

"ЭКСКЛЮЗИВ"

Индивидуальный предприниматель Дерюшева Людмила Викторовна
Пермский край, г. Чернушка, пер. Банковский, 5. Тел. (34 261) 44-1-89, 8-902-478-83-94

МК № 10 от 01.04.2024 г.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ (ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ) № 085-24/Р

НА ПРЕДМЕТ:
ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ИССЛЕДОВАНИЯ

ПО СОСТОЯНИЮ НА 19 АПРЕЛЯ 2024 ГОДА

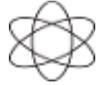
ОБЪЕКТ ИССЛЕДОВАНИЯ:
**НЕЖИЛОЕ ЗДАНИЕ ГАРАЖА, ОБЩЕЙ ПЛОЩАДЬЮ 384,8 КВ.М.
НА ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ, ОБЩЕЙ ПЛОЩАДЬЮ 711 КВ.М.**

АДРЕС ОБЪЕКТА ИССЛЕДОВАНИЯ:
БАРДЫМСКИЙ РАЙОН, С. БРЮЗЛИ, УЛ. МОЛОДЕЖНАЯ, СТР.1

ЗАКАЗЧИК:
**УПРАВЛЕНИЕ ЗИВ АДМИНИСТРАЦИИ
БАРДЫМСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО ОКРУГА ПЕРМСКОГО КРАЯ
ПЕРМСКИЙ КРАЙ, С. БАРДА, УЛ. СОВЕТСКАЯ, 14**

ИСПОЛНИТЕЛЬ:
**ИП ДЕРЮШЕВА ЛЮДМИЛА ВИКТОРОВНА
Г. ЧЕРНУШКА, ПЕР. БАНКОВСКИЙ, 5**

«ЭКСКЛЮЗИВ»



Индивидуальный предприниматель Дерюшева Людмила Викторовна
ИНН 595701383376 ОГРН 305175735500107

Пермский край, г. Чернушка, пер. Банковский, 5. Тел. (34 261) 44-1-89, сот: 8-902-478-83-94

Начальнику Управления ЗИВ администрации
Бардымского муниципального округа Пермского края
Г.М. Мавлютовой

618150
Пермский край
с. Барда
ул. Советская, 14

В соответствии с МК № 10 от 01 апреля 2024 года специалист произвёл оценку на определение рыночной стоимости иного сооружения - нежилое здание гаража, общей площадью 384,8 кв.м. расположенный на земельном участке, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: служебные гаражи, общей площадью 711 кв.м., по адресу: Пермский край, Бардымский район, с. Брюзлы, ул. Молодежная, стр.1.

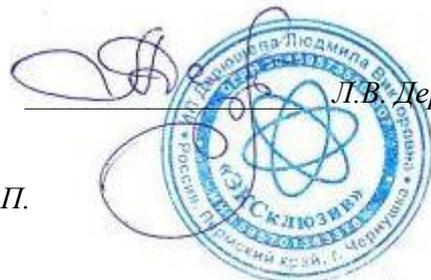
Основываясь на нашем исследовании и анализе, мы пришли к заключению, что по состоянию на 19 апреля 2024 года рыночная стоимость объектов исследования составляет:

653 000 (Шестьсот пятьдесят три тысячи) рублей,

в т.ч.:

Объекты исследования	Рыночная стоимость, руб.*
Нежилое здание гаража, общей площадью 384,8 кв.м. на земельном участке, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: служебные гаражи, общая площадь 711 кв.м., расположенного по адресу: Пермский край, Бардымский район, с. Брюзлы, ул. Молодежная, стр.1.	326 000
в т.ч.	
Нежилое здание гаража, общей площадью 384,8 кв.м., кадастровый номер:59:13:0160103:144	226 000
Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: служебные гаражи, общая площадь 711 кв.м., кадастровый номер:59:13:0160103:145	100 000

ИП:



Л.В. Дерюшева

М.П.

- Рыночная стоимость, в том числе определенная в данном заключении, является величиной, формируемой рынком, и не зависит от системы налогообложения, применяемой собственником или покупателем объекта исследования. В случае если собственник или покупатель объекта оценки является плательщиком НДС, предполагается, что данный налог входит в определенную в отчёте величину стоимости прав на объект исследования. Рыночная стоимость земельных участков НДС не облагается.

ОГЛАВЛЕНИЕ

Пермский край	2
Часть I. Общие сведения	4
1.1. Задание на исследование	4
1. Федеральный закон от 31 мая 2001 г. N 73-ФЗ "О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации" (с изменениями и дополнениями).	4
Часть II. Предпосылки исследования	5
2.1. Состав и качество оцениваемых прав	5
2.2. Объем и глубина исследования	5
2.3. Общие условия исследования объекта	6
2.4. Последовательность проведенных работ	6
2.5. Основные понятия и определения	6
Часть III. Представление собранных данных	7
3.1. Идентификация объекта исследования	7
География	7
История	7
Население	7
Муниципальное устройство	8
Населённые пункты	8
Экономика	8
Социальная сфера и культура	9
Часть IV. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ИССЛЕДОВАНИЯ	11
4.1. Анализ влияния общей политической, экономической и социальной обстановки в стране и регионе расположения объекта исследования на рынок оцениваемого объекта	11
1. Краткое описание общей ситуации на рынке производственно-складской недвижимости г.Пермиза 3-й квартал 2023 г.	15
1.1. Структура рынка производственно-складской недвижимости	15
5.1. Анализ наиболее эффективного использования	20
5.2. Выбор подходов и методов исследования объекта исследования	21
5.3. Обоснование использования подходов к оценке и выбор методов исследования	24
ЧАСТЬ VI. Расчет величины рыночной стоимости объекта исследования	24
Износ физический составляет:	26
Согласование результатов расчета рыночной стоимости объекта	30
ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ИССЛЕДОВАНИЯ	33
Часть viii. ПРИЛОЖЕНИЕ	39

ЧАСТЬ I. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ**1.1. Задание на исследование**

Наименование объекта исследования. Состав объекта исследования с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	Нежилое здание гаража, общей площадью 384,8 кв.м. на земельном участке, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: служебные гаражи, общая площадь 711 кв.м., по адресу: Пермский край, Бардымский район, с. Брюзлы, ул. Молодежная, стр.1.
Права на объект исследования, учитываемые при определении стоимости объекта исследования	Управление по земельно-имущественным вопросам Администрации Бардымского муниципального округа Пермского края, в лице начальника Г.М. Мавлютовой. ОГРН 1145944000109, ИНН 5944001363 КПП 594401001 Адрес местонахождения: Россия, Пермский край, с. Барда, ул. Советская, 14.
Цель исследования	Установление в отношении объекта исследования рыночной стоимости на дату исследования
Предполагаемое использование результатов исследования	Для включения в прогнозный план приватизации
Дата исследования	19 апреля 2024 года
Дата осмотра	19 апреля 2024 года
Срок проведения исследования	19 апреля 2024 года
Дата составления заключения	19 апреля 2024 года
Вид стоимости	Рыночная

1.2. Проведение работ по оценке объектов исследования производится в соответствии с требованиями следующих документов:

1. ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЗАКОН ОТ 31 МАЯ 2001 Г. N 73-ФЗ "О ГОСУДАРСТВЕННОЙ СУДЕБНО-ЭКСПЕРТНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ" (С ИЗМЕНЕНИЯМИ И ДОПОЛНЕНИЯМИ).
2. ВСН 57-88 Положение по техническому обследованию жилых зданий.
3. СП 71.13330.2011. Изоляционные и отделочные материалы.
4. Классификатор основных видов дефектов в строительстве и промышленности строительных материалов.
5. Правила оценки физического износа жилых зданий ВСН 53-86(р).
6. Методики исследования объектов судебной строительной-технической экспертизы: оконных заполнений из ПВХ; квартир поврежденных заливом (пожаром); межевых границ земельных участков. Практическое пособие для экспертов и судей, БЭ, М, 2007г. А.Ю. Бутырин,
7. Положение об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обследования жилых домов. Зданий ВСН 58-88(р).
8. Интернет-ресурсы.

1.3. Работа проводится на основании Договора на проведение исследования

Муниципальный контракт № 10 от 01 апреля 2024 года

1.4. Сведения о Заказчике:

Управление по земельно-имущественным вопросам Администрации Бардымского муниципального округа Пермского края, в лице начальника Г.М. Мавлютовой. ОГРН 1145944000109, ИНН 5944001363 КПП 594401001
Адрес местонахождения: Россия, Пермский край, с. Барда, ул. Советская, 14.

1.5 Сведения об Исполнителе:

Адрес местонахождения: Пермский край, г. Чернушка, пер. Банковский, 5, оф. ЭКСкюзив, тел. (34 261) 441-89, 8-902-478-83-94
ОГРН 304595735500107 ИНН 595701383376
Расч. счет 40802810200000624300 Банк АО АКИБ "Почтобанк" БИК 045773705
кор. счёт № 3010181040000000705

Дерюшева Людмила Викторовна, является действующим членом НП "Саморегулируемая организация судебных экспертов" (ИНН 2310151099, г.Москва, Рязанский проспект, 8а, ст.14, этаж 13, офис 7), реестровый № 898, судебным экспертом, компетентным и соответствующим требованиям стандарта системы добровольной сертификации судебных экспертов с правом самостоятельного проведения экспертиз по специализации «Судебная, строительно-техническая и стоимостная экспертиза объектов недвижимости» по экспертным специальностям:

- 16.1. «Исследования строительных объектов и территории, функционально связанной с ними, в том числе с целью определения их стоимости» (сертификат соответствия № 070724, действителен до 06.02.2026 г.);
- 16.3. «Исследование домовладений с целью установления возможности их реального раздела между собственниками в соответствии с условиями, заданными судом, разработка вариантов указанного раздела» (сертификат соответствия № 070725, действителен до 06.02.2026 г.);
- 16.5. «Исследование строительных объектов, их отдельных фрагментов, инженерных систем, оборудования и коммуникаций с целью становления объёма, качества и стоимости выполненных работ, использованных материалов и изделий» (сертификат соответствия № 070726, действителен до 06.02.2026 г.);
- 16.6 "Исследование помещений жилых, административных, промышленных и иных зданий, поврежденных заливом (пожаром) с целью определения стоимости их восстановительного ремонта" (сертификат соответствия № 070650, действителен до 24.08.2025 г.);

19.1 "Исследование промышленных (непродовольственных) товаров, в том числе с целью проведения их оценки" (сертификат соответствия № 070651, действителен до 24.08.2025 г.)

Стаж экспертной работы 21 год.

Экспертиза проводится в офисе ИП Дерюшевой Л.В. по адресу: г. Чернушка, пер. Банковский, д. 5, офис ЭКСкюзив.

1.7 Результаты исследования, полученные при применении различных подходов к оценке:

№ п/п	Наименование	Затратный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.
1	Нежилое здание гаража, общей площадью 384,8 кв.м.	226 074	Не применялся	Не применялся
2	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: служебные гаражи, общая площадь 711 кв.м.	Не применялся	99 540	Не применялся

1.8 Итоговая величина стоимости объекта исследования

Рыночная стоимость объектов исследования, расположенных по адресу: Пермский край, Бардымский район, с. Брюзлы, ул. Молодежная, стр.1., по состоянию на 19 апреля 2024 года составляет:

Объекты исследования	Рыночная стоимость, руб.
Нежилое здание гаража, общей площадью 384,8 кв.м. на земельном участке, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: служебные гаражи, общая площадь 711 кв.м., расположенного по адресу: Пермский край, Бардымский район, с. Брюзлы, ул. Молодежная, стр.1.	326 000
Нежилое здание гаража, общей площадью 384,8 кв.м.	226 000
Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: служебные гаражи, общая площадь 711 кв.м.	100 000

ЧАСТЬ II. ПРЕДПОСЫЛКИ ИССЛЕДОВАНИЯ

2.1. Состав и качество оцениваемых прав

Существует две правовых формы владения имуществом - на правах аренды или на правах собственности.

Владение на правах аренды – право владения и пользования имуществом на условиях и в пределах, установленных законом или договором с собственником¹.

Право собственности включает права владения, пользования и распоряжения 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 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 образом².

2.2. Объем и глубина исследования

Перечень документов, использованных при определении количественных и качественных параметров объекта исследования:

- 1) Информация, предоставленная Заказчиком:
 - ✓ Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 18.04.2024 г.;
 - ✓ Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 18.04.2024 г.

- 2) Исполнителем лично произведен осмотр объектов исследования, фотографии приведены в ЧАСТИ VIII.

3) В процессе исследования был проанализирован рынок продажи объектов производственного назначения г. Перми и Пермского края:

- ✓ <http://dom.59.ru>
- ✓ <http://metrosphera.ru>
- ✓ <http://www.avito.ru>
- ✓ <http://perm.irr.ru>
- ✓ Социально-экономические показатели Пермского края за 2022 год, ООО «Аналитический центр «КД-консалтинг».

Анализ достаточности и достоверности полученной информации

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

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

Информация считается **достоверной**, если данная информация соответствует действительности и позволяет пользователю отчёта об оценке делать правильные выводы о характеристиках, исследовавшихся оценщиком при проведении исследования и

¹ Статья 264 ГК РФ, часть 1

² Статья 209 ГК РФ, часть 1

определении итоговой величины стоимости объекта исследования, и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения.

По мнению исполнителя, представленная информация по количественным и качественным характеристикам объекта исследования, **удовлетворяет признакам достаточности и достоверности.**

2.3. Общие условия исследования объекта

Оценка проводилась с учетом следующих условий:

1. Рыночную стоимость специалист рассчитывает для тех условий, которые рынок посчитал бы рыночной нормой.

2.4. Последовательность проведенных работ

Проведение исследования включает следующие этапы³:

- а) сбор и анализ информации, необходимой для проведения исследования;
- б) применение подходов к оценке, включая выбор методов исследования и осуществление необходимых расчетов;
- в) согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта исследования;
- г) составление заключения.

2.5. Основные понятия и определения

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

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

Стоимость объекта исследования – это наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату исследования в соответствии с выбранным видом стоимости.

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

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

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

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

В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта исследования или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Критерии признания объекта точной копией объекта исследования или объектом, имеющим сопоставимые полезные свойства, определяются федеральными стандартами исследования, устанавливающими требования к проведению исследования отдельных видов объектов исследования и (или) для специальных целей.

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

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

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

Сравнительный подход - совокупность методов исследования, основанных на получении стоимости объекта исследования 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 исследования.

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

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

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

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода.

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

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

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

При проведении исследования возможно установление дополнительных к указанным в задании на оценку допущений, связанных с предполагаемым использованием результатов исследования и спецификой объекта исследования.

³ ФСО №1, п.16.

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

Результатом исследования является итоговая величина стоимости объекта исследования.

Предполагаемое использование результата исследования.

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

- при совершении сделок купли-продажи,
- передаче в аренду или залог,
- страховании,
- кредитовании,
- внесении в уставный (складочный) капитал,
- для целей налогообложения,
- при составлении финансовой (бухгалтерской) отчётности,
- реорганизации юридических лиц,
- приватизации имущества,
- разрешении имущественных споров и в иных случаях.

