сопоставимых объектов недвижимости и вывод значения рыночной стоимости объекта оценки.

Расчет стоимости земельного участка является одним из этапов определения рыночной стоимости оцениваемого объекта в рамках сравнительного подхода.



Информация о ценах сделок купли-продажи является коммерческой тайной, и обычно не разглашается. Оценщик не смог получить информацию относительно цен сделок купли-продажи объектов, аналогичных оцениваемому.

Для расчетов использовались цены предложения. Такой подход, по мнению Оценщика, оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке земельного участка, проанализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной цене предлагаемого объекта, учитывая все его достоинства и недостатки относительно представленных на рынке объектов.

Для сбора информации по сделкам с объектами недвижимости Оценщиком были проанализированы следующие источники информации:

Сайты агентств недвижимости:

<http://realty.dmir.ru/>

<https://www.cian.ru>

<http://www.domofond.ru/>

<http://www.avito.ru/>

<http://dom.mirkvartir.ru/>

<http://www.roszem.ru/>

<http://www.restate.ru/>

Допущение:

Отобранные аналоги выбираются оценщиком как схожие по значениям некоторых учитываемых (ценообразующих) факторов. При этом объекты могут оказаться неидентичными по значениям «прочих», не учитываемых при отборе факторов, так как все узнать об объектах-аналогах в условиях имеющегося информационного обеспечения и времени, отводящегося на оценку, не представляется возможным.

Реальные объекты отличаются от указанной «нормы», но в настоящих условиях выбор аналогов и расчет производится по данным усредненных параметров.

В расчет стоимости оцениваемого объекта сравнительным подходом не принимались элементы (факторы) сравнения, которые, по мнению Оценщика, не являются существенными, либо не оказывают однозначного влияния (отсутствует возможность количественного расчета) на рыночную стоимость оцениваемого объекта. Расчет оцениваемого земельного участка производится как для условно свободного от улучшений.

Исходные данные для верификации

В качестве исходных данных в части определения возможной стоимости объекта недвижимости была проанализирована информация предложений о продаже земельных участков, расположенных в Пермском крае в районе расположения оцениваемого объекта.

Обоснование выбора единицы сравнения

При расчете методами сравнительного подхода может быть большое количество элементов сравнения.

Необходимо выбрать единицу сравнения. В качестве единицы сравнения принят удельный показатель – стоимость в рублях 1 кв.м земельного участка.

Можно выделить несколько основных критерий выбора единицы сравнения:

- ✓ данная единица сравнения используется покупателями и продавцами, а также другими специалистами на конкретном сегменте рынка;
- ✓ тексты объявлений предложений о продаже содержат показатель – цена предложения в рублях 1 кв.м земельного участка, аналитические статьи, посвященные обзору рынков недвижимости, также содержат такой показатель как стоимость 1 кв.м земельных участков;
- ✓ данная единица сравнения является общей для оцениваемого объекта и объектов-аналогов («общий знаменатель»);



- ✓ имеется информация для расчета, содержащая показатели общей площади, то есть известна общая площадь и для оцениваемого объекта, и для объектов-аналогов, поэтому выбирается единица сравнения «цена за 1 кв.м»

Формирование *репрезентативной* выборки

Для формирования репрезентативной выборки была проведена группировка объектов недвижимости со сходными характеристиками.

Анализируя рынок земельных участков в Пермском крае Оценщик отобрал 3 аналога, наиболее сопоставимых с объектом оценки.



Таблица 31. Описание объектов-аналогов

Элемент сравнения	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Местоположение	Пермский край, Бардымский район, д. Старый Чад, ул. Ленина, д.54, кв.2	Пермский край, Пермский край, Осинский район, с. Новозалесное	Пермский край, Барда, Пермский край, Бардымский район, с. Ишимово	Пермский край, Елово, Пермский край, Кудединский район, село Большая Уса, Красноармейская улица
Статус населенного пункта	Прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты
Площадь земельного участка, кв. м	2 100,0	2500	1500	2400
Наличие/отсутствие улучшений	Условно незастроен	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Удаленность от водных и лесных объектов	На удалении	На удалении	На удалении	На удалении
Вид права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Категория земли	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования ¹¹	ЛПХ	ЛПХ	ЛПХ ¹²	ЛПХ
Коммуникации	Коммуникации условно по границе	Коммуникации по границе	Коммуникации по границе	Коммуникации по границе
Источник информации	Данные предоставлены заказчиком	https://www.avito.ru/permskiy_kray_osa/zemelnye_uchastki/uchastok_25_sot._izhs_995116767	https://www.avito.ru/barda/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot._izhs_1355262285	https://www.avito.ru/elovo/zemelnye_uchastki/uchastok_24_sot._izhs_973378204
Дата предложения	19.02.2019	31.01.2019	13.02.2019	14.02.2019
Комментарии	-	Данные о стоимости, наличии строений на участке, виде права, наличии коммуникаций, ври получены из объявления	Данные о стоимости, наличии строений на участке, виде права, наличии коммуникаций, ври получены из объявления	Данные о стоимости, наличии строений на участке, виде права, наличии коммуникаций, ври получены из объявления
Коэффициент вариации**	24%	Величина коэффициента вариации удовлетворяет требуемому значению – от 20 до 33%, что свидетельствует о том, что изменчивость вариационного ряда является значительной, но допустимой для расчета		

¹¹ Вид разрешенного использования объектов-аналогов №1 и №3 принимается в соответствии с приложенным объявлениях планом земельного участка.

¹² В ходе телефонных консультаций с Собственником был уточнен Вид разрешенного использования.



****Коэффициент вариации характеризует относительную меру отклонения измеренных значений от среднеарифметического. Чем больше значение коэффициента вариации, тем относительно больший разброс и меньшая выравненность исследуемых значений. Если коэффициент вариации меньше 10%, то изменчивость вариационного ряда принято считать незначительной, от 10% до 20% относится к средней, больше 20% и меньше 33% к значительной и если коэффициент вариации превышает 33%, то это говорит о неоднородности информации и необходимости исключения самых больших и самых маленьких значений (Источник информации: <http://investment-analysis.ru/metodFC2/daily-variance-arithmetic-mean-deviation.html>).**

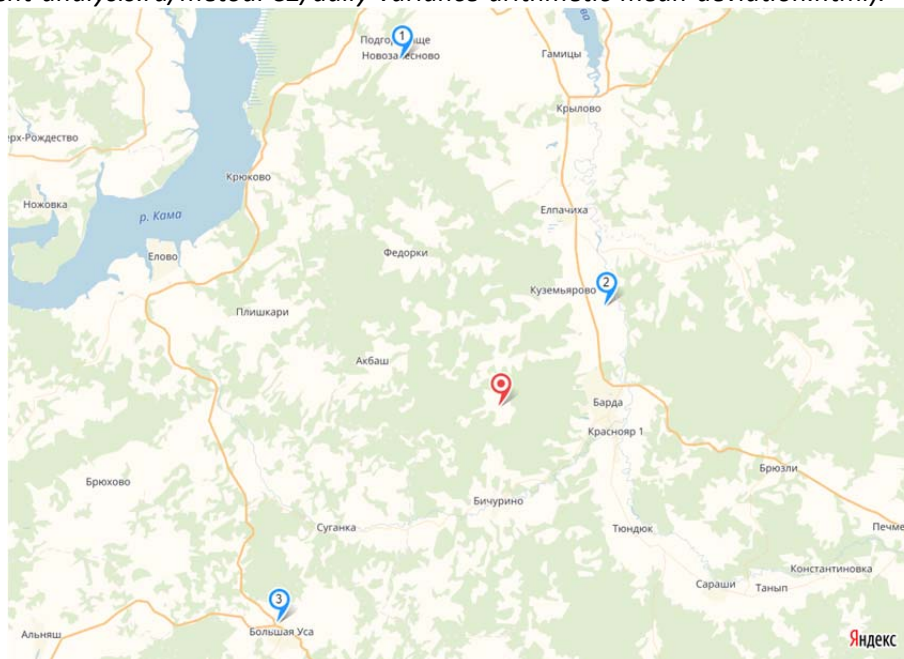


Рисунок 12. Местоположение объекта оценки (красная метка) и объектов-аналогов (синяя метка) на фрагменте карты Пермского края (источник: maps.yandex.ru)

Определение поправок

Выявленные отличия сравниваемых объектов требуют введения корректировок на следующие параметры:

В процессе анализа сравниваемых объектов был выявлен ряд расхождений между ними и оцениваемым объектом. Оценщик внес корректировки по следующим параметрам:

- Поправка на торг;

По тем ценообразующим факторам, по которым оцениваемый объект и объекты-аналоги идентичны (или сопоставимы), внесения корректирующих коэффициентов не требуется:

- Наличие/отсутствие улучшений;
- Передаваемые имущественные права, ограничения этих прав, а также обременения по использованию объекта недвижимости;
- Условия финансирования;
- Условия продажи;
- Условия рынка;
- Категория земли / разрешенное использование;
- Расположение в черте населенного пункта, вне черты населенного пункта, тип населенного пункта;
- Наличие водоема, леса;
- Общая площадь;
- Наличие инженерных коммуникаций;

Скидка на торг

С учетом сложившейся практики в оценке объектов недвижимости и тенденции развития рынков недвижимости в РФ применение цен предложения является неизбежным. Для использования таких цен требуется включить в расчеты дополнительную корректировку: «скидку на торг».

На основании обзора рынка (см. раздел 3.6 «Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость объекта оценки») к расчету принята поправка на торг в размере среднего значения «-8,8%». Коэффициент корректировки составляет 0,912 для всех объектов аналогов.

Внесение весовых коэффициентов

Согласно требованиям ФСО, контролирующих органов необходимо производить обоснование всех расчетов и результатов в отчете по оценке.

Необходимо рассчитать параметр, обратный удельному весу суммы корректировок по каждому аналогу в общей сумме корректировок аналогов (чем больше удельный вес, тем меньше весовой коэффициент и наоборот). Производить расчет предлагается по следующей формуле:

$$K = \frac{(|S_A| + 1) / (|S_{1...n}| + 1)}{(|S_A| + 1) / (|S_1| + 1) + (|S_A| + 1) / (|S_2| + 1) + \dots + (|S_A| + 1) / (|S_n| + 1)}$$

где:

K – искомый весовой коэффициент;

n – номер аналога;

S_A – сумма корректировок по всем аналогам;

$S_{1...n}$ – сумма корректировок аналога, для которого производится расчет;

S_1 – сумма корректировок 1-го аналога;

S_2 – сумма корректировок 2-го аналога;

S_n – сумма корректировок n-го аналога.