ЧАСТЬ III. ПРЕДСТАВЛЕНИЕ СОБРАННЫХ ДАННЫХ

3.1. Идентификация объекта исследования

Нежилое здание гаража, общей площадью 384,8 кв.м. на земельном участке, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: служебные гаражи, общая площадь 711 кв.м., расположенного по адресу: Пермский край, Бардымский район, с. Брюзлы, ул. Молодежная, стр.1.

Нежилое здание гаража, общей площадью 384,8 кв.м.

Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: служебные гаражи, общая площадь 711 кв.м.

Описание местоположения объекта исследования

Бардымский район — административный район Пермского края. На территории района образован **Бардымский муниципальный округ**. Административный центр — село Барда.

География

Территория — 2386,3 км². Граничит с Осинским, Чернушинским городскими округами, Кунгурским, Уинским, Куединским и Еловским муниципальными округами Пермского края. Климат умеренно континентальный.

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

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

Памятники природы на территории района: Куземьяровский и Красноярский орешники, Бардымская Вишнёвая гора, Сарашевская дубрава, Кленовая гора — наиболее северное местонахождение чистого кленового леса^[источник не указан 916 дней], Красноярская гора, Печменские родники, Тюндюковское болото, Батырбаевские дубово-липовые леса.

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

Региональный природный заказник — Тулвинский.

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

История

27 февраля 1924 года образован Красноярский район Сарапульского округа Уральской области с центром в селе Краснояр. В октябре 1924 года райцентр переносится в село Барда, а в декабре 1925 года район переименован в Бардымский.

Район был создан на базе Бардымской, Сарашевской, Елпачихинской, Шерментской, Печменской, Крыловской (частично), Покрово-Ясылынской (частично) волостей Осинского уезда Пермской губернии. В 1926 году район состоял из 23 сельсоветов, в которых насчитывалось: 132 населённых пункта, 9749 хозяйств и 43 804 жителя.

С 10 мая 1934 года район находился в составе Свердловской области.

С октября 1938 года находился в составе Пермской области.

В феврале 1962 года район был ликвидирован, а 12 января 1965 года окончательно восстановлен.

С 2005 года — в составе Пермского края.

Население

Численность населения								
2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
↘25 431	↘25 249	↘25 172	↘24 700	↗25 291	↘25 202	↘25 059	↘24 791	↘24 556
2022								
↗26 492								

Характеристика населения

Среди бардымцев преобладают женщины (54 %). Трудовоспособное население составляет 46 %, младше трудоспособного возраста — 27 %.

Национальный состав

Основная часть жителей района — башкиры и татары. Среди 25 098 человек, указавших национальную принадлежность во время Всероссийской переписи населения (2010): башкиры — 13 849 чел. (55,18 %), татары — 9050 чел. (36,06 %), русские — 1874 (7,47 %). Остальных национальностей (украинцы, узбеки, удмурты и другие) менее, чем по 0,5 %.

По данным Всероссийской переписи населения 2002 года в районе 32 населённых пункта, в которых большинство населения составляют башкиры: Акбаш, Аклуши, Елпачиха, Краснояр 1, Куземьярово, Султанай, Танып, Тюндюк, Усть-Тунтор и другие; в 4 населённых пунктах — татары.

Этническая особенность населения района состоит в том, что во время переписи населения 98 % башкир назвали родным языком татарский, и только 1,5 % — башкирский.

Муниципальное устройство

В рамках организации местного самоуправления на территории района функционирует *Бардымский муниципальный округ* (с 2004 до 2020 гг. — *Бардымский муниципальный район*).

С 2004 до 2020 гг. в состав существовавшего в этот период муниципального района входили 12 сельских поселений:

Сельские поселения муниципального района в 2004—2020 гг.

№	Наименование	Административный центр	Количество населённых пунктов	Население (чел.)	Площадь (км ²)
1	Бардымское сельское поселение	село Барда	4	10 286	232,69
2	Березниковское сельское поселение	село Березники	5	1265	157,59
3	Бичуринское сельское поселение	село Бичурино	4	1480	204,29
4	Брюзлинское сельское поселение	село Брюзлы	3	680	115,86
5	Елпачихинское сельское поселение	село Елпачиха	4	1780	141,59
6	Красноярское сельское поселение	село Краснояр-1	3	2303	103,49
7	Новоашапское сельское поселение	село Новый Ашап	5	364	164,80
8	Печменское сельское поселение	село Печмень	7	1419	285,20
9	Сарашевское сельское поселение	село Сараши	7	2325	242,36
10	Тюндюковское сельское поселение	село Тюндюк	6	1194	193,28
11	Федорковское сельское поселение	село Федорки	4	1036	211,66
12	Шермейское сельское поселение	село Шермейка	9	424	329,54

В 2019 году все сельские поселения вместе с Бардымским муниципальным районом были упразднены и с переходным периодом до 1 января 2022 года преобразованы путём их объединения в новое муниципальное образование — Бардымский муниципальный округ.

Населённые пункты

В Бардымский район входит 61 населённый пункт.

По состоянию на 1 января 1981 года на территории Бардымского района находилось всего 67 населённых пунктов.

Экономика

На протяжении своей истории округ остается преимущественно сельскохозяйственным.

Существенную долю в структуре экономики Бардымского муниципального округа приходится на размещение объектов нефте и газо добычи. Экономический потенциал округа формируют крупные промышленные предприятия, такие как ПАО «ЛУКОЙЛ», ПАО «Газпром», также субъекты малого и среднего предпринимательства, общества с ограниченной ответственностью, индивидуальные предприниматели, крестьянские (фермерские) хозяйства, самозанятые граждане и личные подсобные хозяйства.

На территории округа расположены сельскохозяйственные предприятия по переработке продукции: хлебопекарни, молочная ферма по переработке молока, птицеводческая ферма по выпуску перепелиных яиц.

Сельское хозяйство

Сельскохозяйственные земли занимают большую площадь округа. В этой области действует 7 обществ с ограниченной ответственностью, 2 сельскохозяйственных потребительских кооператива, 66 крестьянских (фермерских) хозяйств, более 1000 самозанятых граждан и около 13 000 личных подсобных хозяйств.

К основным направлениям сельскохозяйственного производства относятся: животноводство, растениеводство, птицеводство, аквакультура, кролиководство, пчеловодство, овцеводство.

Наибольшую площадь под сельскохозяйственными культурами занимают: зерновые, в том числе пшеница, овес, ячмень, картофель и кормовые культуры.

В сфере животноводства сельскохозяйственные предприятия занимаются содержанием КРС молочного и мясного направления, овцеводством и разведением лошадей. Предприниматели производят молочную продукцию, мясо КРС и продукцию пчеловодства.

В личных подсобных хозяйствах развиты такие направления как: пчеловодство, птицеводство, овцеводство и кролиководство.

По видам деятельности бизнес в Бардымском муниципальном округе представлен достаточно разнообразно. Бардымские предприниматели занимаются изготовлением изделий народных промыслов и ремесел, оказывают услуги в сфере транспортных

перевозок, торговли, образования, медицины, культурного досуга и общественного питания, выполняют строительные-монтажные работы; производством и переработкой продукции: хлебобулочные изделия, полуфабрикаты из мяса, кондитерские изделия.

Торговые центры: «Олимп», «Сирень», «Рустам», «Центр».

Также на территории Бардымского округа работают сеть магазинов «Евросеть», «Билайн», «Император», «Магнит», «Магнит косметик», «Пятерочка», «Монетка», «Красное Белое», «Лион», «Светафор», «Доброцен».

Социальная сфера и культура

МАОУ «Бардымская гимназия им. Г.Тукая»

Сеть образовательных организаций Бардымского муниципального округа состоит из 10 общеобразовательных школ, 2 учреждений дополнительного образования, 1 муниципального детского сада, 4 частных и 22 детских садов — структурных подразделений школ.

В целях методического обеспечения, функционирования и развития образовательных учреждений, повышения профессиональной квалификации педагогов, совершенствования их методического мастерства и повышения качества образования МКУ «Бардымский центр методического и материально-технического обеспечения» сопровождает работу 31 профессионального объединения учителей-предметников.

МАОУ «Бардымская СОШ № 2»

МАДОУ «Бардымский детский сад» СП «Петушок»

МАУ ДО «Дом детского творчества»

МАУ ДО «Дом детского творчества» СП «Станция юных техников»

МАУ ДО «Детско-юношеская спортивная школа»

Помимо основных образовательных программ, в детских садах округа организовано обучение детей с ограниченными возможностями здоровья на основе адаптированных основных общеобразовательных программ и адаптированных образовательных программ. Активно развивается сфера технического творчества детей, робототехники и технического конструирования.

Образовательные организации Бардымского муниципального округа принимают активное участие в реализации национального проекта «Образование». В рамках федерального проекта «Современная школа» ведется строительство двух школ: Тюндюковской средней, Брюзлинской основной общеобразовательных школ. С сентября 2020 года на базе МАОУ «Бардымская гимназия имени Г.Тукая» работает Центр образования цифрового и гуманитарного профилей «Точка роста», в котором обучающиеся округа имеют возможность осваивать новые технологии, используя современное оборудование.

С 2020 года в рамках национального проекта «Безопасные качественные дороги» по программе «Безопасное поведение на дорогах» совместно с Бардымским филиалом ГБПОУ «Краевой политехнический колледж» при поддержке местного бюджета проводится обучение старшеклассников на курсах вождения категориям В и С. Это содействует профориентации школьников и расширяет образовательные услуги.

Воспитательную среду образовательных организаций округа отличает большое внимание развитию этнокультурного (татаро-башкирского) содержания образования, 96 % школьников изучают родной (татарский) язык. В детских садах проводятся занятия по изучению национальной культуры, фольклорная кружковая работа, национальные мини-музеи в группах, ежегодный традиционный муниципальный фестиваль национальных культур и др. Помимо многочисленных мероприятий школьного и муниципального уровней, способствует развитию национального самосознания и межкультурного общения участие школьников в региональной, межрегиональной, международной олимпиаде по татарскому языку и литературе, где они ежегодно завоевывают призовые места. Также организуется участие детей в конкурсах, фестивалях, проектах, проводимых в тесном сотрудничестве с Министерством образования и науки Республики Башкортостан, Республики Татарстан, общественными организациями.

Составной частью образовательной системы Бардымского муниципального округа являются учреждения дополнительного образования — МАУ ДО «Дом детского творчества» (имеет структурное подразделение «Станция юных техников») и МАУ ДО «Детско — юношеская спортивная школа». Охват детей дообразованием от 5 до 18 лет составляет 68 %.

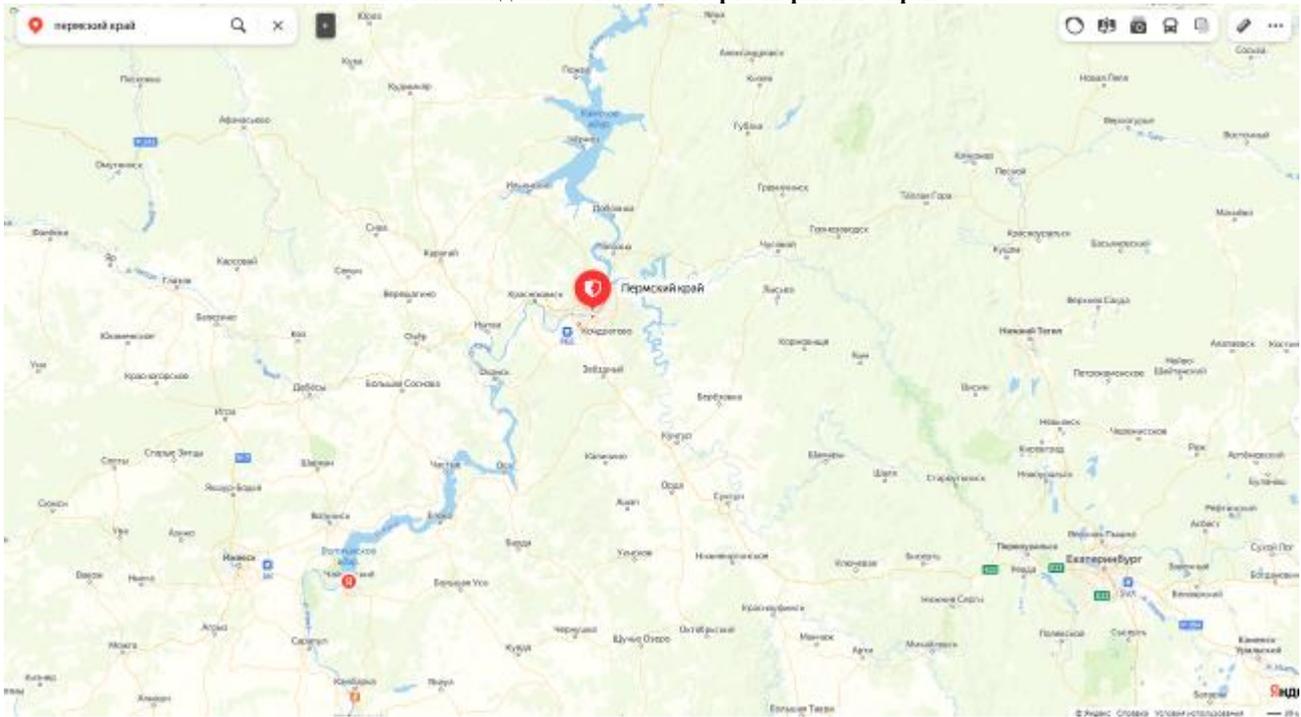
Особое внимание в округе уделяется развитию физической культуры и спорта, улучшению спортивной инфраструктуры округа, привлечению детей к здоровому образу жизни. На 80 спортивных объектах проводятся учебно-тренировочные занятия и различные спортивные мероприятия: это 22 спортивных зала, 17 универсальных спортивных площадок, 7 универсальных спортивных площадок с хоккейными бортами, 22 площадок с тренажерами, 6 стадионов, 1 центральный межшкольный стадион, 3 лыжных и 1 лыжероллерная трассы, 1 бассейн с большой и малой чашей при ФОК «Батыр».

Население обслуживают 42 учреждения культуры, в том числе 16 сельских библиотек, модельные центральная и детская библиотеки, детская школа искусств, краеведческий музей, народный театр и др., к услугам верующих работают 30 мечетей и одна церковь.

С 1931 года издаётся районная газета «Таң» (Рассвет) на татарском и русском языках. С 2010 года выходит веб-версия газеты «Рассвет». В 2005 году начали выходить газеты «Тол буйлары» и «Нуры Барда». С 1993 года работает местное телевидение.

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

Местонахождение объекта на карте Пермского края



Местоположение объекта исследования на карте Бардымского МО

Местоположение объекта исследования на карте Бардымский район, с. Брюзлы, ул. Молодежная, стр.1



https://vandex.ru/maps/20679/chernushka/geo/ulitsa_lenina/1533545073/?ll=56.101437%2C56.515028&z=14

**Нежилое здание гаража, общей площадью 384,8 кв.м., адрес объекта:
Пермский край, Бардымский м.о., с. Брюзлы, ул. Молодежная, стр.1**

Архитектурно-планировочные решения и техническое описание объекта исследования приняты на основании данных технического паспорта и визуального осмотра здания.

Показатель	наличие и описание показателя согласно сведениям техпаспорта	данные на основании визуального осмотра
Год постройки	1973	1973
Количество этажей	1	1
Функциональное назначение здания	Гараж	Не эксплуатируется по назначению
Общая площадь, кв.м.	384,8	384,8
Наружные стены (материал)	Блочные	Блочные
Фундамент	Бетонный	Бетонный
Перегородки (материал)	Блочные	Блочные
Перекрытия чердачные (материал)	Ж/б плиты	Ж/б плиты

Крыша		Рулонная	Рулонная
Полы		Отсутствуют	Отсутствуют
Проёмы	оконные	Отсутствует	Отсутствуют
	дверные	Ворота металлические	Отсутствуют
Отделка внутренняя		Отсутствует	Отсутствует
Вид отопления		Отсутствуют	Отсутствуют
Водоснабжение		Отсутствуют	Отсутствуют
Электроснабжение		Отсутствуют	Отсутствуют
Канализация		Отсутствуют	Отсутствуют
Физический износ		-	80
Состояние здания		-	Неудовлетворительное

Текущее использование объектов исследования
Не эксплуатируются по назначению.

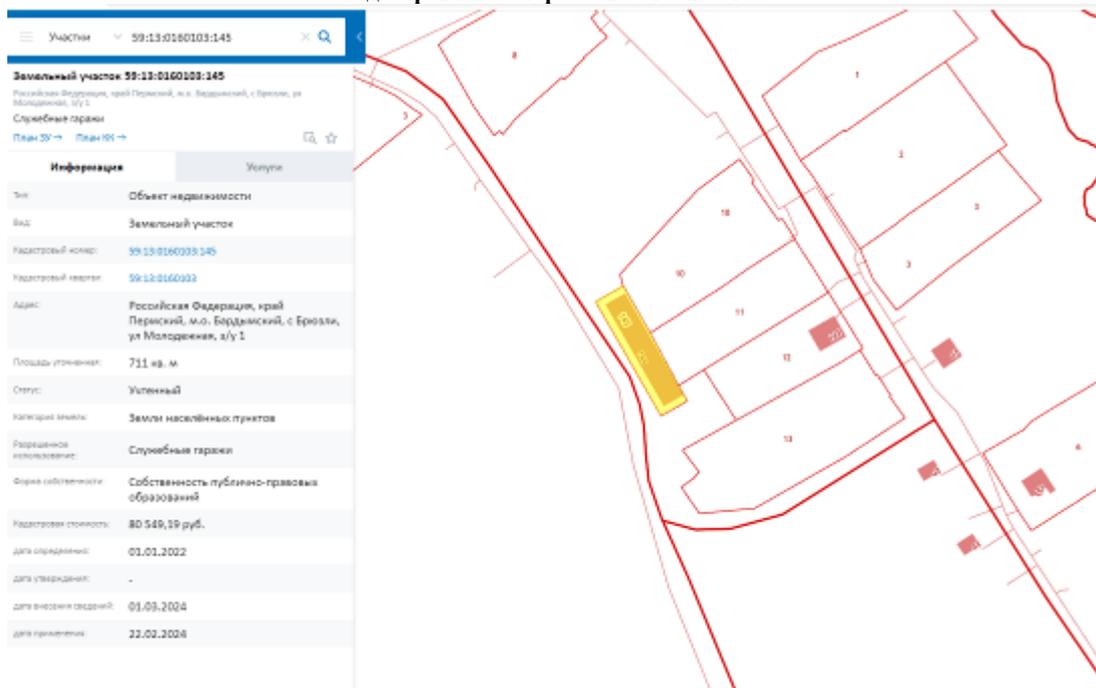
Иное возможное использование

Законодательно запрещено любое другое использование объекта, кроме как по назначению.

Вывод:

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

Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: служебные гаражи, общая площадь 711 кв.м., адрес объекта: Пермский край, Бардымский м.о., с. Брюзлы, ул. Молодежная, стр.1, кадастровый номер: 59:13:0160103:145.



2.3. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта исследования

1. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 18.04.2024 года.;
2. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 18.04.2024 года.

ЧАСТЬ IV. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ИССЛЕДОВАНИЯ

4.1. Анализ влияния общей политической, экономической и социальной обстановки в стране и регионе расположения объекта исследования на рынок оцениваемого объекта

Социально-экономические показатели Пермского края за 9 месяцев 2023 года

№ п/п	Наименование показателя	ед. измерения	отчетный период текущего года январь-сентябрь	в % к соотв. периоду прошлого года	Примечание

№ п/п	Наименование показателя	ед. измерения	отчетный период текущего года январь-сентябрь	в % к соотв. периоду прошлого года	Примечание
1	Индекс промышленного производства	%	103,5	110,1	
2	Продукция сельского хозяйства	млн. руб.	67362,9*	104,4**	*2022 год в фактических ценах ** в сопоставимых ценах
3	Оборот розничной торговли	млн. руб.	522676,1	104,1	в сопоставимых ценах
4	Производство продукции животноводства:				
	мяса (скот и птица в живом весе)	тыс. тонн	69,0	108,7	
	молока	тыс. тонн	447,2	104,4	
	яиц	млн. шт.	1090,6	102,5	
5	Введено жилья	тыс. кв. м.	1400,2	95,3	
6	Индекс потребительских цен (конец периода)	%	104,3	105,2	
7	Доля убыточных предприятий, всего, в т. ч.:	%	25,9	+0,94 р.	январь-август 2023 г.
	- добыча полезных ископаемых	“	28,6	Без изм.	
	- обрабатывающие производства	“	17,5	-1,08 р.	
	- обеспечение электроэнергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	“	50,8	+0,77	
	- водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	“	55,8	+0,87	
8	Начисленная среднемесячная номинальная заработная плата:				
	на конец отчетного периода	рублей	58161,9	113,1	август
	за отчетный период, всего, в т.ч.	“	57455,7	114,2	январь-август
	- добыча полезных ископаемых	“	92418,1	114,9	
	- обрабатывающие производства	“	70398,1	120,0	
	- обеспечение электроэнергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	“	63677,4	110,1	
	- водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	“	44978,1	109,7	
	- сельское и лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство	“	40841,4	108,6	
	- транспортировка и хранение	“	63491,0	108,3	

№ п/п	Наименование показателя	ед. измерения	отчетный период текущего года январь-сентябрь	в % к соотв. периоду прошлого года	Примечание
	- деятельность в области информации и связи	“	83912,0	100,00	
	- строительство	“	59615,6	102,4	
	- деятельность в области здравоохранения и социальных услуг	“	49248,0	111,1	
	- образование	“	25412,8	111,2	
	- предоставление прочих видов услуг	“	43454,5	133,3	
9	Задолженность по выплате средств на оплату труда (на конец отчетного периода), в т.ч.	млн. руб.	0,00		<i>по состоянию на 1 октября 2023 года (без субъектов малого предпринимательства)</i>
	- добыча полезных ископаемых	“			<i>задолженности по выплате средств на оплату труда нет.</i>
	- обрабатывающие производства	“			
	- обеспечение электроэнергией, газом и паром; кондиционирование воздуха;	“			
	- водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	“			
	- сельское и лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство	“			
	- транспортировка и хранение	“			
	- строительство	“			
	- деятельность по операциям с недвижимым имуществом	“			
	- деятельность в области здравоохранения и предоставление социальных услуг	“			
	- образование	“			
10	Стоимость минимального набора продуктов питания (на конец отчетного периода)	рублей	5514,16*	104,34**	<i>* на конец сентября</i> <i>** к соответствующему периоду 2022 г.</i>
11	Величина прожиточного минимума	рублей	13225*	103,3**	<i>* с 01 января 2023 г. по 31 декабря 2023 г.</i>
	- трудоспособного населения	“	14415	“	<i>** к периоду с 01 июня по 31 декабря 2022 г.</i>
	- пенсионеров	“	11374	“	
	- детей	“	13146	“	
12	Покупательная способность средней заработной платы по отношению к ПМ трудоспособного населения	раз	4	111,11	<i>Январь-август</i>
13	Доля населения с доходами ниже ПМ (к общей численности населения региона)	%	11,05	90,2	

№ п/п	Наименование показателя	ед. измерения	отчетный период текущего года январь-сентябрь	в % к соотв. периоду прошлого года	Примечание
14	Численность незанятого населения, состоящего на учете в органах службы занятости:	тыс. чел.	8,741	76,47	
	- из них безработных	“	6,09	64,23	
15	Уровень безработицы, по данным службы занятости	%	0,50	-1,52 р.	
16	Цены на продукты питания:	рублей			<i>Средние цены в сентябре 2023 года</i>
	- хлеб из ржаной муки и из смеси муки ржаной и пшеничной, кг	“	70,66	105,75	
	- молоко питьевое цельное пастеризованное 2,5-3,2 % жирности за литр	“	62,53	95,29	
	- говядина (кроме бескостного мяса, кг)	“	484,00	104,42	
	- картофель	“	29,38	100,14	
	- вермишель, кг	“	92,91	88,94	
	- крупы: рис шлифованный, кг	“	112,52	96,44	
	- пшено, кг	“	57,69	96,17	
	- крупа гречневая - ядрица, кг	“	83,21	68,10	
	- масло сливочное, кг	“	769,56	94,57	
	- масло подсолнечное, л	“	133,60	90,48	
- сахар-песок, кг	“	83,60	113,16		
17	Жилищно-коммунальные услуги:	рублей			
	- плата за жилье в домах государственного и муниципального жилищных фондов, м ² общей площади	“	36,60	109,38	<i>Средние цены в сентябре 2023 года</i>
	- электроэнергия в квартирах без эл.плит за минимальный объем потребления в расчете за 100 кВт.ч	“	505,00	108,84	
	- водоснабжение холодное и водоотведение, м ³	“	69,29	109,10	
	- водоснабжение горячее, м ³	“	178,57	105,72	
	- отопление, Гкал	“	2166,36	108,84	
	- газ сетевой, месяц с человека, м ³	“	87,00	106,45	
18	проезд: в городском автобусе, поездка	рублей	32,99	104,76	<i>Средние цены в сентябре 2023 года</i>
	- в маршрутном такси, поездка	“	34,86	112,67	

№ п/п	Наименование показателя	ед. измерения	отчетный период текущего года январь-сентябрь	в % к соотв. периоду прошлого года	Примечание
	- трамвай и троллейбус, поездка	“	35	106,06	
	<i>Справочно :</i>				
19	Численность населения края на 01.01.2023 г.	тыс. чел.	2508,35	98,1	
	в т.ч. экономически активного	тыс. чел.	1225,2	97,7	*2022 год
20	Численность членов профсоюза (<i>работающих</i>) на 01.01.2023 г.	тыс. чел.	111,493	97,6	

По данным Пермьстата

1. КРАТКОЕ ОПИСАНИЕ ОБЩЕЙ СИТУАЦИИ НА РЫНКЕ ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ Г.ПЕРМИЗА 3-Й КВАРТАЛ 2023 Г.

В зависимости от функционального назначения объектов недвижимости производственно-складской сегмент рассматривается в рамках сектора коммерческой недвижимости. Вместе с тем в структуре рынка производственно-складской недвижимости можно выделить 5 основных групп:



Схема 1.1 Структура рынка производственно-складской недвижимости

Особенностью развития подсегментов объектов I и V групп является то, что такие объекты не являются массовыми и поэтому крайне редко продаются на открытом рынке.

Для объектов V группы это объясняется тем, что зачастую они находятся в собственности государства или крупных корпораций, а реализация таких стратегических объектов жестко контролируется. Редкость объектов I группы связана с тем, что технологических и индустриальных парков развивается, но невысокими темпами.

Среди действующих индустриальных парков можно отметить:

- *Индустриальный парк «ПЛЮС»* под управлением компании «Мегасервис». Однако, данный парк по своему назначению тяготеет к логистическому комплексу.

- *Индустриальный парк «Осенцы»* (специализация – машиностроение), который был открыт в 2011 г.

- *Индустриальный парк «Култаево»*, проект реализуется при поддержке Минэкономразвития РФ, одно из производственных строений было введено в 2021 году.

Кроме того, индустриальные парки формируются в рамках существующих предприятий. Например, парки на территории «Пермского моторного завода», «Мотовилихинских заводов», завода «Морион», индустриальный парк на ул. Энергетиков, 50.

В дальнейшем анализ показателей будет производиться в основном по II, III и IV группам.

Рынок производственно-складской недвижимости г. Перми характеризуется небольшим числом предложений. В рамках коммерческого сектора доли производственно-складского сегмента на рынке купли-продажи и рынке аренды по итогам 3-го квартала 2023 г. составили 4,4% и 8,8% соответственно.

Общее количество предложений *на рынке купли-продажи* производственно-складской недвижимости г. Перми в 3-м квартале 2023 г. уменьшилось на 9 ед. (или на 11%) и составило 71 ед.

Структура предложения производственно-складской недвижимости на рынке купли-продажи г. Перми по подсегментам по состоянию на 3-й квартал 2023 г. в зависимости от количества объектов приведена на графике 1.1.1, в зависимости от объема площадей – на графике 1.1.2.



График 1.1.1

Изменение структуры рынка за 3-й квартал 2023 г.

Подсегмент	Прирост/снижение доли	Изменение
Объекты промышленного автохозяйства	+ 5 п.п.	↑
Производственные здания и помещения	- 16 п.п.	↓
Склады	- 2 п.п.	↓
Производственные базы	+ 13 п.п.	↑
Промышленные территории / открытые площадки	не изм.	→

По итогам 3-го квартала 2023 г. уменьшилась доля производственных зданий и помещений – на 16 п.п., а также складов – лишь на 2 п.п. Вместе с тем, увеличились доли производственных баз и объектов промышленного автохозяйства – на 13 п.п. и на 5 п.п. соответственно. Удельный вес промышленных территорий за исследуемый период времени не изменился.

В 3-м квартале 2023 г. структура предложений на рынке купли-продажи производственно-складской недвижимости г. Перми изменилась следующим образом: чуть больше трети всех предложений (34%) составили производственные базы и комплексы, тогда как во 2-м квартале 2023 г. основную часть предложений составляли производственные здания и помещения (41%). В данном случае 30% от всех предложений сформировали объекты складской недвижимости, а доля производственных зданий и помещений опустилась до 25%. Предложение по продаже объектов промышленного автохозяйства и промышленных территорий обычно ограничено – в исследуемом периоде их доли составили 10% и лишь 1% соответственно.

Производственно-складская недвижимость характеризуется большим разбросом площадей объектов разных типов, в связи с этим необходимо рассматривать структуру предложения, как по количеству предложений, так и по объему площадей.

Структура предложения на рынке купли-продажи производственно-складской недвижимости г. Перми по объему площадей на 30.09.2023



График 1.1.2

Изменение структуры рынка

за 3-й квартал 2023 г.