Данную формулу можно упростить, умножив числитель и знаменатель на $1 / (|S_A| + 1)$, в результате получим

$$K = \frac{1 / (|S_{1...n}| + 1)}{1 / (|S_1| + 1) + 1 / (|S_2| + 1) + \dots + 1 / (|S_n| + 1)}$$

Очевидно, что зависимость веса от суммы корректировок не линейная, иначе распределение весов было бы гораздо проще по прямой пропорции.

Таким образом, оценщик для расчета удельных весов использует последнюю формулу для дальнейших расчетов стоимости объекта недвижимости



Таблица 32. Расчет рыночной стоимости земельного участка методом сравнения продаж

Элемент сравнения	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Расчет стоимости Объекта оценки в рамках сравнительного подхода				
Цена предложения, руб.	-	120 000	80 000	180 000
Цена предложения, руб. за кв. м	-	48	53	75
Корректировка на имущественные права				
Вид передаваемых прав	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Коэффициент корректировки	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	48	53	75
Корректировка на условия финансирования				
Финансовые условия	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Коэффициент корректировки	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	48	53	75
Корректировка на условия продажи (предложения)				
Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Коэффициент корректировки	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	48	53	75
Корректировка на условия рынка				
Дата предложения	19.02.2019	31.01.2019	13.02.2019	14.02.2019
Коэффициент корректировки	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	48	53	75
Торг	-	Возможен	Возможен	Возможен
Коэффициент корректировки	-	0,912	0,912	0,912
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	44	48	68
Корректировка на вид использования				
Категория земли	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	ЛПХ	ЛПХ	ЛПХ	ЛПХ
Коэффициент корректировки	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	44	48	68
Характеристики месторасположения объекта				
Статус населенного пункта	Прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты
Коэффициент корректировки	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	44	48	68
Удаленность от водных и лесных объектов	На удалении	На удалении	На удалении	На удалении
Коэффициент корректировки	-	1,00	1,00	1,00



Элемент сравнения	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	44	48	68
Корректировка на различие физических характеристик				
Площадь, кв. м	2 500,0	1 500,0	2 400,0	2 500,0
Корректировка на площадь	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	44	48	68
Коммуникации	Коммуникации условно по границе	Коммуникации по границе	Коммуникации по границе	Коммуникации по границе
Корректировка на коммуникации	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	44	48	68
Коэффициент вариации	24%	Величина коэффициента вариации удовлетворяет требуемому значению – от 20 до 33%, что свидетельствует о том, что используемые аналоги применимы для расчета		
Удельный вес аналога	-	1/3	1/3	1/3
Взвешенная стоимость оцениваемого земельного участка, руб./кв. м	53			
Площадь оцениваемого земельного участка, кв. м	2 100,00			
Стоимость земельного участка, в рамках сравнительного подхода, руб., НДС не облагается	111 300			

Таким образом, в результате проведенных расчетов рыночная стоимость Земельного участка с кадастровым номером 59:13:0080202:44, расположенного по адресу: Пермский край, Бардымский район, д. Старый Чад, ул. Ленина, д.54, кв.2, определенная сравнительным подходом, по состоянию на 19.02.2019 г. составляет¹³:

111 300 (Сто одиннадцать тысяч триста) руб. НДС не облагается

¹³ Согласно ст. 146 пункт 2 подпункт 6 НК РФ операции по реализации земельных участков (долей в них) не являются объектом налогообложения по НДС.



4.1.3. Расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимого имущества методом сравнения продаж

Исходные данные для верификации

В качестве исходных данных в части определения возможной стоимости объекта недвижимости была проанализирована информация предложений о продаже жилых домов, расположенных в Пермском крае, в районе расположения оцениваемого объекта.

Обоснование выбора единицы сравнения

Единица сравнения – адекватные, подходящие единицы сравнения, которые передают информацию об объекте недвижимости наиболее эффективным и понятным способом¹⁴. Выбираются они в соответствии с рыночным стандартом и должны быть типичными для определенного сегмента рынка.

Оценщик в качестве единицы сравнения использовал стоимость 1 кв. м общей площади объектов-аналогов и объекта оценки. Согласно обычаям делового оборота, на рынке жилой недвижимости измерение стоимости жилых домов, предлагаемых к продаже, производится в рублях за 1 кв. м общей площади, в связи с чем оценщик отказывается от применения других единиц сравнения.

Формирование репрезентативной выборки

Для формирования репрезентативной выборки была проведена группировка объектов недвижимости со сходными характеристиками.

Анализируя рынок жилой недвижимости Пермского края, Оценщик отобрал 3 аналога, наиболее сопоставимых с оцениваемым объектом.

¹⁴ Источник информации: Касьяненко Т.Г. Оценка недвижимости: учебное пособие / Т.Г. Касьяненко, Г.А. Маховикова, В.Е. Есипов, С.К. Мирзажанов. М.: КноРус, 2010. С. 477.



Таблица 33. Описание объектов-аналогов

Элемент сравнения	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Характеристики месторасположения объекта				
Местоположение	Пермский край, Бардымский район, д. Старый Чад, ул. Ленина, д.54, кв.2	Пермский край, Барда, Пермский край, Бардымский район, село Березники	Пермский край, Бардымский район, село Елпачиха	Пермский край, Барда, Бардымский район, Пермский край, село Елпачиха
Статус населенного пункта	Прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты
Состав передаваемых прав на объект				
Вид права на здание	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Вид права на земельный участок	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Физические характеристики				
Тип объекта	Жилой дом	Жилой дом	Жилой дом	Жилой дом
Общая площадь, кв. м	35,5	26	49	56
Площадь земельного участка, кв. м	2100	2000	3000	2500
Коэффициент обеспеченности ЗУ	0,0169	0,0130	0,0163	0,0224
Физическое состояние здания	Удовлетворительное	Хорошее	Удовлетворительное	Хорошее
Материал стен	Деревянный	Деревянный	Деревянный	Деревянный
Наличие коммуникаций	электроснабжение: отсутствует; водоснабжение: отсутствует; отопление: печное; канализация: отсутствует	электроснабжение: есть; водоснабжение: есть; отопление: печное; канализация: нет;	электроснабжение: есть; водоснабжение: насосная станция; отопление: водяное; канализация: есть;	электроснабжение: есть; водоснабжение: есть; отопление: печное; канализация: есть;
Удаленность от водных и лесных объектов	На удалении	На удалении	На удалении	На удалении
Тип отделки	Бюджетный	Бюджетный	Бюджетный	Бюджетный
Потребность в ремонте	Потребность в капитальном ремонте	Отсутствует потребность в ремонте	Отсутствует потребность в ремонте	Отсутствует потребность в ремонте
Экономические характеристики				
Назначение объекта	Жилой дом	Жилой дом	Жилой дом	Жилой дом
Текущее использование	Жилой дом	Жилой дом	Жилой дом	Жилой дом
Прочие характеристики				
Наличие ландшафтного дизайна	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Другие характеристики, влияющие на стоимость	Хоз. Постройки на территории участка	Хоз. Постройки на территории участка	Хоз. Постройки на территории участка	Не выявлено
Стоимостные характеристики				



Элемент сравнения	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Цена предложения, руб. (НДС не облагается)	-	300 000	350 000	400 000
Цена предложения, руб./кв. м (НДС не облагается)	-	11 538	7 143	7 143
Торг	-	Возможен	Возможен	Возможен
Источник информации				
Контактная информация	Данные, предоставленные Заказчиком	79124967622	79501543544	79523282459
Источник информации		https://www.avito.ru/barda/doma_dachi_kottedzhi/dom_26_m_na_uchastke_20_sot._1705101199	https://www.avito.ru/barda/doma_dachi_kottedzhi/dom_49_m_na_uchastke_30_sot._1433775345	https://www.avito.ru/barda/doma_dachi_kottedzhi/dom_56_m_na_uchastke_25_sot._1692132687
Дата предложения		17.02.2019	28.01.2019	13.02.2019
Комментарии к объявлениям / результаты телефонных переговоров		В ходе телефонных переговоров было уточнено: площадь здания, этажность, состояние внутренних помещений, физическое состояние здания, вид права на земельный участок и его площадь.	В ходе телефонных переговоров было уточнено: площадь здания, этажность, состояние внутренних помещений, физическое состояние здания, вид права на земельный участок и его площадь.	В ходе телефонных переговоров было уточнено: площадь здания, этажность, состояние внутренних помещений, физическое состояние здания, вид права на земельный участок и его площадь.
Коэффициент вариации**		Величина коэффициента вариации лежит в диапазоне от 20 до 33%, что свидетельствует о том, что изменчивость вариационного ряда является значительной, но допустимой для расчета		



****Коэффициент вариации характеризует относительную меру отклонения измеренных значений от среднеарифметического. Чем больше значение коэффициента вариации, тем относительно больший разброс и меньшая выравненность исследуемых значений. Если коэффициент вариации меньше 10%, то изменчивость вариационного ряда принято считать незначительной, от 10% до 20% относится к средней, больше 20% и меньше 33% к значительной и если коэффициент вариации превышает 33%, то это говорит о неоднородности информации и необходимости исключения самых больших и самых маленьких значений (Источник информации: <http://investment-analysis.ru/metodFC2/daily-variance-arithmetic-mean-deviation.html>).**