Подсегмент	Прирост/ снижение доли	
Объекты промышленного автохозяйства	+ 3 п.п.	↑
Производственные здания и помещения	- 14 п.п.	↓
Склады	- 6 п.п.	↓
Производственные базы	+ 23 п.п.	↑
Промышленные территории / открытые площадки	- 4 п.п.	↓

Примечание: основными информационными источниками являются сайты объявлений Avito.ru и ЦИАН, база данных ООО «АЦ «КД-консалтинг». Все расчетные значения, представленные в отчете далее, основаны на данных информационных источниках.

Совокупный объем площадей на пермском рынке купли-продажи производственно-складской недвижимости за 3-й квартал 2023 г. прирос лишь на 3,3 тыс. кв. м (или на 2%) до 173,2 тыс. кв. м. Значительный рост объема экспонируемых площадей установлен в подсегменте производственных баз и комплексов – на 40,4 тыс. кв. м, тогда как в подсегменте производственных зданий и помещений данный показатель снизился на 23,6 тыс. кв. м. Снижение объема предложений было зафиксировано также в подсегментах складов и производственных баз – на 8,9-9,0 тыс. кв. м. Отметим, что объем предлагаемых площадей в подсегменте промышленных автохозяйств, который в предыдущие периоды исследования был достаточно мал, вырос за три месяца на 4,5 тыс. кв. м, т.к. в 3-м квартале 2023 г. на продажу выставили готовый автосервис общей площадью 4,4 тыс. кв. м по ул. Уральская, 76А.

По объему предлагаемых к продаже площадей на пермском рынке купли-продажи производственно-складской недвижимости в отчетном периоде преобладали производственные базы и комплексы – 50%. Производственные здания и помещения, а также склады составили в общей структуре по 18%. Порядка 11% всех площадей на подсегменте пришлось на промышленные территории, 3% – на объекты промышленного автохозяйства.

На рынке аренды производственно-складской недвижимости г. Перми общее количество предложений по итогам 3-го квартала 2023 г. уменьшилось на 22 ед. (или на 12%) и составило 166 ед. Совокупный объем площадей объектов производственно-складского назначения, предлагаемых в аренду, при этом подрос лишь на 0,2 тыс. кв. м (в процентном соотношении не изменился) до 134,7 тыс. кв. м.

Структура предложения на рынке аренды производственно-складской недвижимости г. Перми по подсегментам по состоянию на 3-й квартал 2023 г. в зависимости от количества объектов приведена на графике 1.1.3, в зависимости от объема площадей – на графике 1.1.4.

Структура предложения на рынке аренды
производственно-складской недвижимости г. Перми
по количеству предложений на 30.09.2023



График 1.1.3

Изменение структуры рынка

за 3-й квартал 2023 г.

Подсегмент	Прирост/ снижение доли	Изменение
Объекты промышленного автохозяйства	+ 5 п.п.	↑
Производственные здания и помещения	- 15 п.п.	↓
Склады	+ 9 п.п.	↑
Производственные базы	не изм.	→
Открытые площадки	+ 1 п.п.	↑

Структура предложения на рынке аренды
производственно-складской недвижимости г. Перми
по объему площадей на 30.09.2023



График 1.1.4

Изменение структуры рынка

за 3-й квартал 2023 г.

Подсегмент	Прирост/ снижение доли	Изменение
Объекты промышленного автохозяйства	не изм.	→
Производственные здания и помещения	- 3 п.п.	↓
Склады	+ 7 п.п.	↑
Производственные базы	не изм.	→
Открытые площадки	- 4 п.п.	↓

Примечание: основными информационными источниками являются сайты объявлений Avito.ru и ЦИАН, база данных ООО «АЦ «КД-консалтинг». Все расчетные значения, представленные в отчете далее, основаны на данных информационных источниках.

На рынке аренды г. Перми, как по количеству предложений, так и по объему площадей, преобладают объекты складской недвижимости – 60% и 57%, соответственно.

1. Следует также отметить, что на пермском рынке производственно-складской недвижимости присутствуют предложения по аренде открытых складов, так называемых «открытых площадок», которые можно выделить в отдельный подсегмент. Далее данный подсегмент рынка будет рассмотрен в рамках раздела по анализу складской недвижимости.

Объекты исследования:

№ п/п	Наименование	Сегмент рынка недвижимости
1	Нежилое здание гаража, общей площадью 384,8 кв.м. на земельном участке, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: служебные гаражи, общая площадь 711 кв.м., расположенного по адресу: Пермский край, Бардымский район, с. Брюзлы, ул. Молодежная, стр.1.	Рынок недвижимости – IV группа

Рынок недвижимости Пермского края

Ситуация на рынке недвижимости в городах Пермского края развивается по сценарию развития рынка в Перми с учетом уровня экономического развития.

Зонирование муниципальных образований Пермского края:

Приложение 1. Зонирование муниципальных образований Пермского края

ЗОНА I	ЗОНА II	ЗОНА III	ЗОНА IV
Пермский ГО	Березниковский ГО	Верещагинский МР	Бардымский МР
	Краснокамский МР	Губахинский МР	Березовский МР
	Лысьвенский МР	Чернушинский МР	Большесосновский МР
	Пермский МР	Осинский МР	Гремячинский МР
	Соликамский ГО	Горнозаводский МР	Еловский МР
	Чайковский МР	Кудымкарский ГО	Ильинский МР
	Чусовской МР	Кунгурский МР	Карагайский МР
	Добрянский МР		Кизеловский МР
	Кунгурский ГО		Кишертский МР
	Нытвенский МР		Ординский МР
			Оханский МР
			Очерский МР
			Сивинский МР
			Соликамский МР
			Суксунский МР
			Уинский МР
			Усольский МР
			Частинский МР
			Чердынский МР
			Куединский МР
			Октябрьский МР
			Александровский МР
			Красновишерский МР
			Кудымкарский МР
			Гайнский МР
			Косинский МР
			Кочевский МР
			Юрлинский МР
			Юсьвенский МР

Пермский край, Бардымский район, с. Брюзлы, ул. Молодежная, стр.1 (Бардымский МО)

Согласно данным таблице Бардымский МО относится к зоне IV, строительство новых объектов, аналогичных оцениваемому, в районе не ведется.

На момент исследования на территории Бардымского МО, оценщиками не зафиксированы предложений по продаже объектов аналогичных оцениваемому.

По причине слабой развитости рынка недвижимости Бардымского МО, рассмотрим рынок производственной недвижимости краевого центра – город Пермь.

Поэтому представлен обзор рынка недвижимости производственного назначения, подготовленный ООО «Аналитический центр «КД-Консалтинг» за III квартал 2023 года.

По причине слабой развитости рынка недвижимости Бардымского района, рассмотрим рынок производственной недвижимости МР Пермского края 4 зоны.

Объект исследования представляет собой объекты капитального строительства (ОКС). В качестве справочной информации ниже приведена выборка отдельно стоящих зданий производственного назначения Пермского края (IV зона). Предложения содержат только общую стоимость за объект, не раскрывая стоимость земельного участка и размер незастроенных площадей.

№ п/п	Наименование	Адрес	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./кв.м.	Источник информации
1	Производственно-бытовое здание, назначение: нежилое площадь 237,7 кв.м., количество этажей:2 Гараж, площадь 550,4 кв.м., количество этажей:1, Склад ГСМ, назначение:нежилое, площадь 26,7 кв.м., количество этажей:1, Проезжая часть, назначение: Дорожно-мостового хозяйства, площадь 8649 кв.м. местонахождение объекта: Пермский край, Куединский район, пос. Куеда, ул.Трактовая. Кадастровый(условный) номер:59:23:0000000:1212	п. Куеда, ул. Трактовая	3 351 072	14 098	https://www.avito.ru/kueda/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennaya_baza_pos_kueda_1602144107
2	Продаётся здание бывшей столовой и земельный участок 24 сотки. Здание	с. Рябки, ул 50 лет	450 000	1 324	https://www.avito.ru/cher_nushka/kommercheskaya_

	кирпичное с деревянными оконными проемами (требуется ремонт, но с коммуникациями). Круглогодичный подъезд (асфальтированная дорога), в самом селе «Рябки», рядом с сельской Администрацией, в 10 минутах от г. Чернушка. Рассмотрим варианты обмена и тор²	Октябрь, 11			nedvizhimost/zdanie_340_m_2139007973
3	Продам производственное помещение. 50 метров от проходной, газ, АБК, кран балка, отопление.	г. Чайковский, ул. Промышленная, 4к7	12 000 000	7 059	https://www.avito.ru/chaykovskiy/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_1700_m_1001393136
4	Продам цех 1000 кв. м. подвал 140 кв. м., кран балка, земельный участок. Территория завода стройдеталь.	г. Чайковский, ул. Промышленная, 4к11	4 500 000	4 500	https://www.avito.ru/chaykovskiy/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_1000_m_1063553267
5	Здание общей площадью 200 м² и земельный участок 8 500 м² на центральной улице с. Уинское, категория: земли населённых пунктов. Вид разрешённого использования: магазины. Имеется электричество и водопровод, газ по границе участка. Хорошее место для коммерческой недвижимости. Рассрочка, торг, аренда.	с. Уинское, ул. Ольховая, 2	1 400 000	7 000	https://www.avito.ru/uinskoe/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_200_m_2097593308
6	Продам помещение свободного назначения общей площадью 1440 кв. м. из них подземный этаж 520 кв. м. Все коммуникации центральные: отопление, электричество, водоснабжение, канализация. Объект стоит в 150 м от берега Боткинское водохранилища по улице Мира, территориально рядом со зданием санэпидемстанции (СЭС). живописное место в лесопарковой зоне. Есть проект реконструкции в 5 блокированный таунхаус. Возможно оформление ипотеки.	г. Чайковский, ул. Мира, 1/2	14 000 000	9 722	https://www.avito.ru/chaykovskiy/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_1440_m_1361248686
7	2-х этажное здание 2300 кв. м. еще есть подвал 1150 кв. м. центральный водопровод, канализация своя ТП на 160 квт все в рабочем состоянии 2 центральных входа, 2 запасных, капитальных перегородок нет, недоделана крыша тех. условия на газ продам 1/2 здания - 1750 кв. м. Можно в аренду с правом выкупа. Возможны варианты обмена реальному покупателю большой торг.	г. Кунгур, ул. Батальонная, 10	1 500 000	652	https://www.avito.ru/kungur/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_2300_m_2096117933

ВЫВОД: Цены на производственные здания в Пермском крае (III зона) находятся в диапазоне 500 до 15 000 руб./кв. м. (предложения содержат только общую стоимость за объект, не раскрывая стоимость земельного участка).

В зависимости от индивидуальных особенностей объекта недвижимости, а именно: от его местоположения, площади, типа объекта, состояния и т.д., стоимость оцениваемых объектов будет стремиться к нижней границе диапазона.

ЧАСТЬ V. АНАЛИЗ ДАННЫХ И ВЫБОР ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

5.1. Анализ наиболее эффективного использования

Недвижимость – это имущество, которое может использоваться не одним, а несколькими способами. Поскольку каждому способу использования объекта недвижимости соответствует определенная величина его стоимости, то перед проведением исследования выбираем один из способов использования, называемый наиболее эффективным.

Наиболее эффективное использование (НЭИ) определяется как наиболее вероятное использование имущества, являющееся физически возможным, разумно оправданным, юридически законным, осуществимым с финансовой точки зрения и в результате которого стоимость оцениваемого имущества будет максимальной.

Основательность исследования зависит от того, как рассмотрено наиболее эффективное использование объекта и от заключения по этому вопросу. Часто эту концепцию называют «самое выгодное законное использование». Она требует вдумчивого анализа многих факторов. Стоимость незастроенной земли (земля без улучшений) непосредственно связана с

наиболее эффективным использованием. С другой стороны, освоенная (застроенная) недвижимость (земля с улучшениями) может иметь такое же самое или другое наиболее эффективное использование, чем земля под улучшениями, если ее рассматривать как незастроенную.

При установлении наиболее эффективного способа использования оцениваемого объекта необходимо последовательно исследовать четыре приведенных ниже показателя (теста):

Физическая возможность – отбор вариантов использования объекта, возможных с точки зрения его физических характеристик.

Юридическая допустимость (разрешимость) - отбор вариантов использования объекта, разрешенных с точки зрения законодательства.

Экономическая оправданность - отбор физически возможных и юридически допустимых способов использования объекта, являющихся финансово оправданными, то есть, приносящими чистый доход собственнику.

Максимальная продуктивность - наиболее эффективным способом использования объекта является тот экономически оправданный способ, который обеспечивает либо максимальный доход, либо приводит к максимальной стоимости самого объекта.

НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ЗЕМЛИ, ПОЛАГАЕМОЙ СВОБОДНОЙ (НЕЗАСТРОЕННОЙ)

При проведении данного анализа предполагается, что участок земли является незастроенным (или может быть освобожден путем сноса имеющихся зданий и сооружений). Объектом исследования является здание, как объект капитального строительства. То есть определяется стоимость улучшения без учета стоимости земельного участка. Поэтому анализ наиболее эффективного использования земельного участка как свободного в данном отчёте не рассматривается.

НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ НЕДВИЖИМОСТИ В ЕЕ НЫНЕШНЕМ СОСТОЯНИИ (ЗЕМЛЯ С УЛУЧШЕНИЯМИ)

Наиболее эффективное использование недвижимости в ее нынешнем состоянии (земля с улучшениями)

Типичными вариантами использования застроенной недвижимости могут служить следующие альтернативы: продолжение использования в таком состоянии, в каком недвижимость находится сейчас, реконструкция или обновление (изменение дизайна), снос строений. Все три варианта физически возможны и юридически допустимы. Цель финансовой обоснованности заключается в том, что использование должно обеспечить доход равный или больший, по сравнению с той суммой, которая необходима для покрытия операционных расходов, финансовых обязательств и капитальных затрат. Использование так же должно быть максимально продуктивным, т.е. приносить максимальный доход.

Кадастровая стоимость объекта капитального строительства, как составная часть сведений государственного кадастра недвижимости, является величиной, отражающей его качественные характеристики (ценность, полезность) при существующем его использовании, определяется расчетным путем при проведении государственной кадастровой оценке ОКСов.

Изменение назначения здания оказывает существенное влияние на его рыночную стоимость. Поэтому определение рыночной стоимости ОКСов производится при существующем использовании. Фактический вид использования - производственные здания. Анализ наиболее эффективного использования не проводится.

5.2. Выбор подходов и методов исследования объекта исследования

Доходный подход - совокупность методов исследования стоимости объекта исследования, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта исследования.

Сравнительный подход - совокупность методов исследования стоимости объекта исследования, основанных на сравнении объекта исследования с объектами - аналогами объекта исследования, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом - аналогом объекта исследования для целей исследования признается объект, сходный объекту исследования по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Затратный подход - совокупность методов исследования стоимости объекта исследования, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта исследования с учетом износа и устареваний. Затратами на воспроизводство объекта исследования являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта исследования с использованием применявшихся при создании объекта исследования материалов и технологий. Затратами на замещение объекта исследования являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату исследования.

Возможность и целесообразность применения каждого из подходов, а также выбор методики расчетов в рамках подходов определяется в каждом случае отдельно, исходя из многих факторов, в том числе, исходя из специфики исследования и вида определяемой стоимости.

5.2.1. Затратный подход

С точки зрения теории спроса и предложения затратный подход отражает в ценообразовании сторону предложения.

Стоимость объекта недвижимости определяется совокупностью составляющих: земельный участок и его улучшения с учетом накопленного износа.

Затратный подход имеет определяющее значение при выполнении следующих оценочных задач:

- * оценка на пассивных рынках;
- * оценка объектов специального назначения;
- * страхование и налогообложение имущества;
- * переоценка страховых фондов.

Как правило, затраты на создание объекта недвижимости и его рыночная стоимость ближе всего друг к другу для новых (недавно построенных) объектов, имеющих незначительный накопленный износ и отвечающих наиболее эффективному использованию земельного участка, как условно свободного (незастроенного).

Затратный подход используется, в первую очередь, при оценке уникальных объектов (например, памятников культурного наследия) или объектов специального назначения (например, водонапорных башен, котельных и т.п.)

которым трудно или невозможно подыскать рыночные аналоги, т.к. сделки по ним практически не заключаются на рынке недвижимости.

Затратный подход может привести к объективным результатам, если достаточно надежно можно рассчитать стоимость земельного участка и улучшений, а также величину накопленного ими износа.

Методы расчета стоимости улучшений

Стоимость улучшений (СУ) определяется как сумма затрат на воспроизводство или замещение объекта недвижимости и прибыли предпринимателя.

Затраты на воспроизводство улучшений (ЗВ) – сумма затрат в текущих ценах на дату исследования на строительство точной копии оцениваемого здания с учетом всех его недостатков, с использованием тех же строительных материалов, стандартов, дизайна, качества работ и др.

Затраты на замещение улучшений (ЗЗ) – сумма затрат в текущих ценах на дату исследования на строительство здания, имеющего эквивалентную полезность с оцениваемым объектом с учетом использования современных строительных материалов, технологий, действующих стандартов, дизайна, проекта и т.д.

Затраты на воспроизводство рассчитываются, как правило, для новых или относительно новых объектов недвижимости, созданных достаточно давно, для которых сложно найти стоимость материалов, технологию строительства и т.п.

В оценке различают следующие методы расчета затрат:

1. Метод сравнительной единицы;
2. Модульный метод;
3. Метод поэлементного расчета (единичных расценок);
4. Метод аналогов.

Метод сравнительной единицы – Наиболее распространенный метод определения затрат на воспроизводство/замещение. Предполагает использование данных по затратам на создание какой-либо сравнительной единицы: квадратный метр площади, кубический метр объема, и т.п. Требуется наличие нормативных удельных затрат на строительство.

Одно из достоинств метода – простота, наглядность и оперативность.

Модульный метод исследования затрат заключается в расчленении всего объема строительно-монтажных работ на крупные модули: земляные работы, фундаменты, стены, перекрытия, кровля, перегородки, окна, двери и т.д.

В соответствии с этим методом определяются затраты для одного или нескольких модулей, оценивается их примерный процентный вклад, и на этой основе находится общая стоимость строительно-монтажных работ.

Метод поэлементного расчета – заключается в разработке полной сметы на строительство оцениваемого объекта с применением единичных расценок или анализа переработки оценщиком существующих смет на оцениваемое здание. Основой для применения метода являются подробные сводки объемов строительно-монтажных работ.

Метод аналогов – метод расчета затрат, основанный на использовании информации о затратах на строительство в целом аналогичных зданий, строений или сооружений и корректировке этой информации на отличия объекта исследования от объекта аналога по своим техническим характеристикам и на время строительства.

Метод аналогов относится к укрупненным показателям определения затрат. Он в равной степени может быть отнесен как к модульному методу, так и к методу сравнительной единицы. Данный метод имеет сравнительно небольшую историю применения, что вызвано недолгой историей рыночных отношений, сложившихся в нашей стране. Тем не менее, прямое использование информации об аналогах является наиболее прогрессивным с точки зрения расчета затрат на создание улучшений земельных участков. Он позволяет получить наглядные и достаточно убедительные результаты по стоимости зданий, строений и сооружений.

Прибыль предпринимателя (ПП) в затратном подходе составляет часть рыночной стоимости здания и представляет собой вознаграждение предпринимателя (инвестора) за риск использования собственного капитала (инвестиций) для создания объекта недвижимости.

Прибыль предпринимателя определяется как процент на капитал, используемый предпринимателем для получения прибыли. Различают следующие методы исследования прибыли предпринимателя:

1. метод аналогов;
2. метод экспертного опроса;
3. метод вмененных издержек.

Метод аналогов – метод исследования прибыли предпринимателя путем вычитания из рыночной стоимости недавно проданных аналогичных объектов недвижимости на создание улучшений и стоимости земли.

Метод экспертного опроса – метод исследования прибыли предпринимателя путем опроса представлений инвесторов о рисках инвестирования в оцениваемый проект.

Метод вмененных издержек – метод исследования прибыли предпринимателя, основанный на оценке вмененных издержек, связанных с инвестициями в оцениваемый объект недвижимости. Вмененные издержки – это условно рассчитываемые издержки (например, проценты, которые можно было бы получить на данную денежную сумму, если бы она не была потрачена на приобретение товаров).

Методы расчета накопленного износа

Накопленный износ (ИН) трактуется как общая потеря объектом стоимости, обусловленная физическим износом, а также функциональным и внешним устареванием.

Различают следующие методы исследования накопленного износа:

- метод экономического возраста;
- метод рыночной экстракции;
- метод исследования накопленного износа по его составляющим (метод разбивки).

Два первых метода позволяют рассчитать накопленный износ в целом, а третий метод – по трем его составляющим: физическому износу, функциональному и внешнему устареванию.

Метод экономического возраста – метод прямого измерения накопленного износа, основанный на сравнении действительного возраста улучшений и срока экономической службы улучшений.

Действительный возраст (ДВ) – возраст, соответствующий состоянию и полезности здания и исчисляемый как разность срока их экономической службы и оставшегося срока их экономической службы. Действительный возраст улучшений в

зависимости от интенсивности их эксплуатации и ухода за ним может быть больше, равным или меньше их фактического (хронологического) возраста.

Срок экономической службы (ЭС) – период времени, в течение которого здание вносит вклад в стоимость объекта собственности.

Метод рыночной экстракции – метод прямого измерения накопленного износа, основанный на изучении цен недавно проданных объектов недвижимости, при котором для исследования накопленного износа из цены продажи аналогичного объекта недвижимости сначала вычитается рыночная стоимость земельного участка, а затем стоимость воспроизводства или замещения здания.

Метод разбивки – метод исследования накопленного износа путем последовательной исследования физического износа (Фи), функционального устаревания (Ф_{ун}) и внешнего устаревания (Ву).

Физический износ – потеря стоимости строения (здания, сооружения) вследствие естественных процессов старения в процессе эксплуатации, разложения (ветхости), сухого гниения, коррозии или конструктивных дефектов, а также механических повреждений элементов строения, т.е. снижения физико-механических характеристик объекта – ухудшения, способного отразиться на долговечности, надежности, удобстве, затратах эксплуатации и на эстетических характеристиках объекта.

Различают устранимый (Ф_{иу}) и неустрашимый (Ф_{ин/у}) физический износ.

Устранимым считается износ, устранение которого технически возможно, и затраты на устранение экономически целесообразны, т.е. издержки по устранению этого износа меньше вклада в рыночную стоимость объекта. Устранимый физический износ измеряется затратами на ремонт.

Физический износ, издержки на устранение которого экономически нецелесообразны, считается *неустрашимым*. Неустрашимый физический ремонт определяется как степень истощения элементами объекта своих эксплуатационных качеств.

Функциональное устаревание – потеря стоимости улучшений земельного участка из-за несоответствия их требованиям рынка в целом или по отдельным элементам.

В зависимости от отсутствия, недостаточности или избыточности того или иного элемента различают следующие варианты функционального устаревания:

- устаревание, связанное с отсутствием или недостаточностью какого-либо элемента;
- устаревание, связанное с наличием лишнего элемента или избыточностью нужного элемента (избыточная толщина стен, избыточная высота здания и т.п.);
- устаревание, связанное с наличием элемента, требующего замены или модернизации.

Внешнее устаревание – снижение стоимости объекта недвижимости в результате воздействия внешних по отношению к объекту недвижимости факторов. В этой связи оно, как правило, одинаково воздействует как на стоимость земли, так и на стоимость улучшений. Этот вид устаревания практически не поддается устранению. Внешнее устаревание может быть временным (например, перенасыщенный рынок) или постоянным (например, близость к экологически неблагоприятному району).

Для расчета внешнего устаревания используются:

- метод анализа парных данных
- метод капитализации арендных убытков.

Анализ парных данных целесообразно применять, когда в наличии имеются рыночные данные.

Результат исследования стоимости объекта недвижимости, полученный на основе затратного подхода с учетом физического износа, но без учета функционального и внешнего устареваний, может использоваться в качестве верхней границы рыночной стоимости объекта недвижимости.

5.2.2. Сравнительный подход

Сравнительный подход базируется на принципе спроса и предложения, в соответствии с которым цена на объект недвижимости определяется в результате взаимодействия сил спроса и предложения на объект в данном месте и на данном рынке.

Сущность сравнительного подхода к оценке стоимости недвижимости состоит в формировании заключения о рыночной стоимости объекта на основании обработки данных о ценах сделок (купли-продажи или аренды) с объектами, подобными (аналогичными) объекту исследования по набору ценообразующих факторов (объектами сравнения). При этом имеется в виду, что понятие рыночной стоимости совпадает с понятием равновесной цены, которая оказывается функцией только количественных характеристик исчерпывающе полной совокупности ценообразующих факторов, определяющих спрос и предложение для объектов сравнения.

Исходной предпосылкой применения сравнительного подхода к оценке недвижимости является наличие развитого рынка недвижимости.

Различают следующие методы исследования в рамках сравнительного подхода:

- метод сравнения продаж;
- метод соотнесения цены и дохода;
- метод линейной алгебры;
- метод корреляционно-регрессионного анализа.

Метод сравнения продаж основан на прямом сравнении проданных (или предлагаемых на продажу) объектов, сходных с оцениваемым по назначению. Условием применения данного метода является наличие аналогов, близких к объекту исследования набором и величинами характеристик ценообразующих факторов, имеющих функциональное назначение, аналогичное назначению объекта исследования и соответствующих принципу наиболее эффективного использования данного типа объектов недвижимости.

Метод соотнесения цены и дохода основывается на предпосылке, что величина дохода, приносимого недвижимостью, является ценообразующим фактором, и анализ соотношения цены и дохода по аналогичным объектам дает основание для использования усредненных результатов этого анализа при оценке конкретного объекта недвижимости.

В зависимости от вида приносимого недвижимостью дохода можно использовать валовой рентный мультипликатор (ВРМ).

Валовой рентный мультипликатор (ВРМ) – это показатель, отражающий соотношение цены продажи и валового дохода объекта недвижимости. ВРМ применяется для объектов, по которым можно достоверно оценить либо потенциальный, либо действительный валовой доход. Данный показатель рассчитывается по аналогичным объектам недвижимости и используется как множитель к соответствующему показателю оцениваемого объекта. Мультипликатор не корректируется на различия между

объектом исследования и сопоставимыми аналогами, т.к. в основе расчета ВРМ положены фактические арендные платежи и продажные цены, в которых уже учтены указанные различия.

Метод линейной алгебры может быть использован, если количество факторов (k), увеличенное на единицу, в точности равно количеству аналогов (n), т.е. выполняется условие $n = k + 1$. Данный метод может быть использован только при наличии абсолютно достоверной информации по аналогам, что является его существенным недостатком.

Метод корреляционно-регрессионный анализа – совокупность формальных (математических) процедур, предназначенных для измерения тесноты, направления и аналитического выражения формы связи между результирующей и факторными переменными. Для построения моделей исследования этот метод можно использовать, если количество аналогов (сопоставимых объектов) и количество факторов стоимости (элементов сравнения) соотносятся между собой следующим образом: $n > (5 \div 10) \times k$, т.е. аналогов должно быть в 5-10 раз больше, чем факторов стоимости.

Применение корреляционного и регрессионного анализа позволяет установить закономерность влияния основных факторов на изучаемый показатель, как в их совокупности, так и каждого из них в отдельности.

Сравнительный подход используется, если рынок объекта исследования активен, т.е. на дату исследования имеется информация о достаточном для исследования количестве сделок и предложений. С позиций теории спроса и предложения данный подход может служить хорошим арбитром цен спроса и предложения на последнем этапе согласования итогового результата при выполнении исследования разным подходами.

5.2.3. Доходный подход

Оценка объекта с точки зрения **доходного подхода** представляет собой процедуру исследования стоимости в соответствии с принципом непосредственной связи стоимости объекта с текущей стоимостью всех будущих чистых доходов, которые принесет данный объект. Другими словами, инвестор приобретает приносящий доход объект на сегодняшние деньги в обмен на право получать в будущем доход от его коммерческой эксплуатации (например: от сдачи в аренду) и от последующей продажи. Расчет рыночной стоимости объектов доходным подходом может быть осуществлен методом прямой капитализации доходов и методом дисконтирования денежного потока.

Метод прямой капитализации доходов – метод исследования рыночной стоимости, основанный на прямом преобразовании наиболее типичного годового дохода в стоимость путем деления его на ставку капитализации, полученную на основе рыночных данных о соотношении дохода к стоимости объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту недвижимости.

Метод применим для исследования действующих объектов недвижимости, не требующих на дату исследования больших по длительности капиталовложений в ремонт или реконструкцию.

Метод дисконтирования денежных потоков – метод капитализации доходов по норме отдачи на капитал, при котором отдельно дисконтируются денежные потоки каждого года эксплуатации оцениваемого актива, включая денежный поток от его продажи в конце периода владения.

С точки зрения теории спроса и предложения, доходный подход отражает точку зрения покупателя, формирующего спрос на товары.

5.3. Обоснование использования подходов к оценке и выбор методов исследования

Информация о требованиях законодательства к использованию подходов к оценке, их обзор с перечислением наиболее распространенных методов исследования в рамках каждого из подходов приведена в п. 5.2 настоящего отчёта.

Текущее состояние рынка офисной недвижимости и имеющаяся в распоряжении оценщика информация об объектах исследования позволяют произвести расчеты стоимости объекта исследования методами следующих подходов:

Выбор подходов к оценке

№ п/п	Наименование объекта исследования	ЗП	Примечание	СП	Примечание	ДП	Примечание
1	Нежилое здание гаража, общей площадью 384,8 кв.м. на земельном участке, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: служебные гаражи, общая площадь 711 кв.м., расположенного по адресу: Пермский край, Бардымский район, с. Брюзлы, ул. Молодежная, стр.1..	+	Затратный подход используется при расчете рыночной стоимости объекта исследования. При расчете затратным подходом рыночная стоимость объекта основывается на расчете текущей рыночной стоимости для существующего использования земли плюс валовые затраты на замещение (воспроизводство) улучшения за вычетом скидок на физический износ и с учетом соответствующих форм устаревания.	-	Исходной предпосылкой применения сравнительного подхода к оценке является наличие развитого рынка недвижимости. В открытых источниках отсутствует полная и достоверная информация об аналогичных коммерческих объектах (рынок ОКСов не развит), возможность идентифицировать объекты отсутствует, сравнительный подход в рамках данного отчёта не применяется.	-	Исходной предпосылкой применения доходного подхода к оценке является наличие развитого рынка аренды недвижимости. В открытых источниках отсутствует полная и достоверная информация об арендных ставках на аналогичные объекты (рынок аренды ОКСов не развит), возможность идентифицировать объекты отсутствует, доходный подход в рамках данного отчёта не применяется.