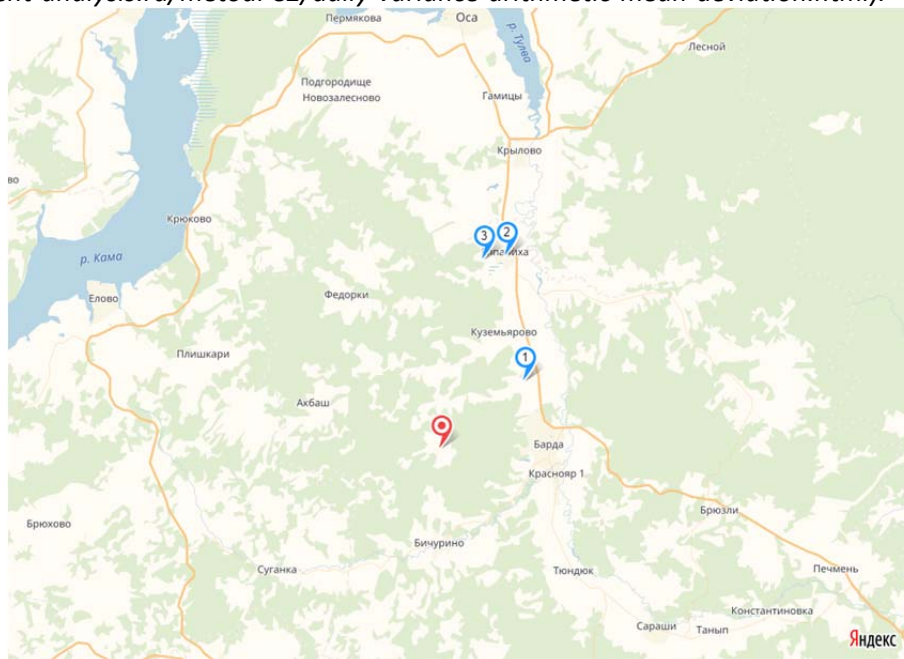


Рисунок 13. Местоположение объекта оценки (красная метка) и объектов-аналогов (синяя метка) на фрагменте карты Пермского края (источник: maps.yandex.ru)

Определение поправок

Выявленные отличия сравниваемых объектов требуют введения корректировок на следующие параметры:

В процессе анализа сравниваемых объектов был выявлен ряд расхождений между ними и оцениваемым объектом. Оценщик внес корректировки по следующим параметрам (по тем ценообразующим факторам, по которым оцениваемый объект и объекты-аналоги идентичны (или сопоставимы), внесения корректирующих коэффициентов не требуется):

- Поправка на торг;
- Общая площадь;
- Обеспеченность земельным участком;
- Наличие инженерных коммуникаций;
- Состояние отделки;
- Наличие типовых хозяйственных построек;

По тем ценообразующим факторам, по которым оцениваемый объект и объекты-аналоги идентичны (или сопоставимы), внесения корректирующих коэффициентов не требуется:

- Передаваемые имущественные права, ограничения этих прав, а также обременения по использованию объекта недвижимости;
- Условия финансирования;
- Условия продажи;
- Условия рынка;



- Расположение в черте населенного пункта, вне черты населенного пункта, тип населенного пункта;

- Физическое состояние здания;
- Материал стен;
- Наличие водоема, леса;
- Потребность в ремонте;

Скидка на торг

С учетом сложившейся практики в оценке объектов недвижимости и тенденции развития рынков недвижимости в РФ применение цен предложения является неизбежным. Для использования таких цен требуется включать в расчеты дополнительную корректировку: «скидку на торг».

На основании обзора рынка (см. раздел 3.6 «Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость объекта оценки») к расчету принята корректировка на уторговывание в размере «-8,4%» для всех объектов аналогов.

Общая площадь объекта оценки

При заключении сделок купли-продажи объектов недвижимого имущества наблюдается тенденция, при которой с увеличением площади представленного к продаже объекта его удельный показатель стоимости снижается. Это связано с несколько сниженной ликвидностью больших объектов, в результате чего продавцы готовы идти на определенные уступки (аналог скидки на опт).

Размер корректировки определялся на основании данных справочника «Справочник оценщика недвижимости – 2018, Жилые дома, Корректирующие и территориальные коэффициенты. Скидки на торг. Прибыль предпринимателя» под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород 2018 г. (см. раздел 3.6 «Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость объекта оценки»).

Таблица 34. Расчет поправки на общую площадь объекта

Элемент сравнения	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Площадь, кв. м	35,5	26	49	56
Диапазон площади	До 50	До 50	До 50	50-100
Поправочного коэффициент	-	1,000	1,000	1,060

Обеспеченность земельным участком

Размер корректировки определялся на основании информации, представленной в разделе 3.6 «Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость объекта оценки».

Таблица 35. Расчет поправки на обеспеченность земельным участком

Элемент сравнения	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Площадь зу, кв. м	2100	2000	3000	2500
Площадь зданий, кв. м	35,5	26	49	56
Отношение площади земельного участка к площади зданий и сооружений	59,15	76,92	61,22	44,64
Отклонение	-	-17,77	-2,07	14,51
Рыночная стоимость ЗУ, руб./кв. м	53			
Корректировка, руб./кв. м	-	-942	-110	769

Физическое состояние здания

Размер корректировки определялся на основании данных справочника «Справочник оценщика недвижимости – 2018, Жилые дома, Корректирующие и территориальные коэффициенты. Скидки на торг. Прибыль предпринимателя» под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород 2018 г. (см. раздел 3.6 «Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость объекта оценки»).

У объекта оценки и объекта-аналога №2 удовлетворительное физическое состояние здания.



Объекты-аналоги №1 и №3 имеют хорошее физическое состояние здания, применена корректировка 0,82.

Наличие инженерных коммуникаций

Размер корректировки определялся на основании данных справочника Statrael.ru, Корректирующие и территориальные коэффициенты (см. раздел 3.7 «Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость объекта оценки») коэффициент корректировки для подобранного аналога №1, №2 и №3 составляет 0,863.

Потребность в ремонте

Размер корректировки определялся на основании данных справочника «Справочник оценщика недвижимости – 2018, Квартиры, Корректирующие и территориальные коэффициенты. Скидки на торг. Прибыль предпринимателя» под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород 2018 г. (см. раздел 3.6 «Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость объекта оценки»).

Для объекта оценки необходимо проведение капитального ремонта. Для объектов-аналогов №1, №2 и №3 проведение ремонта не требуется, применена корректировка 0,77.

Наличие хозпостроек

Размер корректировки определялся на основании данных справочника «Справочник оценщика недвижимости – 2018, Жилые дома, Корректирующие и территориальные коэффициенты. Скидки на торг. Прибыль предпринимателя» под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород 2018 г. (см. раздел 3.6 «Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость объекта оценки»).

У Объекта оценки и объектов аналогов № 1 и 2 присутствуют хоз.постройки на территории участка. У объекта аналога № 3 отсутствуют на территории участка хоз.постройки, необходимо применить корректировку в размере 1,13.

Внесение весовых коэффициентов

Согласно требованиям ФСО, контролирующих органов необходимо производить обоснование всех расчетов и результатов в отчете по оценке.

Необходимо рассчитать параметр, обратный удельному весу суммы корректировок по каждому аналогу в общей сумме корректировок аналогов (чем больше удельный вес, тем меньше весовой коэффициент и наоборот). Производить расчет предлагается по следующей формуле:

$$K = \frac{(|S_A| + 1) / (|S_{1...n}| + 1)}{(|S_A| + 1) / (|S_1| + 1) + (|S_A| + 1) / (|S_2| + 1) + \dots + (|S_A| + 1) / (|S_n| + 1)}$$

где:

K – искомый весовой коэффициент;

n – номер аналога;

S_A – сумма корректировок по всем аналогам;

$S_{1...n}$ – сумма корректировок аналога, для которого производится расчет;

S_1 – сумма корректировок 1-го аналога;

S_2 – сумма корректировок 2-го аналога;

S_n – сумма корректировок n-го аналога.

Данную формулу можно упростить, умножив числитель и знаменатель на $1/(|S_A| + 1)$, в результате получим

$$K = \frac{1 / (|S_{1...n}| + 1)}{1 / (|S_1| + 1) + 1 / (|S_2| + 1) + \dots + 1 / (|S_n| + 1)}$$



Очевидно, что зависимость веса от суммы корректировок не линейная, иначе распределение весов было бы гораздо проще по прямой пропорции.

Таким образом, оценщик для расчета удельных весов использует последнюю формулу для дальнейших расчетов стоимости объекта недвижимости

Таблица 36. Расчет рыночной стоимости единого объекта

Элемент сравнения	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Цена предложения, руб./кв. м	-	11 538	7 143	7 143
Корректировка на имущественные права				
Вид права на здание	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Коэффициент корректировки	-	1,000	1,000	1,000
Вид права на земельный участок	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Коэффициент корректировки	-	1,000	1,000	1,000
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	11 538	7 143	7 143
Корректировка на условия финансирования				
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Коэффициент корректировки	-	1,000	1,000	1,000
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	11 538	7 143	7 143
Корректировка на условия продажи (предложения)				
Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Коэффициент корректировки	-	1,000	1,000	1,000
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	11 538	7 143	7 143
Корректировка на условия рынка				
Дата предложения	19.02.2019	17.02.2019	28.01.2019	13.02.2019
Коэффициент корректировки	-	1,000	1,000	1,000
Торг	-	Возможен	Возможен	Возможен
Коэффициент корректировки	-	0,916	0,916	0,916
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	10 569	6 543	6 543
Корректировка на вид использования				
Тип объекта	Жилой дом	Жилой дом	Жилой дом	Жилой дом
Коэффициент корректировки	-	1,000	1,000	1,000
Назначение объекта	Жилой дом	Жилой дом	Жилой дом	Жилой дом
Коэффициент корректировки	-	1,000	1,000	1,000
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	10 569	6 543	6 543
Характеристики месторасположения объекта				
Местоположение	Пермский край, Бардымский район, д. Старый Чад, ул. Ленина, д.54, кв.2	Пермский край, Барда, Пермский край, Бардымский район, село Березники	Пермский край, Бардымский район, село Елпачиха	Пермский край, Барда, Бардымский район, Пермский край, село Елпачиха
Коэффициент корректировки	-	1,000	1,000	1,000