ЧАСТЬ VI. РАСЧЕТ ВЕЛИЧИНЫ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ИССЛЕДОВАНИЯ

Определение рыночной стоимости объектов капитального строительства (РСул)

Затраты на замещение по сборнику Ко-инвест определялись по формуле (1):

Стоимость улучшений (РСул) определяется по формуле:

$$PC_{\text{ул}} = 33 - ИИ = 33 \times \left(1 - \frac{ИФ}{100}\right) \times \left(1 - \frac{УФ_{\text{в}}}{100}\right) \times \left(1 - \frac{УЭ}{100}\right) \quad (1), \text{ где:}$$

- 33 - затраты на замещение улучшений, руб.;
- ИИ - накопленный износ, руб.
- ИФ - физический износ улучшений, %;
- УФ_в - функциональное устаревание улучшений, %;
- УЭ - экономическое устаревание улучшений, %.

Приведенные ниже расчеты стоимости объекта исследования основаны на использовании укрупненных показателей стоимости строительства «Общественные здания 2016», серия «Справочник оценщика», ООО «КО-Инвест», далее справочник.

Справочные показатели приведены в ценах на 01.01.2016 г. При осуществлении пересчета были использованы индексы цен, дифференцированные по конструктивным системам и элементам сооружений.

Справочник укрупненных показателей учитывает следующий круг затрат:

- прямые затраты (стоимость материалов, стоимость эксплуатации машин, оплата труда рабочих);
- накладные расходы (по нормативам Госстроя России – в процентах от фонда оплаты труда рабочих – строителей и механизаторов, дифференцированных по видам работ);
- прибыль в строительстве в процентах от фонда оплаты труда рабочих;
- усредненная величина доначислений к стоимости по 7 главам сводного расчета стоимости, в размере 20 % от суммы вышеперечисленных составляющих, учитывающая затраты по 8-12 главам этого расчета, непредвиденные работы и затраты и ряд местных налогов.

При определении базисной стоимости и региональных коэффициентов уровня стоимости использованы следующие методические подходы:

- стоимость материалов в конкретных регионах Российской Федерации определенная на основании обобщения публикуемых Госкомстатом РФ данных о стоимости материалов-представителей;
- оплата труда в строительстве в различных регионах Российской Федерации учтена на уровне, зафиксированном государственной статистикой.

В справочных показателях стоимости в составе доначислений к стоимости прямых затрат, накладных расходов и прибыли подрядчика учтены затраты на временные здания и сооружения, зимние удорожания, земельный налог, другие налоги, сборы и обязательные платежи, затраты на проектные и изыскательские работы, содержание дирекции строящихся предприятий, непредвиденные работы и затраты, технический и авторский надзор и др.

Затраты на замещение объекта исследования рассчитываются по методу сравнительной единицы, который предполагает расчет стоимости строительства сравнительной единицы (1м2, 1 м3) точной копии оцениваемого здания (сооружения):

$$Cз = C1м2 \times S \times КП \times КК_{\text{климат}} \times Кинфл \times Кт \times КПП \times Кндс \times Ккэ, \text{ где}$$

Cз - затраты на воспроизводство объекта недвижимости в рыночных ценах (на дату исследования);

C1м3 – укрупненные показатели стоимости строительства на единицу объема (площади) зданий, длины сооружений, передаточных устройств в базисном уровне цен, приняты: по справочнику оценщика Ко-Инвест «Общественный здания» 03.03.000.0001.

S – объем (площадь, длина) оцениваемого объекта;

0,776 - региональный коэффициент КО-ИНВЕСТ (переход от Московской области к региону)

72,57/ 69,19 = 1,05, где

72,57 - индекс изменения стоимости жилищно-гражданского строительства и соцкультбыт на 1 квартал 2022 года по отношению к ценам на 1991 года, Письмо НП «Строители Урала» № 03-01/41 от 24.01.2022 г.

69,19 - индекс изменения стоимости жилищно-гражданского строительства и соцкультбыт на 1 квартал 2016 года по отношению к ценам на 1991 года, Письмо НП «Строители Урала» № 03-01/58 от 20.01.2016 г.

1,0 - корректировка на сейсмичность рассчитана на основании данных справочника оценщика Ко-Инвест, 2011

1,0 – коэффициент, учитывающий отклонение функциональных параметров объекта по которому были разработаны УПСС, типовой проект по объему (площади) и конструктивному исполнению

1,0 – к-т на группу капитальности КС-1.

1,18 – коэффициент на НДС

1,211 – к-т на прибыль предпринимателя. В расчетах коэффициент ПП не учитывается, т.к. рынок производственной недвижимости неактивен.

Результат определения затрат на замещение объекта исследования приведен в таблице:

Определение затрат на замещение

1-этажное здание гаража, общая площадь 384,8 кв.м.

№ п/п	Наименование объекта исследования	Нежилое здание гаража, общей площадью 384,8 кв.м.
1	Строительный объем, куб.м.	1 106,5
2	№ КО-Инвест	03.09.000.0126
3	Св 1м3, руб.	3 974
4	Корректировка на недостающие конструктивные элементы	0,5
5	С учетом корректировки на недостающие конструктивные элементы	1 987
6	Корректировка на различие в строительном объеме	1,00

7	Региональный коэффициент КО-ИНВЕСТ (переход от Московской области к региону)	0,796
8	Индекс изменения цен	1,05
9	Коэффициент, учитывающий сейсмичность	1,0
10	Коэффициент, учитывающий прибыль предпринимателя	-
11	Общий корректирующий коэффициент	0,758
12	Св 1м3, руб. с учетом корректирующего коэффициента	1 660,73
13	Затраты на замещение, руб.	1 837 598
14	Затраты на замещение, руб. округленно	1 838 000

Определение величины накопленного устаревания (износа) улучшений (ИН)

Накопленный объектом износ определен методом разбивки на виды: физический износ (ИФ), функциональное устаревание (УФ), экономическое устаревание (УЭ) по формуле:

$$ИН = 1 \times (1 - ИФ) \times (1 - УФ) \times (1 - УЭ)$$

Физический износ — это потеря стоимости зданий в результате их эксплуатации и воздействия природных сил. Обычно рынок считает, что новое здание лучше старого.

Теория исследования недвижимости выделяет три основных метода расчета износа:

- 1) Метод рыночной выборки;
- 2) Метод срока службы;
- 3) Метод разбивки.

Первые два метода применяют главным образом для определения общей суммы износа. Метод разбивки используют для распределения суммы общего износа между физическим, функциональным и внешним старением.

Для определения физического износа объектов исследования был применен метод срока службы.

Износ физический составляет:

$$И = (ХВ: ФЖ) \cdot 100, \%$$

где И – износ, %;

ФЖ – типичный срок физической жизни, лет

ХВ – хронологический возраст, лет.

Срок службы определен в соответствии с Классификацией общественных зданий по группам капитальности, в зависимости от конструктивных элементов здания:

Группа зданий	Общий срок службы зданий, лет
I. Каркасные с железобетонным или металлическим каркасом, с заполнением каркаса каменным материалом или зеркальным стеклом	175
II. Особо капитальные с каменными стенами из штучных камней или крупноблочные; колонны и столбы железобетонные или кирпичные; перекрытия железобетонные или каменные своды по металлическим балкам	150
III. С каменными стенами из штучных камней или крупноблочные; колонны и столбы железобетонные или кирпичные; перекрытия железобетонные или каменные своды по металлическим балкам	125
IV. Со стенами облегченной каменной кладки; колонны и столбы железобетонные или кирпичные; перекрытия деревянные	100
V. Со стенами облегченной каменной кладки; колонны и столбы кирпичные или деревянные	80
VI. Деревянные с бревенчатыми или брусчатыми рублеными стенами; перекрытия деревянные	50
VII. Деревянные, каркасные, сборно-щитовые	25
VIII. Камышитовые (деревянные) и прочие облегченные здания (телефонные кабины и т. п.)	15
IX. Палатки, павильоны, ларьки и другие облегченные здания торговых организаций	10

Источник: <http://www.baurum.ru/library/?cat=stroyworks&id=651>

Объект	Нормативный срок службы	Год постройки	Величина физического износа
Нежилое здание склада, общей площадью 384,8 кв.м.	100	1973	51% (2024 - 1973 = 51) / 100 x 100

По результатам визуального осмотра определен физический износ

Таблица. Определение физического износа

Определение износа: фундаменты				
Состояние	% износа	Признаки		
Хорошее	0-20	Мелкие трещины в цоколе и под окнами первого этажа		
Удовлетворительное	21-40	Искривление горизонтальных линий цоколя без признаков увеличения осадочных деформаций.		
Неудовлетворительное	41-60	Трещины, частичное разрушение цоколя; следы увлажнения цоколя и стен подвала		
Ветхое	61-80	Массовые разрушения цоколя, прогрессирующие сквозные трещины на всю высоту здания, значительные выпирания грунта и разрушения стен подвала.		
Негодное	80-100	Полное разрушение конструкции.		
Определение износа: стены				
Состояние	% износа	Признаки		
		деревянные	Кирпичные, панельные, и др.	
Хорошее	0-20	Незначительные повреждения наружной обшивки или конопатки, растрескивание древесины венцов.	Отдельные трещины и отпадение штукатурки местами, выветривание швов, мелкие выбоины.	
Удовлетворительное	21-40	Искривление горизонтальных линий фасада; продуваемость и промерзание стен, следы увлажнения и гнили на уровне нижнего окладного венца, у карниза и под оконными проемами.	Отслоение и отпадение штукатурки; выветривание швов; ослабление связей. Незначительные трещины в перемычках и по линии разграничения стен разного числа этажей, местами незначительная сырость стен.	
Не вполне удовлетворительное	41-60	Деформация стен и прогибы, неравномерная осадка, перекосячивание дверных и оконных косяков, поражение гнилью, осадка углов.	Трещины в кладке и перемычках, в местах установки балконных плит и козырьков; полное отпадение облицовки, заметное искривление стен, ослабление связи между отдельными участками стен	
Неудовлетворительное	61-70	Полное нарушение жесткости сруба, образование трещин, поражение гнилью.	Массовое разрушения кладки, следы увлажнения стен; нарушения связи между отдельными участками стен, наличие временных креплений	
Ветхое	71-100	Полное разрушение конструкции.		
Определение износа: перекрытия				
Состояние	Износ %	Признаки		
		деревянные	железобетонные	
Хорошее	0-20	Зазоры и щели между досками наката	Усадочные трещины в штукатурке, частичное отпадение и отслоение штукатурки, глухой звук при простукивании	Усадочные трещины, незначительное смещение между плит по высоте вследствие деформации.
Удовлетворительное	21-40	Зазоры и щели между досками наката прогибы балок и настилов древесины гнилью и грибком, скалывание в узлах соединений балок с настилом, прогиб балок и прогонов.	Ощутимая зыбкость, следы протечек, диагональные трещины на потолке;	Отдельные глубокие трещины, следы протечек и промерзаний в местах опирания плит, прогибы.
Неудовлетворительное	41-60	Поражение	Глубокие трещины в местах сопряжений балок с несущими стенами и в перекрытии, местами наличие временных подпорок, следы увлажнения.	Массовые сквозные трещины с обнажением арматуры; изломы и прогибы.
Ветхое	61-80	Сильное поражение древесины гнилью и грибком, расслоение древесины, полное или частичное скалывание в узлах соединений, прогиб балок и прогонов.	Беспорядочные трещины в перекрытии; заметный прогиб; временные подпорки; поражение гнилью и жучком. Конструкция на грани разрушения; которое местами уже началось.	Прогибы, множественные глубокие трещины в плитах.
негодное	81-100	Конструкция практически разрушена		
Определение износа: крыши				

Состояние	% износа	Признаки			
		деревянные	рулонные	шиферная	железная
Хорошее	0-20	Ослабление креплений; повреждение деталей слуховых окон	Одиночные мелкие повреждения и пробоины в кровле и местах примыкания к вертикальным поверхностям, прогиб настенных желобов	Искривление местами металлических желобов; ослабление креплений отдельных листов к обрешетке	Ослабление креплений отдельных листов к обрешетке; отдельные протечки
Удовлетворительное	21-40	Поражение гнилью, Ослабление врубок и соединений	Вздутие поверхности, трещины, разрывы (местами) до 10% верхнего слоя кровли; проникание влаги в местах примыканий к вертикальным поверхностям	Протечки и просветы в отдельных местах, отставание и трещины коньковых плит; отрыв листов до 10% площади кровли	Неплотности фальцев пробоины и нарушение примыканий к выступающим частям местами; просветы при осмотре со стороны чердака; повреждения настенных желобов
Неудовлетворительное	41-60	Поражение древесины гнилью; наличие дополнительных временных креплений стропильных ног; увлажнение древесины	Разрушения верхнего и местами нижних слоев покрытия; вздутия требующие замены от 10 до 25% кровельного покрытия; разрушение желобов или водоприемных устройств; протечки местами;	Отсутствие отдельных листов, отколы и трещины, протечки, ослабление крепления листов к обрешетке	Сильные деформации в фермах; много сорвавшихся болтов и заклепок.
Ветхое	61-80	Прогибы стропильных ног, поражение гнилью и жучком древесины деталей крыши	Массовые протечки, отслоения покрытия от основания, отсутствие частей покрытия	Массовое разрушение кровли, отсутствие части настенных желобов и обделки свесов, большое количество заплат из рулонных материалов	Необходима замена 20% ферм.
Негодное	81-100	Конструкции совершенно негодные и грозят обрушиться.			

Определение износа: Окна. Двери

Состояние	% износа	Признаки	
		окна	двери
Хорошее	0-20	Мелкие поверхностные трещины в местах сопряжений со стенами, истертость или щели в притворах. Замазка местами отстала, частично отсутствуют штапики, трещины стекла, мелкие повреждения отливов.	Мелкие поверхностные трещины в местах сопряжений со стенами и перегородками; стертость дверных полотен или щели в притворах.
Удовлетворительное	21-40	Оконные переплеты разошлись, покоробились и расшатаны в углах; часть приборов повреждена или отсутствуют; отсутствие остекления, отливов.	Дверные полотна осели и имеют неплотный притвор, приборы частично утрачены или неисправны, дверные коробки перекошены, наличники повреждены.
Неудовлетворительное	41-60	Нижний брус оконного переплета и подоконная доска поражены гнилью, древесина расслаивается, переплеты расшатаны.	Коррозия деталей дверных полотен и коробок местами; повреждение заполнения дверей
Ветхое	61-80	Оконные переплеты, коробка и подоконная доска полностью поражены гнилью и жучком, створки не открываются или выпадают; все сопряжения нарушены.	Массовая коррозия коробок и полотен, местное разрушение полотен и коробок
Негодное	80-100	Полное разрушение конструкции.	

Определение величины функционального износа улучшений (УФу)

Функциональное (моральное) устаревание - это потеря стоимости вследствие относительной неспособности данного объекта недвижимости обеспечить полезность по сравнению с новым объектом недвижимости, созданным для таких же целей. Оно обычно вызвано плохой планировкой, несоответствием техническим и функциональным требованиям по таким параметрам как размер, стиль, срок службы и т. д. Функциональное устаревание может быть устранимым и неустрашимым. Функциональное устаревание считается устранимым, когда стоимость ремонта или замены устаревших или неприемлемых компонентов выгодна или, по крайней мере, не превышает величину прибавляемой полезности и/или стоимости. В противном случае устаревание считается неустрашимым. Физический износ и функциональное устаревание обычно присущи самой собственности.

Стоимостным выражением функционального устаревания является разница между стоимостью воспроизводства и стоимостью замещения, которая исключает из рассмотрения функциональное устаревание.

Устранимое Функциональное устаревание определяется затратами на необходимую реконструкцию, способствующую более эффективной эксплуатации объекта недвижимости. Причины функционального устаревания:

- Недостатки, требующие добавления элементов – не требуется добавления элементов здания и оборудования, без которых оно не может соответствовать современным эксплуатационным стандартам;
- недостатки, требующие замены элементов – требуется замена элемента, не соответствующих современным стандартам по своим конструктивным элементам, удовлетворяют современным требованиям, капитальный ремонт проводился;
- сверхулучшения – отсутствуют.

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

Для определения величины функционального износа воспользуемся следующей таблицей:

Оценка	Интенсивность развития новых технологий в строительстве	Суммарная величина функционального износа
1	Отсутствует	0%
2	Низкая	5-10%
3	Средняя	15-35%
4	Высокая	35-50%

Таким образом, проведя исследования и анализ оцениваемого здания, были сделаны следующие выводы: в зависимости от строительного объема, конструктивного класса и назначения зданий, величина функционального износа объектов исследования составляет 10%.

Определение величины экономического (внешнего) устаревания улучшений (УЭ)

Экономическое устаревание - т.е. экономическое обесценивание и устаревание проявляется в потере стоимости, вызванной законодательными изменениями, крупными отраслевыми, региональными или мировыми технологиями и социально-экономическими изменениями, влияние на стоимость объектов внешних факторов.

Снижение функциональной пригодности здания вследствие влияния внешней среды, что является непоправимым фактором для собственника недвижимости, землевладельца или арендатора.

Внешнее устаревание может быть вызвано рядом причин таких, как рыночная ситуация, накладываемые сервитуты на определенное использование объектов недвижимости, изменение окружающей инфраструктуры и т.п.

Внешнее устаревание недвижимости, в зависимости от вызвавших его причин, в большинстве случаев является неустрашимым по причине неизменности местоположения, но иногда может «самоустраняться» из-за позитивного изменения окружающей рыночной среды.

Внешнее устаревание присуще исключительно недвижимому имуществу в силу фиксированности его местоположения. Воздействие окружения объекта на его стоимость можно определить непосредственным измерением реакции рынка на изменения самого имущества и его окружения. Реакция рынка проявляется в двух формах: изменение арендной платы или цены продажи.

Для каждого объекта недвижимости имеется свой набор факторов снижения рыночной стоимости по причине изменения внешних условий, которое может трактоваться, как внешнее (экономическое) устаревание.

Внешнее устаревание – потеря в стоимости, которая отражает зависимость рыночной стоимости объекта от уровня развития экономики территории, в которой находится оцениваемый объект. Данный фактор сказывается на изменении цены продажи (или арендной платы) объектов.

В данном случае, величина внешнего износа для объекта капитального строительства, рассчитана в зависимости от местоположения объекта относительно краевого центра. Удаленность от краевого центра, экономическая ситуация в населенном пункте, престижность района, удобство подъездных путей, характер застройки и прочие факторы влияют на стоимость объектов.

Для определения экономического (внешнего) устаревания воспользуемся коэффициентами уровня развития рынков недвижимости городских округов и муниципальных районов Пермского края, рассчитанными аналитическим отделом ОАО «Камская долина».

На основании данных коэффициентов рассчитывается внешнее устаревание для оцениваемого объекта, как разница коэффициентов уровня развития рынка недвижимости Бардымского МО (район местоположения оцениваемого объекта) и Пермского ГО (как наиболее развитого муниципального образования Пермского края):

Населенный пункт (муниципальный район)	Интегральный коэффициент рынка недвижимости	Внешнее устаревание %
Пермский ГО	0,892	(1-0,392/0,892)*100%=68,16%, округленно 68%
Бардымский МО	0,392	

Таким образом, внешнее устаревание для оцениваемого объекта принимаем равным 68%.

Для определения накопленного износа применялся *метод разбивки*.

№ п/п	Наименование	Физический износ, %	Функциональное устаревание, %	Внешнее (экономическое) устаревание, %	Совокупный износ, %
1	Нежилое здание гаража, общей площадью 384,8 кв.м.	51,0	10,0	68,0	87,7

Расчет рыночной стоимости объекта исследования затратным подходом

№ п/п	Наименование	Затраты на замещение без учета износа, руб.	Совокупный износ, %	Затраты на замещение с учетом совокупного износа, руб.	Затраты на замещение с учетом совокупного износа, руб. округленно
1	Нежилое здание гаража, общей площадью 384,8 кв.м.	1 838 000	87,7	226 074	226 000

Согласование результатов расчета рыночной стоимости объекта

Посредством примененных методов в рамках использованных подходов к оценке получены следующие результаты:

№ п/п	Наименование	Затратный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.
1	Нежилое здание гаража, общей площадью 384,8 кв.м.	226 000	Не применялся	Не применялся

Расчет рыночной стоимости земельного участка.

Нами были подобраны сопоставимые объекты, наиболее близкие по своим характеристикам к оцениваемому земельному участку. Аналоги не содержат имущественный комплекс, поэтому сравнительный анализ показывает чистую стоимость земельного участка и не требует выделения.

Наименование	Объекты сравнения		
	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
Назначение	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
Источник	https://www.avito.ru/barda/zemelnye_uchastki/uchastok_25_sot_izhs_2353501915	https://www.avito.ru/barda/zemelnye_uchastki/uchastok_16_sot_izhs_3618784065	https://www.avito.ru/barda/zemelnye_uchastki/uchastok_25_sot_izhs_1621751707
Адрес	Пермский край, Бардымский район, с. Аклуши	Пермский край, Бардымский м.о., с. Красная 1	Пермский край, Бардымский м.о., д. Ишимово
Цена, руб.	250 000	170 000	350 000
Общая площадь, кв.м.	2500	1600	2500
Цена, 1 кв.м.	100	106	140

Передаваемые права. Качество прав для объектов-аналогов и объекта оценки связывается со степенью обремененности последних частными и публичными сервитутами, приводящими к снижению ценности обремененного объекта в сравнении с объектом полного права собственности.

Права собственности на объект оценки и объекты-аналоги передаются в полном объеме без обременений и сервитутов, поэтому нет необходимости в применении данной корректировки.

Корректировка на скидку при продаже учитывают обычные скидки при продаже (сдачи в аренду) для цен предложений. Согласно справочнику оценщика недвижимости «Характеристики рынка. Прогнозы. Поправочные коэффициенты» автор Лейфер Л.А., Н.Новгород 2017 г. скидки на цены земельных участков составляет 10% (не активный рынок).

Границы расширенного интервала значений скидки на торг

Таблица 213

Класс объектов	Неактивный рынок	
	Среднее	Расширенный интервал
Цены предложений объектов		
1. Земельные участки под индустриальную застройку	17,3%	11,4% - 23,2%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	15,4%	10,1% - 20,7%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	21,0%	13,1% - 28,9%
4.1. Земельные участки под ИЖС	15,7%	10,1% - 21,4%
4.2. Земельные участки под ИЖС	13,8%	8,6% - 19,1%
5. Земельные участки под объекты рекреации	19,7%	12,6% - 26,8%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	17,2%	11,2% - 23,1%

Корректировка на дату продажи учитывает возможный рост цен, произошедший с момента совершения сделки по проданному объекту, либо завышенный характер цены на объект, если он не продан в течение длительного периода. Однако в настоящем отчете данная корректировка составила 0%, т.к. были взяты аналоги за апрель 2024 года.

Корректировка на местоположение учитывает изменение рыночной стоимости в зависимости от престижности района или места расположения имущества.

**Значения территориальных коэффициентов,
усредненные по городам России, и границы
доверительных интервалов**

Таблица 14

Отношение цен земельных участков по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Доверительный интервал	
Под индустриальную застройку			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,81	0,79	0,83
Райцентры с развитой промышленностью	0,73	0,71	0,75
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,61	0,58	0,63
Прочие населенные пункты	0,51	0,48	0,54
Под офисно-торговую застройку			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,79	0,77	0,81
Райцентры с развитой промышленностью	0,72	0,70	0,74
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,61	0,58	0,64
Прочие населенные пункты	0,52	0,49	0,55
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	0,59	0,56	0,62
Прочие населенные пункты	0,47	0,43	0,50
Под объекты рекреации			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,81	0,79	0,83
Райцентры с развитой промышленностью	0,69	0,65	0,73

Корректировка не требуется.

Корректировка **на площадь** учитывает возможные скидки при продаже одним лотом большого количества площадей или несоответствие размера оцениваемых площадей (недостаток или избыток площадей для предполагаемого использования), предъявляемым к помещениям требованиям (недостаток площадей объекта или их существенный излишек являются причиной снижения стоимости 1 кв/м общей площади объекта; также закономерным является рост удельной стоимости земельного участка).

Согласно справочнику оценщика недвижимости – 2017 «Земельные участки» автор Лейфер Л.А., Н.Новгород 2018 г. Корректировка площадь, применяется согласно таблице № 124, стр. 195. В нашем случае корректировка не требуется.

Таблица 124

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

	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог №2	Аналог №3
Общая площадь земельного участка, м/кв.	711	2500	1600	2500
Величина применяемой корректировки на площадь, %		5	5	5

Корректировка **на подъездные пути и благоустройство** учитывает наличие и состояние подъездов к объекту (земельному участку) и их ориентацию относительно красной линии. **Корректировка не требуется.**

Корректировка **на наличие коммуникаций** учитывает влияние наличия на земельном участке или в непосредственной близости с ним инженерных систем (сетей водоснабжения, канализации, теплотрасс, газопроводов) на стоимость данных участков или на размер арендной платы за них. Отсутствие данных сетей может снизить стоимость объекта до 20% (согласно данным компаний «Пермэнерго», «Новогор-Прикамье», «Тепловые сети»). **Корректировка не требуется.**

Корректировка **на категорию земель и разрешенное использование** учитывает группу земельных участков (не застроенные земельные участки; земельные участки дачных и садоводческих объединений граждан; земли под домами индивидуальной жилой застройки; придомовые земельные участки многоквартирных жилых домов; земельные участки под

объектами доходной недвижимости: земли гаражей и автостоянок, земли под объектами торговли и общественного питания, земли под офисными и административными зданиями; участки под объектами промышленности и складскими помещениями; сельскохозяйственные угодья).

Таблица 90

отношения цен земельных участков с различным функциональным назначением (ВРИ)		объект-аналог					
		под коммерческую застройку	под индустриальную застройку	под жилую застройку (ИЖС)	под жилую застройку (ЛПХ)	под жилую застройку (СНТ, дачи)	с/х назначения
объект оценки	под коммерческую застройку	1,00	2,01	3,52	3,73		
	под индустриальную застройку	0,50	1,00	1,75	1,85	2,10	2,64
	под жилую застройку (ИЖС)	0,28	0,57	1,00	1,06	1,20	1,51
	под жилую застройку (ЛПХ)	0,27	0,54	0,94	1,00	1,14	1,43
	под жилую застройку (СНТ, дачи)		0,48	0,83	0,88	1,00	1,26
	с/х назначения		0,38	0,66	0,70	0,80	1,00

Корректировка применяется согласно таблице.

Расчет рыночной стоимости земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: служебные гаражи, общая площадь 711 кв.м., адрес объекта: Пермский край, Бардымский м.о., с. Брюзлы, ул. Молодежная, стр.1, кадастровый номер: 59:13:0160103:145, методом сравнения продаж.

	Объект оценки	Объект сравнения №1	Объект сравнения №2	Объект сравнения №3
Наименование	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: служебные гаражи	Земли ИЖС	Земли ИЖС	Земли ИЖС
Адрес	Пермский край, Бардымский муниципальный округ, с. Брюзлы, ул. Молодежная, стр.1	Пермский край, Бардымский район, с. Аклуши	Пермский край, Бардымский м.о., с. Краснояр 1	Пермский край, Бардымский м.о., д. Ишимово
Цена		250 000	170 000	350 000
Общая площадь	711	2500	1600	2500
Цена, 1 кв.м.	-	100	106	140
Коммуникации	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Подъездные пути	Имеются	Имеются	Имеются	Имеются
Право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
корректировки %		Объект сравнения №1	Объект сравнения №2	Объект сравнения №3
на право собственности		0	0	0
на уторговывание		-10	-10	-10
на условия продажи (ограничения на использование)		0	0	0
на маркетинговый период (дату продажи)		0	0	0
на местоположение		0	0	0
на площадь		5	5	5
на подъездные пути		0	0	0
на наличие коммуникаций		0	0	0
на категорию земель		30	30	30
Сумма корректировок (%):		35	35	35
Цена предложения 1м2 общей площади(руб./1м2) после корректировки		122	128	170

Расчет весовых коэффициентов производился исходя из абсолютного значения суммы модулей примененных к данному объекту корректировок. Наибольший вес придается объекту, к которому были применено наименьшее количество корректировок. Весовые коэффициенты рассчитывались следующим образом:

1. По каждому объекту аналогу (объекту сравнения) находится сумма модулей всех примененных корректировок (C_{mn}), где n – номер объекта сравнения (объекта аналога). Для исключения ситуаций, при которых при нулевых значениях корректировки аналога весовой к-т аналога стремится к 1, к сумме модулей всех примененных корректировок (C_{mn}) добавляется 1.

2. По каждому объекту аналогу (объекту сравнения) находится величина, обратная значению суммы модулей всех примененных корректировок, скорректированных на 1 ($1/(C_m+1)$).

3. Находится сумма полученных обратных величин для всех объектов аналогов (объектов сравнения): $\sum 1/C_m = 1/(C_{m1}+1) + 1/(C_{m2}+1) + 1/(C_{m3}+1) + \dots + 1/(C_{mn}+1)$

4. Находится доля суммы величины, обратной значению суммы модулей всех примененных корректировок по каждому отдельно взятому объекту аналогу в общей сумме полученных обратных величин для всех объектов аналогов (объектов сравнения). Данная величина и есть весовой коэффициент для согласования полученных результатов: Весовой коэффициент объекта $n = (1/(C_{mn}+1)) / \sum (1/C_m)$.

Расчеты представлены в таблице ниже.