Элемент сравнения	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	10 569	6 543	6 543
Корректировка на различие физических характеристик				
Общая площадь, кв. м	35,5	26	49	56
Коэффициент корректировки	-	1,000	1,000	1,060
Площадь земельного участка, кв. м	2100	2000	3000	2500
Коэффициент корректировки	-	-942	-110	769
Физическое состояние здания	Удовлетворительное	Хорошее	Удовлетворительное	Хорошее
Коэффициент корректировки	-	0,820	1,000	0,820
Материал стен	Деревянный	Деревянный	Деревянный	Деревянный
Коэффициент корректировки	-	1,000	1,000	1,000
Наличие коммуникаций	электроснабжение: отсутствует; водоснабжение: отсутствует; отопление: печное; канализация: отсутствует	электроснабжение: есть; водоснабжение: есть; отопление: печное; канализация: нет;	электроснабжение: есть; водоснабжение: насосная станция; отопление: водяное; канализация: есть;	электроснабжение: есть; водоснабжение: есть; отопление: печное; канализация: есть;
Коэффициент корректировки	-	0,863	0,863	0,863
Удаленность от водных и лесных объектов	На удалении	На удалении	На удалении	На удалении
Коэффициент корректировки	-	1,000	1,000	1,000
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	6537	5537	5677
Состояние отделки	Бюджетный	Бюджетный	Бюджетный	Бюджетный
Абсолютная корректировка	-	0	0	0
Потребность в ремонте	Потребность в капитальном ремонте	Отсутствует потребность в ремонте	Отсутствует потребность в ремонте	Отсутствует потребность в ремонте
Абсолютная корректировка	-	0,770	0,770	0,770
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	5033	4263	4371
Наличие ландшафтного дизайна	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Коэффициент корректировки	-	1,000	1,000	1,000
Другие характеристики, влияющие на стоимость	Хоз. Постройки на территории участка	Хоз. Постройки на территории участка	Хоз. Постройки на территории участка	Не выявлено
Коэффициент корректировки	-	1,000	1,000	1,130
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	5033	4263	4939
Коэффициент вариации	9%	Величина коэффициента вариации удовлетворяет требуемому значению – до 10%, что свидетельствует о том, что используемые аналоги применимы для расчета		
Удельный вес аналога	-	0,31622	0,43995	0,24383
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	1592	1876	1204
Стоимость оцениваемого объекта, полученная в рамках сравнительного	4 672			



Элемент сравнения	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
подхода, руб./кв. м				
Стоимость оцениваемого объекта, полученная в рамках сравнительного подхода, руб.	165 856			
Стоимость улучшений земельного участка (Жилого дома), полученная в рамках сравнительного подхода, руб.	54 556			

Таким образом, в результате проведенных расчетов рыночная стоимость Единого объекта недвижимости (Часть жилого дома с кадастровым номером 59:13:0080202:44, и земельного участка с кадастровым номером 59:13:0080202:21), расположенного по адресу: Пермский край, Бардымский район, д. Старый Чад, ул. Ленина, д.54, кв.2, определенная сравнительным подходом, по состоянию на 19.02.2019 г. составляет¹⁵:

165 856 (Сто шестьдесят пять тысяч восемьсот пятьдесят шесть) руб.

¹⁵ Согласно ст. 149 пункт 3 подпункт 22 НК РФ операции по реализации жилых домов, жилых помещений, а также долей них не являются объектом налогообложения по НДС



4.2. Затратный подход

Для определения затрат на воспроизводство и замещения объектов недвижимости оценщики обычно используют один из следующих методов:

- метод удельных затрат на единицу площади или объема;
- метод поэлементного расчета;
- метод сравнительной единицы;
- метод сводного сметного расчета;
- метод индексации;
- метод расчета по цене однородного аналога.

Метод удельных затрат на единицу площади или объема заключается в том, что на основе данных об издержках на строительство аналогичных объектов разрабатываются нормативы затрат на строительные работы (на 1 кв. м площади или на 1 куб. м объема объекта недвижимости). Норматив удельных затрат умножается на общую площадь или на общий объем – получают стоимость оцениваемого объекта недвижимости.

Суть поэлементного расчета заключается в том, что объект недвижимости разбивается на отдельные элементы: фундамент, цоколь, стены, каркас, перекрытия, кровля и т.д. Оценщиками собираются данные затрат по возведению каждого элемента. Затем суммированием поэлементных затрат рассчитывают общую стоимость объекта недвижимости.

Метод сравнительной единицы основан на сравнении стоимости единицы потребительских свойств оцениваемого объекта со стоимостью аналогичной единицы измерения подобного типового объекта недвижимости.

Метод сметного расчета предполагает составление проектной сметы на строительство объекта недвижимости с указанием перечня строительно-монтажных работ и затрат по каждому виду работ: на заработную плату, материалы, электроэнергию, инструменты, спецоснащение и пр.

Индексный метод заключается в индексации первоначальной балансовой стоимости объекта либо затрат, понесенных при его возведении или реконструкции, с учетом индексов удорожания строительно-монтажных работ.

Метод расчета по цене однородного аналога заключается в подборе объектов, идентичных или аналогичных оцениваемым, по полезности и функциям. Следовательно, в рамках данного метода рассчитывается стоимость воспроизводства или замещения. При подборе аналогов оценщики использовали прайс-листы компаний, занимающихся реализацией соответствующего оборудования.

Согласно Федеральному стандарту оценки № 7 «Оценка недвижимости» затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют).

Проанализировав предложения о продаже объектов схожих с оцениваемым объектом по техническим характеристикам, и расположенных в районе расположения Объекта оценки, Оценщик пришел к выводу, что Затратный подход не отражает действительную рыночную стоимость оцениваемого объекта и специфику ценообразования данного сегмента, а также не может отобразить точное экономическое устаревание на рынке, а лишь показывает стоимость затрат, необходимых для воспроизводства объекта оценки.

Учитывая вышеизложенное, Оценщиком принято решение отказаться от применения данного подхода по причине того, что данный подход не отражает сложившиеся на рынке тенденции.



4.3. Доходный подход

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.

4.3.1. Обоснование выбора подхода и метода оценки в рамках применения подхода

Доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов.

В рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям.

Метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления соответствующего рынку годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту.

Метод дисконтирования денежных потоков применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость.

Метод капитализации по расчетным моделям применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов проводится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем.

Структура используемых ставок дисконтирования и (или) капитализации должна соответствовать структуре дисконтируемого (капитализируемого) дохода.

Проанализировав представленную в общедоступных источниках информацию, Оценщиком было выявлено, что на рынке отсутствуют предложения по сдаче в аренду объектов-аналогов, в той или иной степени сопоставимых с объектом оценки и отражающих его доходность.

Исходя из вышесказанного, а также проанализировав цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации, Оценщик пришел к выводу, не применять доходный подход.



5. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ВЫВОДЫ, ПОЛУЧЕННЫЕ НА ОСНОВАНИИ ПРОВЕДЕННЫХ РАСЧЕТОВ ПО РАЗЛИЧНЫМ ПОДХОДАМ, А ТАКЖЕ ПРИ ИСПОЛЬЗОВАНИИ РАЗНЫХ МЕТОДОВ В РАМКАХ ПРИМЕНЕНИЯ КАЖДОГО ПОДХОДА

Заключительным этапом процесса оценки является сравнение результатов, полученных с использованием всех подходов, и сведения полученных стоимостных оценок к единой стоимости объекта. Целью сведения результатов используемых подходов являются: определение преимуществ и недостатков каждого из них, и выбор единой стоимостной оценки.

Использование нескольких подходов, приводит к получению различных величин стоимости одного и того же объекта. Процесс согласования учитывает слабые и сильные стороны каждого подхода, определяет насколько существенно они влияют при оценке объекта на объективное отражение рынка. После анализа результатов, полученных различными методами в рамках того или иного подхода, окончательная оценка стоимости недвижимости устанавливается исходя из того, какой из методов наиболее соответствует оцениваемому объекту.

Таблица 37. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов для единого объекта

Наименование объекта оценки	Подход к оценке		
	Затратный	Сравнительный	Доходный
Часть жилого дома, общей площадью 35,5 кв. м, кадастровый номер: 59:13:0080202:44и Земельный участок, общей площадью 2100 кв. м, кадастровый номер 59:13:0080202:21, расположенные по адресу: Пермский край, Бардымский район, д. Старый Чад, ул. Ленина, д.54, кв.2	Не применялся	165 856	Не применялся

Таблица 38. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов для земельного участка

Наименование объекта оценки	Подход к оценке		
	Затратный	Сравнительный	Доходный
Земельный участок, категория земель: Земли населенных пунктов, разрешенное использование: для ведения личного подсобного хозяйства, площадь 2100 кв. м, расположенный по адресу: Пермский край, Бардымский район, д. Старый Чад, ул. Ленина, д.54, кв.2, с кадастровым номером: 59:13:0080202:21;	Не применялся	111 300	Не применялся

При выведении итоговой величины рыночной стоимости объекта оценщик принял во внимание следующие факторы.

Как правило, в условиях развитого рынка недвижимости, наибольшее приближение к рыночной стоимости дает расчет сравнительным подходом, т.к. отражает реальные цены предложения на текущую дату, являющиеся точкой опоры в будущих торгах продавца и покупателя при совершении сделки. Данный подход наиболее достоверно отражает состояние рынка недвижимости, поскольку основывается на рыночных данных, учитывает влияние на стоимость внешних факторов.

Недостаток же заключается в том, что практически невозможно найти два полностью идентичных объекта, а различия между ними не всегда можно с достаточной точностью вычлениить и количественно оценить. Рост количества поправок увеличивает субъективность оценки данным подходом.

Для определения рыночной стоимости Единого объекта недвижимости и Земельного участка был применен только сравнительный подход. Весовой коэффициент для него равен 1.

Согласование результатов стоимости и определение итоговой рыночной стоимости объекта оценки приведено в таблице ниже.



Таблица 39. Согласование результатов и итоговый расчет рыночной стоимости единого объекта

Часть жилого дома, общей площадью 35,5 кв. м, кадастровый номер: 59:13:0080202:44и Земельный участок, общей площадью 2100 кв. м, кадастровый номер 59:13:0080202:21, расположенные по адресу: Пермский край, Бардымский район, д. Старый Чад, ул. Ленина, д.54, кв.2		
Показатель	Значение	Вес подхода
Результаты сравнительного подхода, руб., НДС не облагается	165 856	1,0
Результаты доходного подхода, руб., НДС не облагается	Не применялся	0
Результаты затратного подхода, руб., НДС не облагается	Не применялся	0
Итоговая рыночная стоимость, руб., НДС не облагается	1 905 000	

Таблица 40. Согласование результатов и итоговый расчет рыночной стоимости земельного участка

Земельный участок, категория земель: Земли населенных пунктов, разрешенное использование: для ведения личного подсобного хозяйства, площадь 2100 кв. м, расположенный по адресу: Пермский край, Бардымский район, д. Старый Чад, ул. Ленина, д.54, кв.2, с кадастровым номером: 59:13:0080202:21;		
Показатель	Значение	Вес подхода
Результаты сравнительного подхода, руб., НДС не облагается	111 300	1,0
Результаты доходного подхода, руб., НДС не облагается	Не применялся	0
Результаты затратного подхода, руб., НДС не облагается	Не применялся	0
Итоговая рыночная стоимость, руб., НДС не облагается	334 000	

Таким образом, рыночная стоимость Объекта оценки на дату оценки, с учетом допустимого округления составляет¹⁶:

Таблица 41. Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки

Итоговая величина стоимости объекта оценки	
Рыночная стоимость, руб.	166 000 (Сто шестьдесят шесть тысяч) руб.
В том числе:	
Элемент объекта оценки	Рыночная стоимость, руб.
Земельный участок, категория земель: Земли населенных пунктов, разрешенное использование: для ведения личного подсобного хозяйства, площадь 2100 кв. м, расположенный по адресу: Пермский край, Бардымский район, д. Старый Чад, ул. Ленина, д.54, кв.2 , с кадастровым номером: 59:13:0080202:21;	111 000 (Сто одиннадцать тысяч) руб.
Часть жилого дома, назначение: жилое, 1 этажный, общая площадь 35,5 кв. м, расположенный по адресу: Пермский край, Бардымский район, д. Старый Чад, ул. Ленина, д.54, кв.2, с кадастровым номером: 59:13:0080202:44;	55 000 (Пятьдесят пять тысяч) руб.

¹⁶ Согласно ст. 146 пункт 2 подпункт 6 НК РФ операции по реализации жилых домов и земельных участков (долей в них) не являются объектом налогообложения по НДС.



6. АНАЛИЗ ЛИКВИДНОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

При продаже отдельных позиций товара на вторичном рынке особое значение имеет ликвидность. Условиями ликвидности, как правило, служат такие характеристики, как:

- стандартность товара;
- наличие вторичного рынка;
- достаточное качество товара, позволяющее сохранить приемлемую ликвидационную стоимость в течение достаточно длительного срока;
- общая площадь; местонахождения;
- другие факторы.

Вопрос оценки ликвидности имущества достаточно сложный, и связано это с тем, что количественных методик оценки ликвидности нет, а само понятие ликвидности в большей степени воспринимается как понятие интуитивное, качественное. Поэтому на практике более удобно характеризовать ликвидность, подразделяя ее на отдельные группы, степени в зависимости от возможности реализации и прогнозируемого срока продажи. Ниже в таблице приведена градация ликвидности имущества в зависимости от сроков реализации.

Таблица 11. Шкала ликвидности¹⁷

Показатель ликвидности	Высокая	Средняя	Низкая
Примерный срок реализации, мес.	1–2	3–6	7–18

Таблица 12. Сроки экспозиции загородной недвижимости¹⁸

№	Назначение, использование	Нижняя граница*	Верхняя граница**	Среднее значение, мес.
1	Индивидуальный жилой дом или дача*** <u>вторичного рынка</u> общей площадью до 100 кв.м. с земельным участком	5	9	7
2	Индивидуальный жилой дом или дача*** <u>вторичного рынка</u> общей площадью 100 - 150 кв.м. с земельным участком	6	10	8
3	Индивидуальный жилой дом или дача*** <u>вторичного рынка</u> общей площадью более 150 до 350 кв.м. с земельным участком	8	15	11
4	Индивидуальный жилой дом или дача*** <u>вторичного рынка</u> общей площадью 350 кв.м. и более с земельным участком	17	26	21
5	Индивидуальный жилой дом или дача*** <u>первичного рынка</u> общей площадью до 150 кв.м. с земельным участком	2	9	5
6	Индивидуальный жилой дом или дача*** <u>первичного рынка</u> общей площадью от 150 до 350 кв.м. с земельным участком	6	13	9
7	Индивидуальный жилой дом или дача*** <u>первичного рынка</u> общей площадью 350 кв.м. и более с земельным участком	9	20	14
8	Садовый участок с расположенными на нем зданиями, строениями и др. улучшениями	4	11	7
9	Индивидуальный гараж с собственным земельным участком или с правом долевой собственности на участок	3	8	5

На основании анализа рынка, срок экспозиции (ликвидности) объектов, аналогичных оцениваемому, составляет от 5 до 9 месяцев. Исходя из информации, представленной в таблице «Шкала ликвидности» настоящего отчета, оцениваемый объект характеризуется низкой степенью ликвидности, таким образом, срок экспозиции принят как среднее значение и составляет 7 месяцев.

¹⁷ Источник информации: Рекомендовано к применению решением Комитета АРБ по оценочной деятельности (Протокол от 25 ноября 2011 г.)

¹⁸ <https://statrielt.ru/>



7. РАСЧЕТ ЛИКВИДАЦИОННОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Согласно п. 9 ФСО № 2 «Цель оценки и виды стоимости», **ликвидационная стоимость объекта оценки** – расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершать сделку по отчуждению имущества. При определении ликвидационной стоимости, в отличие от определения рыночной стоимости, учитывается влияние чрезвычайных обстоятельств, вынуждающих продавца продавать Объект оценки на условиях, не соответствующих рыночным.

На основании Федерального стандарта оценки «Определение ликвидационной стоимости (ФСО №12)» от 17.11.2016 г., п. II, пп 6: К факторам, оказывающим влияние на величину ликвидационной стоимости, относятся:

- срок экспозиции объекта оценки;
- продолжительность срока рыночной экспозиции объектов-аналогов;
- вынужденный характер реализации объекта оценки.

При определении ликвидационной стоимости в качестве фактора вынужденной продажи объекта оценки и при выборе срока экспозиции следует рассматривать условия реализации объекта оценки, соответствующие процедурам обращения взыскания на предмет залога, установленным действующим на дату оценки законодательством или предусмотренным договором. Соответственно, величина стоимости предоставленного в залог имущества должна превышать величину кредита и упущенную выгоду банка. Задачей является определение такой стоимости, которая, с одной стороны, будет являться адекватной рыночной стоимости, с другой стороны, в случае невозвращения кредита, позволит банку быстро реализовать заложенное имущество. Соответственно, объявленная цена должна позволить привлечь покупателей, т.е. должна быть ниже рыночной, но в то же время не должна быть необоснованно заниженной.

Для определения ликвидационной стоимости имущества Оценщиком был выбран метод, предложенный Валерием Галасюком (*Источник: Галасюк В.В. «Методические рекомендации по оценке имущества и имущественных прав в условиях вынужденной реализации и сокращенного периода экспозиции» Украина, Консалтинговая группа «Каупервуд», 2003*), применяемый для расчета ликвидационной стоимости в России, Украине и других странах. По этому методу ликвидационная скидка определяется по принципу безубыточной реализации товара по цене ниже его рыночной стоимости. Согласно этому принципу убытки продавца должны быть компенсированы доходами от размещения денежных средств, полученных от реализации, в меньшем объеме, но раньше по времени.

Ликвидационная стоимость объекта определяется на основе его рыночной стоимости по формуле:

$$V_L = V_m \times k_L = \frac{V_m}{\left(1 + \frac{i}{m}\right)^{t_d \times m}} \times K_e, \text{ где:}$$

- V_L – ликвидационная стоимость объекта оценки, соответствующая фиксированному периоду (t_f) его экспозиции, ден. ед.;
- V_m – рыночная стоимость объекта оценки, ден. ед.;
- k_L – коэффициент соотношения ликвидационной и рыночной стоимости объекта оценки;
- i – годовая ставка дисконта (выраженная как десятичная дробь);
- m – периодичность начисления процентов;
- t_d – период дисконтирования, лет;
- K_e – коэффициент эластичности, учитывающий влияние эластичности спроса по цене на ликвидационную стоимость объекта оценки.

Определение расчётных параметров происходит поэтапно:



- Первым этапом определения ликвидационной стоимости объекта оценки является определение **рыночной стоимости** V_m согласно требованиям действующего законодательства. Согласно расчетам, произведенным выше, рыночная стоимость объекта недвижимости, составляет **166 000 руб.**
- Вторым этапом определения ликвидационной стоимости объекта является определение **разумно долгого периода экспозиции** t_r – периода экспозиции объекта в условиях, когда он предложен по цене, соответствующей его рыночной стоимости, на открытом конкурентном рынке, который является разумно долгим с точки зрения типичного продавца данного типа объектов. Разумно долгий период экспозиции может быть определен исходя из имеющейся рыночной информации или путем опросов операторов соответствующих рынков, специалистов и т.п. Для оцениваемого имущества, определенного Оценщиком ранее как ликвидного с низким показателем ликвидности, данный срок экспозиции объекта по рыночной стоимости устанавливается равным **7 месяцам**.
- Третьим этапом определения ликвидационной стоимости объекта является установление **фиксированного (сокращенного) срока экспозиции** t_f - срока реализации объекта по ликвидационной стоимости). Установленный сокращенный срок экспозиции принимается Оценщиком согласно заданию, на оценку и составляет **3 мес.**
- Четвертым этапом определения ликвидационной стоимости является вычисление **периода дисконтирования** $t_d = t_r - t_f = 7 - 3 = 4 \text{ месяцев} = 0,33 \text{ год}$.
- Пятым этапом определение ликвидационной стоимости объекта является определение **годовой ставки дисконта** i , используемой при расчете ликвидационной стоимости. Ставка дисконтирования определяется как эффективная доходность к погашению государственных облигаций РФ. В качестве наиболее надежного эмитента был выбран Минфин РФ, а облигацией к расчету была принята ОФЗ-26225 (http://www.rusbonds.ru/ank_obl.asp?tool=139304) с эффективной доходностью к погашению **8,543%**.
- Шестым этапом определения ликвидационной стоимости объекта является определение периодов начисления процентов в течение года (m), которое для унификации расчетов принимается равным **12**.
- Седьмым этапом определения ликвидационной стоимости объекта является определение коэффициента K_e , учитывающего влияние эластичности спроса по цене на ликвидационную стоимость объекта. Учитывая ситуацию, сложившуюся на открытом рынке объектов, подобных объекту оценки, количество покупателей на дату оценки **среднее**, степень специализации объекта оценки - **незначительная**. В соответствии со следующей таблицей (источник - Галасюк В.В. «Методические рекомендации по оценке имущества и имущественных прав в условиях вынужденной реализации и сокращенного периода экспозиции», Украина, Консалтинговая группа «Каупервуд», 2003) коэффициент K_e , учитывающий влияние эластичности спроса по цене на ликвидационную стоимость, будет равен **0,85**.

Таблица для определения коэффициента K_e

Количество потенциальных покупателей объекта	Степень специализации объекта	Подтип спроса	Значение коэффициента K_e
Значительное	Незначительная	Абсолютно эластичный	1
	Средняя	Сильно-эластичный	1
	Значительная	Средне-эластичный	0,94
Среднее	Незначительная	Слабо-эластичный	0,85
	Средняя	С единичной эластичностью	0,76
	Значительная	Слабо-неэластичный	0,68
Незначительное	Незначительная	Средне-неэластичный	0,46
	Средняя	Сильно-неэластичный	0,16
	Значительная	Абсолютно неэластичный	*



- Восьмым этапом определения ликвидационной стоимости объекта оценки является определение коэффициента соотношения ликвидационной и рыночной стоимости объекта оценки k_l , которое осуществляется с использованием результатов выполненных этапов:

$$k_l = \frac{K_e}{(1 + \frac{i}{12})^{t_d * m}}$$

$$k_l = \frac{0,85}{(1 + \frac{0,08543}{12})^{0,33 * 12}} = 0,83$$

- Девятым, заключительным этапом определения ликвидационной стоимости объекта является непосредственное вычисление его ликвидационной стоимости путём умножения рыночной стоимости объекта V_m на коэффициент соотношения ликвидационной и рыночной стоимости объекта k_l :

$$166\,000 \times 0,83 = 137\,780$$

Таким образом, ликвидационная стоимость единого объекта недвижимости (Жилой дом, общей площадью 98,7 кв. м, кадастровый номер: 23:44:0205007:253 и Земельный участок, общей площадью 600 кв. м, кадастровый номер 23:44:0205007:2) на дату оценки с учётом допустимого округления составляет:

138 000 (Сто тридцать восемь тысяч) руб.



8. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Результаты анализа имеющейся в распоряжении оценщика информации и проведенные расчеты позволили сделать вывод о том, что рыночная стоимость объекта оценки на дату оценки, с учетом допустимого округления составляет:

Таблица 42. Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки¹⁹:

Итоговая величина стоимости объекта оценки	
Рыночная стоимость, руб.	166 000 (Сто шестьдесят шесть тысяч) руб.
Ликвидационная стоимость, руб.	138 000 (Сто тридцать восемь тысяч) руб.
В том числе:	
Элемент объекта оценки	Рыночная стоимость, руб.
Земельный участок, категория земель: Земли населенных пунктов, разрешенное использование: для ведения личного подсобного хозяйства, площадь 2100 кв. м, расположенный по адресу: Пермский край, Бардымский район, д. Старый Чад, ул. Ленина, д.54, кв.2, с кадастровым номером: 59:13:0080202:21;	111 000 (Сто одиннадцать тысяч) руб.
Часть жилого дома, назначение: жилое, 1 этажный, общая площадь 35,5 кв. м, расположенный по адресу: Пермский край, Бардымский район, д. Старый Чад, ул. Ленина, д.54, кв.2, с кадастровым номером: 59:13:0080202:44;	55 000 (Пятьдесят пять тысяч) руб.

Объектом оценки является земельный участок, расположенный на нем жилой дом, которые оцениваются как единый прочно связанный объект недвижимости. Продажа их по отдельности не целесообразна и невозможна.

Объект оценки оценивался свободным от каких бы то ни было прав удержания или долговых обязательств под заклад имущества.

Если не указано иначе, оценщик исходил из того, что не существует фактов нарушений действующего законодательства, касающегося объекта оценки.

Оценщик

Балашов В.П.

Генеральный директор

Савенков А.Л.

¹⁹В соответствии с п. 2 ст. 146 НК РФ «не признаются объектом налогообложения операции по реализации земельных участков (долей в них)», в связи, с чем к полученной стоимости величина НДС не применима.



9. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЪЗУЕМЫХ МАТЕРИАЛОВ

- Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ в действ. ред.
- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)».
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)».
- Федеральный стандарт оценки «Требование к отчету об оценке (ФСО № 3)».
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО № 7)».
- Федеральный стандарт оценки «Определение ликвидационной стоимости» (ФСО № 12)».
- Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные СРО "РОО"
- Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости. СПб.: СПбГТУ, 1997.
- Болдырев В.С., Федоров А.Е. Введение в теорию оценки недвижимости. М., 1998.
- Оценка рыночной стоимости недвижимости / Под ред. проф. В.М. Рутгайзера. М.: Дело, 1998.
- Базы данных риэлтерских агентств, размещенных в сети «Интернет».
- Сивец С.А., Левыкина И.А. Эконометрическое моделирование в оценке недвижимости: Учебно-практическое пособие для оценщиков. Запорожье: Полиграф, 2003. 220 с.
- Саати Т. Принятие решений. Метод анализа иерархий. М.: Радио и связь, 1993.
- Справочник оценщика недвижимости-2017, Том 3, «Земельные участки» под ред. Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, 2017 г.
- Справочник оценщика недвижимости – 2018, Жилые дома. Корректирующие и территориальные коэффициенты. Скидки на торг. Прибыль предпринимателя, под редакцией Лейфера Л.А.
- Базы данных риэлтерских агентств, размещенных в сети «Интернет».
- Базы данных, аналитические и статистические материалы компаний и государственных органов, данные Интернет ресурсов (сайты агентств недвижимости): www.cbr.ru, www.mian.ru, www.miel.ru, www.irr.ru, www.russianrealty.ru, <http://realty.dmir.ru>, www.realto.ru, www.incom.ru, <http://orsn.rambler.ru> и др.



10. СПИСОК ПРИЛОЖЕНИЙ

Приложение № 1 Фотоматериалы

Приложение № 2 Материалы по объектам-аналогам

Приложение № 3 Копии документов заказчика

Приложение № 3 Копии документов оценщика



Приложение № 1. Фотоматериалы





Фото 1.



Фото 2.



Фото 3.



Фото 4.



Фото 5.



Фото 6.



Фото 7.



Фото 8.



Фото 9.



Фото 10.



Фото 11.



Фото 12.



Фото 13.



Фото 14.



Фото 15.



Фото 16.



Фото 15.



Фото 16.

Приложение № 2. Материалы по объектам-аналогам



Объект аналог № 1 для оцениваемого земельного участка

https://www.avito.ru/permskiy_kray_osa/zemelnye_uchastki/uchastok_25_sot_izhs_995116767

Все объявления в Пермском крае / Недвижимость / Земельные участки / Купить / Поселений (ИЖС) Назад Следующее →

Участок 25 сот. (ИЖС)

№ 995116767, размещено 31 января в 11:44 465 (+3)

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

Площадь: 25 сот.; Расстояние до города: 14

Адрес: Пермский край, Оса, Пермский край, Осинский район

[Скрыть карту](#)



Село Новозалесное. Участок ровный, место тихое и красивое. Подведено электричество, стоит двухтарифный счетчик. На улице имеется центральный водопровод. Категория земли ЛПХ (лучше чем ИЖС). Подведен газ. Кад. Номер 59.29.0550002.458

120 000 ₽

8 922 349-03-99

Написать сообщение

Year
Частное лицо
На Авито с марта 2012
Завершено 12 объявлений

Адрес
Пермский край, Оса, Пермский край, Осинский район

КРАСИВАЯ УЛИЦА
ОТ 21 000 РУБ.
ЗА СОТКУ

ПОСМОТРЕТЬ ЧАСТНУЮ
krasem.ru

Риэлтор: Дарья

Объект аналог № 2 для оцениваемого земельного участка

https://www.avito.ru/barda/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot_izhs_1355262285

Все объявления в Пермском крае / Недвижимость / Земельные участки / Купить / Поселений (ИЖС) В каталог Следующее →

Участок 15 сот. (ИЖС)

№ 1355262285, размещено 13 февраля в 08:54 590 (+7)

80 000 ₽

Возьми сейчас, плати потом

Добавить в избранное Добавить заметку



8 902 478-21-75

Написать сообщение

Айнур
Частное лицо
На Авито с июня 2018

2 объявления пользователя

Адрес:
Пермский край, Барда, Пермский край, Бардымский район



Площадь: 15 сот.; Расстояние до города: 140

Адрес: Пермский край, Барда, Пермский край, Бардымский район

Посмотреть карту

Продам земельные участки в с. Ишимово Березниковского сельского поселения Бардымского района
Категория земель - земли населённых пунктов
Разрешённое использование - ИЖС

САВЕЛОВСКИЙ СИТИ

СКИДКИ до 10%

ВЫДАЕМ КЛЮЧИ

Прямая дисконция на сайте www.dns24.ru
На территории 2000 объектов, более 1000 квартир

MR

Рейтинг Директ



ЖК «Баркли Медовая долина»

Объект аналог № 3 для оцениваемого земельного участка

https://www.avito.ru/elovo/zemelnye_uchastki/uchastok_24_sot_izhs_973378204

Все объявления в Пермском крае / Недвижимость / Земельные участки / Купить / Поселенный (ИЖС)

Участок 24 сот. (ИЖС)

№ 973378204, размещено сегодня в 10:35 (992 (+10))

Добавить в избранное Добавить заметку

180 000 ₽

8 922 321-56-86

Написать сообщение

АН РИЭЛТИР
Действительно
На Avito с августа 2013
Завершено 467 объявлений

7 объявлений пользователя

Контактное лицо
Сергей

Адрес:
Пермский край, Еловое, Пермский край, Кудинский район, село Большая Уса, Красноварейская улица



Площадь: 24 сот. Расстояние до города: 10

Адрес: Пермский край, Еловое, Пермский край, Кудинский район, село Большая Уса, Красноварейская улица

Зем. участок с Большая Уса на трассе Чайковский-Пермь, на пересечении 3-дорог: 24 соти, назначение ИЖС, от Чайковский б-ва, прекрасное место для кафе, заправки, так же можно использовать для строительства дома, в 200 метрах находится пруд. Рядом жилой сектор.

ТОРГ

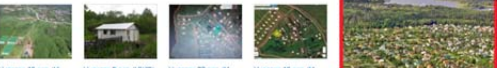
Показать карту

Официальный дилер Volkswagen

Фольксваген Центр Лосинный Остров

г. Мылкино, Ярославское шоссе, владение 28, строение 1
Тел.: +7 (493) 598-58-58
www.fox.ru

Похожие объявления



16:03 19.02.2019

Объект аналог № 1 для оцениваемых улучшений

https://www.avito.ru/barda/doma_dachi_kottedzhi/dom_26_m_na_uchastke_20_sot_1705101199

Все объявления в Пермском крае / Недвижимость / Дома, дачи, коттеджи / Купить / Дома

Назад Следующее →

Дом 26 м² на участке 20 сот. 300 000 ₽

№ 1705101199, размещено 17 февраля в 20:09 ⌚ 395 (+8)

Добавить в избранное Добавить заметку



8 912 496-76-22

Написать сообщение

Расия
Частное лицо
На Авито с августа 2013
Завершено 3 объявления

Адрес
Пермский край, Барда, Пермский край, Бардымский район, село Березники



Площадь дома: 26 м²
Площадь участка: 20 сот.
Расстояние до города: 160

Материал стен: бревно
Вид объекта: дома
Этажей в доме: 1

Адрес: Пермский край, Барда, Пермский край, Бардымский район, село Березники

Посмотреть карту

Продается дом в с.Березниках, Бардымский район, Пермский край. Участок 20 соток, дом в хорошем состоянии, двор большой, уличные заборы новые, по всем интересующим вопросам звоните по телефону. Реальному покупателю торг, рассматриваем наличный расчет или мат.капитал



Красивая Земля
ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ в ПОДМОСКОВЬЕ
ПОСМОТРЕТЬ УЧАСТКИ



Линекс-Директ
Продажа зданий в центре Москвы
Офисные помещения на ул. Нижегородская, 7 этажей, высокие потолки, паркинг.

Объект аналог № 2 для оцениваемых улучшений

https://www.avito.ru/barda/doma_dachi_kottedzhi/dom_49_m_na_uchastke_30_sot_1433775345

Дом 49 м² на участке 30 сот.

350 000 Р

№ 1433775345, размещено 26 января в 23:56 2653 (+6)

Добавить в избранное

Добавить заметку



8 950 154-35-44

Гульнара

Частное лицо
На Авито с февраля 2018



Адрес:
Пермский край, Барда, Елпачиха



Площадь дома: 49 м²

Материал стен: бревно

Площадь участка: 30 сот.

Вид объекта: дома

Расстояние до города: 20

Этажей в доме: 1

Адрес: Пермский край, Барда, Елпачиха

Посмотреть карту

Жилой дом (внутри 7*7, перегородок нет, комнаты можно распределять на свой вкус), теплый, пол утеплен (фанера, линолеум), вода в доме (насосная станция), окна пластиковые с москитными сетками, отопление водяное, веранда утепленная (7*3, обшита вагонкой), душевая кабина. На участке стайка д/живности, баня, туалет. В саду малина, ирга, вишня, смородина, земляника плодоносит до снега. Огород большой, ровный. В селе школа с полным средним образованием, садик, Сбербанк, почта, много магазинов. Рядом выезд на федеральную трассу (150 м). В селе предстоит газификация. До Перми 140 км, до Осы (р. Кама) 25 км, до Барды 19 км. Реальному покупателю торг после осмотра, мат. капитал. Собственник. ВОЗМОЖНА РАССРОЧКА. Звонить в выходные.



УК «ЗемАктив». Все коммуникации! Лес, родники, автобусная остановка!

zemaaktiv.ru



Дом с участком на Каширке 10.8 млн.

Готовые дома от 140 м. в обжитом комплексе бизнес-класса. Каширское шоссе

Объект аналог № 3 для оцениваемых улучшений

https://www.avito.ru/barda/doma_dachi_kottedzhi/dom_56_m_na_uchastke_25_sot_1692132687

Продажа недвижимости

Все объявления в Пермском крае / Недвижимость / Дома, дачи, коттеджи / Купить / Дома

Назад Следующее →

Дом 56 м² на участке 25 сот.

№ 1692132687, размещено 13 февраля в 15:16 ⌚ 1276 (+4)

♥ Добавить в избранное 📌 Добавить заметку

8 952 328-24-59

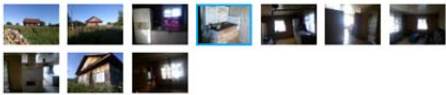
Написать сообщение

Лилия
Частное лицо
На Авито с июня 2018

Адрес:
Пермский край, Барда, Бардымский район,
Пермский край, село Елпачиха



Авито



Площадь дома: 56 м² Вид объекта: дома
Площадь участка: 25 сот. Этажей в доме: 1
Материал стен: бревно

Адрес: Пермский край, Барда, Бардымский район, Пермский край, село Елпачиха [Посмотреть карту](#)

Есть вода канализация баня отопление печное трубы рядом горнолыжная база и поле где проходят праздники ,пруд

Гагаринский
ОДНОКОМНАТНЫЕ
КВАРТИРЫ ОТ 2,6 МЛН ₽
ФСК

Издано, Проект
Проектная документация на рекламном сайте
Недвижимость в Карелии
Купить недвижимость в Петрозаводске от застройщика КОЮВЭ от 1,357 млн.руб. Звоните!
[kkt.ru](#)

Приложение № 3. Копии документов заказчика




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: "14" января 2014 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи земельного участка и части жилого дома от 09.01.2014

Субъект (субъекты) права: Усенов Уланбек Муратбекович, дата рождения 01.05.1988, место рождения: с.Караван гор. Кызыл-Кия Ошской обл. Киргизской республики, гражданство Российской Федерации, пол: мужской, паспорт гражданина Российской Федерации: серия 57 10 № 693249, выдан 17.05.2011 Отделением УФМС России по Пермскому краю в Бардымском районе, код подразделения 590-012; адрес постоянного места жительства: Россия, Пермский край, Бардымский район, д.Старый Чад, ул.Мира, д.14а

Вид права: Собственность

Объект права: часть жилого дома, назначение: жилое, общая площадь 35,5 кв.м, этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Пермский край, Бардымский район, д.Старый Чад, ул.Ленина, д.54, кв.2

Кадастровый (или условный) номер: 59:13:0080202:44

Существующие ограничения (обременения) права: ипотека в силу закона о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "14" января 2014 года сделана запись регистрации № 59-59-12/002/2014-018

76.01.2014
ПЕРМСКОЕ ОСБ 0984 0535
КОПИЯ ВЕРНА
МЕНЕДЖЕР ПО ПРОДАЖАМ
ЮСУПКУЛОВА А.С.

Регистратор Абдалова А. М.


М.П. (подпись)

59-БД 147976


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: "14" января 2014 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи земельного участка и части жилого дома от 09.01.2014

Субъект (субъекты) права: Усенов Уланбек Муратбекович, дата рождения 01.05.1988, место рождения: с.Караван гор. Кызыл-Кия Ошской обл. Киргизской республики, гражданство Российской Федерации, пол: мужской, паспорт гражданина Российской Федерации: серия 57 10 № 693249, выдан 17.05.2011 Отделением УФМС России по Пермскому краю в Бардымском районе, код подразделения 590-012; адрес постоянного места жительства: Россия, Пермский край, Бардымский район, д.Старый Чад, ул.Мира, д.14а

Вид права: Собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для ведения личного подсобного хозяйства, общая площадь 2 100 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Пермский край, Бардымский район, д.Старый Чад, ул.Ленина, д.54, кв.2

Кадастровый (или условный) номер: 59:13:0080202:21

Существующие ограничения (обременения) права: ипотека в силу закона
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "14" января 2014 года сделана запись регистрации № 59-59-12/002/2014-016

16.01.2014
ПЕРМСКОЕ ОСБ 6984 0535
КОПИЯ ВЕРНА
МЕНЕДЖЕР ПО ПРОДАЖАМ
ЮСУПКУЛОВА А.С. *А.С.*

Регистратор Абдалова А. М. *А.М.*
М.П. (подпись)



59-БД 147975

Кадастровый паспорт здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

Здания

(вид объекта недвижимого имущества)

Дата 12 сентября 2011 г.

Кадастровый номер _____

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 3/3259/2

1. Описание объекта недвижимого имущества

1.1. Наименование: Часть жилого дома

1.2. Адрес (местоположение) объекта

Субъект Российской Федерации	Пермский край	
Район	Бардымский	
Муниципальное образование	Тип	с/п
	Наименование	Бардымское с/п
Населенный пункт	Тип	деревня
	Наименование	Старый Чад
Улица (пр-т, пер.	Тип	улица
	Наименование	Ленина
Номер дома	54	
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера	часть лит. А	
Иное описание местоположения		

1.3. Основная характеристика Общая площадь 35,5 м2
(тип) (значение) (единица измерения)

Степень готовности объекта незавершенного строительства _____

1.4. Назначение: Жилое

1.5. Этажность:

Количество этажей 1 в том числе подземных этажей: _____

1.6. Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства) 1961

1.7. Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества 59:13:0080202:21

1.8. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества: _____

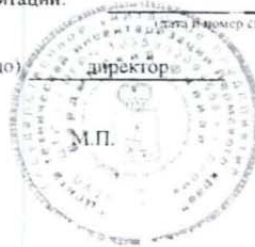
1.9. Примечание на дату технической инвентаризации от 08.09.2011г на земельном участке имеется часть жилого дома состоящая из кв №2, а-хол пристрой, 1-ария, 11-навес, 1-забор

1.10. Бардымский филиал ГУП "Центр технической инвентаризации Пермского края"
(наименование органа или организации)

реквизиты свидетельства об аккредитации: 16 января 2008 г. №125

(дата и номер свидетельства об аккредитации организации)

Руководитель (уполномоченное лицо)
(полное наименование должности)



(подпись)

Исмагилов И.А.

(ФИО)

30.12.2013.

ПЕРМСКОЕ ОСБ 6904 0836

КОПИЯ ВЕРНА

МЕНЕДЖЕР ПО ПРОДАЖА

ЮСУПКУЛОВА А.С.

2 (два) листа

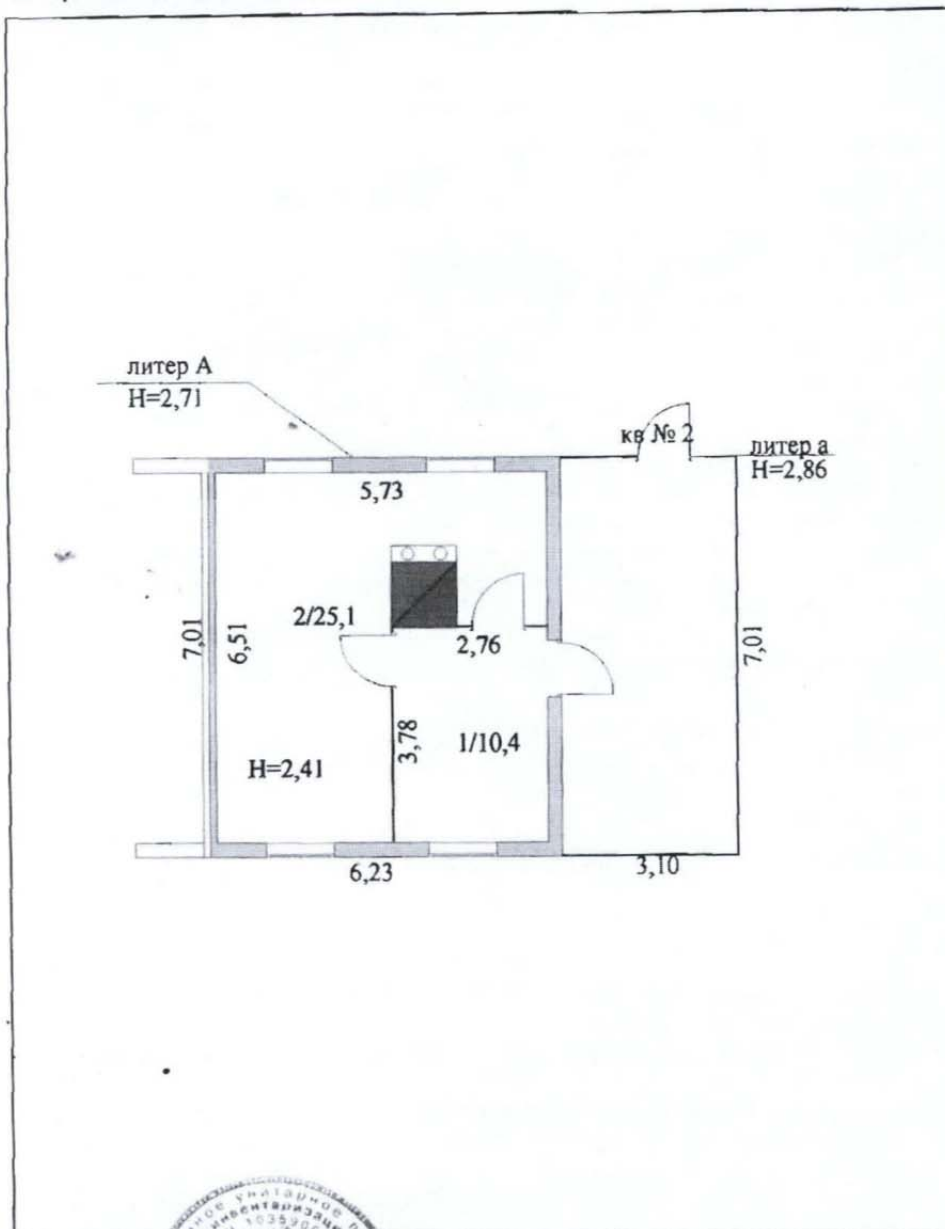
Кадастровый паспорт

Кадастровый номер

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер)

3/3259/2

2. План расположения помещения на этаже



Руководитель (уполномоченное лицо)



(ФИО, подпись)

М.П.

Масштаб 1:100

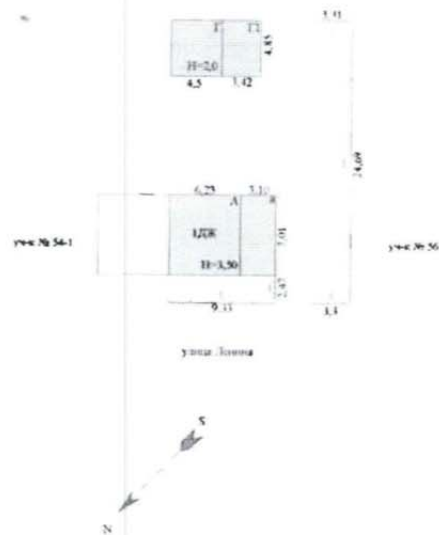
Кадастровый паспорт

Здания

(вид объекта недвижимого имущества)

Инвентарный номер 3/3259/2

Ситуационный план объекта недвижимого имущества



Масштаб 1:500

Руководитель (уполномоченное лицо)

М.П.

Исмаилов И.А.

Директор

(подпись)

Исмаилов И.А.

(подпись, фамилия)

Федеральное бюджетное учреждение "Кадастровая палата" по Пермскому краю
(наименование органа кадастрового учета)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости)
25.08.2011 № 5900/2011/11-77736

В.1

1	Кадастровый номер: 59:13:0080202:21		2	Лист № 1	3	Всего листов: 1	
Общие сведения							
4	Предыдущие номера: 002/21				6		
5					Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: 09.12.1995		
7	Местоположение: Пермский край, Бардымский р-н, д. Старый Чад, ул. Ленина, д. 54, кв. 2						
8	Категория земель:						
8.1	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли населенных пунктов	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Земли особо охраняемых территорий и объектов	Земли лесного фонда	Земли водного фонда	Земли запаса
8.2	Категория не установлена						
9	Разрешенное использование: Для ведения личного подсобного хозяйства						
10 Фактическое использование/характеристика деятельности:							
11	Площадь: 2100 кв. м	12	Кадастровая стоимость (руб.): 22554	13	Удельный показатель кадастровой стоимости (руб./м²): 10.74	14 Система координат: МСК59 (Зона 2)	
15 Сведения о правах:							
16 Особые отметки: Граница земельного участка не установлена в соответствии с требованиями земельного законодательства. В связи с отсутствием графических сведений, обременений и частей земельного участка разделы В.2, В.3 и В.4 по данному земельному участку не могут быть предоставлены. Кадастровый номер 59:13:0080202:21 равнозначен кадастровому номеру 59:13:008 02 02:0021.							
17							
18 Дополнительные сведения для регистрации прав на образованные земельные участки		18.1	Номера образованных участков: —				
		18.2	Номер участка, преобразованного в результате выдела: —				
		18.3	Номера участков, подлежащих снятию с кадастрового учета: —				

30.11.2012
Менеджер по продажам
Юсупов А.С.
Копия верна
Факс: 035 0334 0335

Начальник отдела
(наименование должности)



Р.Р. Атнабаева
(инициалы, фамилия)



Приложение № 4. Копии документов оценщика



СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 170E0B40R1295-0002

СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА,
С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР

СТРАХОВАТЕЛЬ (ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ): Общество с ограниченной ответственностью «Независимый Консалтинговый Центр «Эталон»		
Адрес места нахождения на основании Устава: 109240, г. Москва, ул. Никольямская, д. 21/7, стр. 3.		
Объект страхования: не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям, включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.		
Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность): деятельность юридического лица, с которым оценщики, поименованные в заявлении на страхование, заключили трудовой договор, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».		
Страховой случай (с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования): возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Выгодоприобретателей, включая вред, причиненный имуществу Выгодоприобретателей, а также возникновение ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки, в результате непреднамеренных ошибок (упущений), допущенных Страхователем при осуществлении оценочной деятельности.		
Страховая сумма	Лимит ответственности по одному страховому случаю	
500 000 000 руб. 00 коп. (Пятьсот миллионов рублей 00 копеек)	500 000 000 руб. 00 коп. (Пятьсот миллионов рублей 00 копеек)	
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:	с «18» апреля 2017 г.	по «17» апреля 2020 г.
ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:	с «18» апреля 2018 г.	по «17» апреля 2019 г.
Особые условия страхования: Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, поименованным в п.п. 10.5.2. – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 1 000 000 руб. 00 коп. (Один миллион рублей 00 копеек). К настоящему Полису применяются исключения из страхования, закрепленные разделом 4 Правил страхования. Кроме того, страховыми не являются случаи причинения вреда вследствие осуществления Страхователем деятельности по оценке восстановительной стоимости ремонта транспортных средств (независимой технической экспертизы транспортных средств).		

**НАСТОЯЩИЙ СТРАХОВОЙ ПОЛИС ВЫДАН ВЗАМЕН ВЫДАННОМУ «18» АПРЕЛЯ 2017 Г.
СТРАХОВОМУ ПОЛИСУ №170E0B40R1295-0002**

СТРАХОВЩИК: Страховое акционерное общество «ВСК»
Место нахождения: Российская Федерация, 121552, г. Москва, ул. Островная, д. 4.
Северо-Восточное городское отделение САО «ВСК»: 107258, г. Москва, ул. 1-я Бухвостова, д. 12/11, корп. 11, офис 9а.

От имени Страховщика:

М.П.  /М.Н. Семенов/

Место выдачи Страхового полиса: г. Москва

Дата выдачи: «18» апреля 2018 г.



Регистрационный номер 20-42





ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
„РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ“

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

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

Оценщик:

Балашов Владимир Петрович

(фамилия, имя и отчество)

паспорт: серия 4606 № 445685, выдан 04.09.2005г.

ОВД г. Электросталь Московской области

(орган, выдавший документ)

включен в реестр членов РОО:

« 14 » февраля 2008г., регистрационный № 003632

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

Выдано « 26 » июня 2018 года.

Президент

С.А. Табакова



0025290 *

СТРАХОВОЙ ПОЛИС №180E0B40R3466

СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

СТРАХОВАТЕЛЬ (Ф.И.О.): ОЦЕНЩИК - Балашов Владимир Петрович		
Объект страхования: имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба (имущественного вреда) заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности.		
Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность): оценочная деятельность, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».		
Страховой случай (с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования): установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба (имущественного вреда) действиями (бездействием) оценщика (Страхователя) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба (имущественного вреда)		
Страховая сумма		Страховая премия
30 000 000 руб. 00 коп. (Тридцать миллионов рублей 00 копеек)		11 700 руб. 00 коп. (Одиннадцать тысяч семьсот рублей 00 копеек)
СТРАХОВОЙ ТАРИФ (в % от страховой суммы)	0,039%	
ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	единовременно путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок не позднее «24» сентября 2018 г.	
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:	с «24» сентября 2018 г.	по «23» сентября 2019 г.
Особые условия страхования: Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, поименованным в п.п. 10.5.2. – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 1 000 000 руб. 00 коп. (Один миллион рублей 00 копеек). К настоящему Полису применяются исключения из страхования, закрепленные разделом 4 Правил страхования. Кроме того, страховыми не являются случаи причинения вреда вследствие осуществления Страхователем деятельности по оценке восстановительной стоимости ремонта транспортных средств (независимой технической экспертизы транспортных средств).		

СТРАХОВЩИК:

Страховое акционерное общество «ВСК»

Место нахождения:

Российская Федерация, 121552,

г. Москва, ул. Островная, д.4.

Северо-Восточное городское отделение CAO «ВСК»: 107258, г. Москва, ул. 1-я Бухвостова, д. 12/11, корп. 11, оф. 9а.

От имени Страховщика:



С.А. Сенникова/
М.П.

Место выдачи Страхового полиса: г. Москва

Дата выдачи «24» сентября 2018 г.