Таблица 13. Расчет весовых коэффициентов

Сумма коэффициентов	Объект сравнения №1	Объект сравнения №2	Объект сравнения №3
Цена предложения 1 кв.м. общей площади	122	128	170
Вес аналога, %	0,333	0,333	0,333
Рыночная стоимость 1 кв.м., объекта оценки, округленно, руб.	140		
Площадь объекта оценки, кв.м.	99 540		
Рыночная стоимость объекта оценки, руб.	100 000		

Таким образом, рыночная стоимость земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: служебные гаражи, общая площадь 711 кв.м., адрес объекта: Пермский край, Бардымский район, с. Брюзлы, ул. Молодежная, стр.1, кадастровый номер: 59:13:0160103:145, составляет: 100 000 руб.

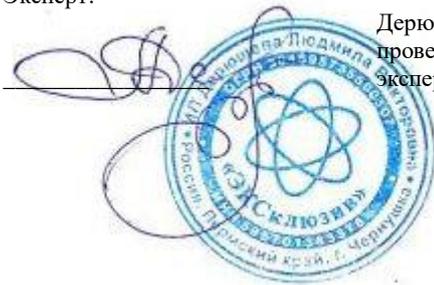
ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ИССЛЕДОВАНИЯ

Рыночная стоимость нежилого здания склада, общей площадью 384,8 кв.м., на земельном участке, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: служебные гаражи, общая площадь 711 кв.м., расположенного по адресу: Пермский край, Бардымский район, с. Брюзлы, ул. Молодежная, стр.1., что по состоянию на 19 апреля 2024 года рыночная стоимость объектов исследования составляет:

Объекты исследования	Рыночная стоимость, руб.*
Нежилое здание гаража, общей площадью 384,8 кв.м. на земельном участке, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: служебные гаражи, общая площадь 711 кв.м., расположенного по адресу: Пермский край, Бардымский район, с. Брюзлы, ул. Молодежная, стр.1.	326 000
Нежилое здание гаража, общей площадью 384,8 кв.м.	226 000
Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: служебные гаражи, общая площадь 711 кв.м.	100 000

*Рыночная стоимость земельных участков НДС не облагается.

Эксперт:



Дерюшева Людмила Викторовна, судебный эксперт, свидетельство о праве самостоятельного проведения экспертиз по специализации «Судебная, строительно-техническая и стоимостная экспертиза объектов недвижимости»

Фотографии



АНАЛОГИ

Аналог № 1

Главная > Недвижимость > Земельные участки > Купить > Поселений (ИЖС)

Участок 25 сот. (ИЖС)

Добавить в избранное

Сравнить

Добавить заметку



250 000 ₽

10 000 ₽ за сотку

Реклама [sberbank.ru](https://www.sberbank.ru)

Страховать свой автомобиль —
выгодно [Подробнее](#)

8 901 939-09-96

Написать сообщение

Онлайн

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

[Резеда Илькаева](#)

Частное лицо

На Авито с августа 2020

3 объявления пользователя

[Подписаться на продавца](#)

Об участке

Площадь: 25 сот.

Расстояние до центра города: 10 км

Расположение

Пермский край, Бардымский муниципальный округ, с. Аклуши

[Показать карту](#)

Описание

зем. участок 25 соток, потрясающее место, природа, рядом речка купаться, есть здание под гараж или баню из бревна. ГАЗ стояк уже на участке. Торг

https://www.avito.ru/barda/zemelnye_uchastki/uchastok_25_sot_izhs_2353501915

Аналог № 2

Главная > Недвижимость > Земельные участки > Купить > Поселений (ИЖС)

Участок 16 сот. (ИЖС)

♥ Добавить в избранное

☰ Сравнить

📌 Добавить заметку



170 000 ₽

10 625 ₽ за сотку

Реклама [alfabank.ru](#)

Овердрафт для бизнеса до 30млн ₽
Подробнее

8 932 508-26-18

Написать сообщение

Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Элиза

Частное лицо

На Авито с сентября 2017

Подписаться на продавца

Об участке

Площадь: 16 сот.

Расстояние до центра города: 4 км

Расположение

Пермский край, Бардымский муниципальный округ, с.
Краснояр-1, ул. Габдулхая Назаргулова, 23

[Показать карту](#)

Описание

Участок расположен в центре села, в ровной местности.

https://www.avito.ru/barda/zemelnye_uchastki/uchastok_16_sot._izhs_3618784065

Аналог № 3

Готовит: ООО «Агентство недвижимости «ИЖС»

Участок 25 сот. (ИЖС)

♥ Добавить в избранное

☰ Сравнить

📌 Добавить заметку



350 000 ₽

14 000 ₽ за сотку

Реклама alfabank.ru

Регистрация бизнеса за 0 ₽ в Альфа-Банке [Подробнее](#)

Позвонить через Авито
в xxx xxx-xx-xx

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

[Айсылу](#)

Частное лицо

На Авито с октября 2013

Эковклад: -29 кг CO₂

Подписаться на продавца

Об участке

Площадь: 25 сот.

Расстояние до центра города: 9 км

Расположение

Пермский край, Бардымский р-н, д. Ишимово, Сосновая ул.

[Показать карту](#)

Описание

Продам земельный участок в Бардымском районе с.Ишимово, улица Сосновая, 16.

Участок ровный у пруда, красивое место

https://www.avito.ru/barda/zemelnye_uchastki/uchastok_25_sot._izhs_1621751707

ЧАСТЬ VII. ПРЕДСТАВЛЕННЫЕ ДОКУМЕНТЫ

Филиал публично-правовой компании «Роскадастр» по Пермскому краю
полное наименование органа регистрации права
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 18.04.2024, поступившего на рассмотрение 18.04.2024, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1, Лист 1

Задание		
вид объекта недвижимости		
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 4
		Всего листов выписки: 6
18.04.2024г. № КУВИ-001/2024-109576058		
Кадастровый номер:	59:13:0160103:144	
Номер кадастрового квартала:	59:13:0160103	
Дата присвоения кадастрового номера:	09.06.2022	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют	
Адрес:	Российская Федерация, край Пермский, м.о. Барзевский, с. Брозлы, ул. Молодежная, стр. 1	
Площадь:	384,8	
Назначение:	Нежилое	
Наименование:	Гараж	
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1, в том числе подземных 0	
Материал наружных стен:	Из прочих материалов	
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют	
Год завершения строительства:	1973	
Кадастровая стоимость, руб.:	1029546,39	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	59:13:0160103:145	
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют	
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют	
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют	
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют	

полное наименование должности	документ подписан
	Электронной подписью
	Сертификатом, выданным в соответствии с требованиями
	Федерального агентства кадастровой службы государственной
	Добровольное с 27.06.2022 по 31.09.2024
	инициалы, фамилия

Лист 2

Земельный участок		вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 3	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 8
18.04.2024г. № КУВИ-001/2024-109576064			
Кадастровый номер: 59:13:0160103:145			
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, вторичной зоны:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, Байкальской природной территории и ее экологических зон, лесопарковым зеленом поясе, охотничьего угодья, лесничества:	данные отсутствуют		
Сведения о расположении земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости в границах территории, в отношении которой принято решение о резервировании земель для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют		
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:	данные отсутствуют		
Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют		
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления, находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	Земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена. В соответствии с Федеральным законом от 25 октября 2001 г. № 137-ФЗ "О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации" орган Администрации Бардымского муниципального округа уполномочен на распоряжение таким земельным участком.		



ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

Лист 3

Земельный участок	
вид объекта недвижимости	
Лист № 3 раздела 1	Всего листов раздела 1: 3
Всего листов раздела 1: 3	Всего разделов: 5
Всего листов выписки: 8	
18.04.2024г. № КУВИ-001/2024-109576064	
Кадастровый номер: 59:13:0160103:145	
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	Земельный участок подлежит снятию с государственного кадастрового учета по истечении пяти лет со дня его государственного кадастрового учета, если на него не будут зарегистрированы права.
	Сведения, необходимые для заполнения раздела: 4 - Сведения о частях земельного участка, отсутствуют.
Получатель выписки:	Алапанов Халиль Газбулович, действующий(ая) на основании документа "" АДМИНИСТРАЦИЯ БАРДЫМСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО ОКРУГА ПЕРМСКОГО КРАЯ

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	
 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 062006037401C8E020E0276A5D3C76425108 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024</p>	
ИНЦИПАЛЬ, ФАМИЛИЯ	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

		Земельный участок		Всего листов выписки: 8	
		вид объекта недвижимости		Всего разделов: 5	
Лист № 1 раздела 2		Всего листов раздела 2: 2		Всего разделов: 5	
18.04.2024г. № КУВИ-001/2024-109576064		59:13:0160103:145			
Кадастровый номер:		59:13:0160103:145			
1	Правообладатель (правообладатели): Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1 1.1.1	Муниципальное образование Бардымский муниципальный округ данные отсутствуют		
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 59:13:0160103:145-59/089/2024-1 26.03.2024 09:45:44		
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют		
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		не зарегистрировано		
5	Договоры участия в долевом строительстве:		не зарегистрировано		
6	Заявленные в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют		
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		данные отсутствуют		
8	Сведения о возращении в отношении зарегистрированного права:		данные отсутствуют		
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют		
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		данные отсутствуют		
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:		данные отсутствуют		



ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

Лист 5

Земельный участок	
вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 2	Всего разделов: 5
Всего листов выписки: 8	
18.04.2024г. № КУВИ-001/2024-109576064	
Кадастровый номер: 59:13:0160103:145	
11	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения;
	данные отсутствуют

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	
 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 06E06607401CE802DE1576A5DC6425108 Выдан: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024</p>	
ИНЦИПАЛЬ, ФАМИЛИЯ	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1
Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 5
Всего листов выписки: 8	
18.04.2024г. № КУВИ-001/2024-109576064	
Кадастровый номер: 59:13:0160103:145	
План (чертеж, схема) земельного участка	
Масштаб 1:600	
Условные обозначения:	
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	
ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3.1	Всего листов раздела 3.1: 1	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 8
18.04.2024г. № КУВИ-001/2024-109576064			
Кадастровый номер: 59:13:0160103:145			

№ п/п	Номер точки начальной конечной	Дирекционный угол	Горизонтальное проложение, м	Описание местоположения границ земельного участка		Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков
				Описание закрепления на местности	Кадастровые номера смежных участков	
1	2	3	5	6	7	8
1	1.1.1	1.1.2	13.25	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	1.1.2	1.1.3	22.5	данные отсутствуют	59:13:0160103:10	адрес отсутствует
3	1.1.3	1.1.4	24.83	данные отсутствуют	59:13:0160103:11	Пермский край, Бардымский район, с. Брюзлы, ул.Мира, д.24
4	1.1.4	1.1.5	7.42	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	1.1.5	1.1.6	12.53	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	1.1.6	1.1.1	54.75	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00000007401030002002576425108 Выходные: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
 Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3.2	Всего листов раздела 3.2: 1	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 8
18.04.2024г. № КУВИ-001/2024-109576064			
Кадастровый номер: 59:13:0160103:145			

Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	391628.28	2207096.7	-	0.1
2	391634.72	2207108.28	-	0.1
3	391615.05	2207119.2	-	0.1
4	391593.04	2207130.7	-	0.1
5	391586.54	2207134.27	-	0.1
6	391580.44	2207123.33	-	0.1
1	391628.28	2207096.7	-	0.1

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 06E06067401CE802602576A5DCE6425108 Выходные: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024	
		ИНЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ	

Филиал публично-правовой компании «Роскадастр» по Пермскому краю
полномочивающих органа регистрации прав
 Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости
 На основании запроса от 18.04.2024, поступившего на рассмотрение 18.04.2024, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок			
Вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 3	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 8
18.04.2024г. № КУВИ-001/2024-109576064			
Кадастровый номер:	59:13:0160103:145		
Номер кадастрового квартала:	59:13:0160103		
Дата присвоения кадастрового номера:	22.02.2024		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Адрес:	Российская Федерация, край Пермский, м.о. Бардымский, с Барзюли, ул Молодежная, з/у 1		
Площадь:	711 +/- 5,51		
Кадастровая стоимость, руб.:	80549,19		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	59:13:0160103:144		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Категория земель:	Земля населенных пунктов		
Виды разрешенного использования:	Служебные гаражи		
Сведения о кадастровом инженере:	Каримов Тавит Вакиф-Ростамович, № 0428, в Ассоциация Саморегулируемая организация «Межрегиональный союз кадастровых инженеров», СНИЛС 08014278438, договор на выполнение кадастровых работ от 13.10.2023 № 16, дата завершения кадастровых работ: 21.02.2024		
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, публичного сервитута:	данные отсутствуют		



Полное наименование должности

Инициалы, фамилия

Лист 2

Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2
Всего листов выписки: 6	Всего разделов: 4
18.04.2024г. № КУВИ-001/2024-109576058	
Кадастровый номер: 59:13:0160103:144	
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	
Сведения о кадастровом инженере:	
Статус записи об объекте недвижимости:	
Особые отметки:	
Получатель выписки:	
Мустаев Илдар Аглимович, СНИЛС 04125741825, договор на выполнение кадастровых работ от 10.02.2022 № 6, дата завершения кадастровых работ: 30.05.2022	
Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"	
Сведения, необходимые для заполнения раздела: 6 - Сведения о частях объекта недвижимости; 7 - Перечень помещений, машино-мест, расположенных в здании, сооружении; 8 - План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа), отсутствуют.	
Алапанов Халиль Газбулович, действующий(ая) на основании документа "" АДМИНИСТРАЦИЯ БАРДЫМСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО ОКРУГА ПЕРМСКОГО КРАЯ	



ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

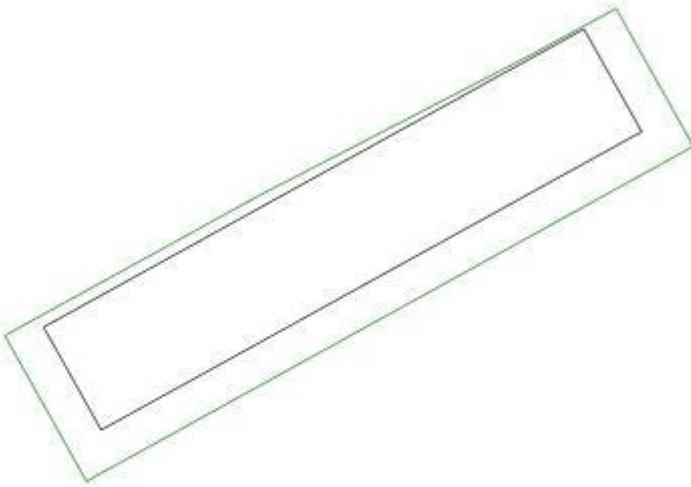
		Здание	
		вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 1	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 6
18.04.2024г. № КУВИ-001/2024-109576058			
Кадастровый номер: 59:13:0160103:144			
1	Правообладатель (правообладатели): Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1 1.1.1	Муниципальное образование Бардымский муниципальный округ Пермского края данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 59:13:0160103:144-59/088/2023-3 29.08.2023 13:25:35
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		не зарегистрировано
5	Договоры участия в долевом строительстве:		не зарегистрировано
6	Заявленные в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		данные отсутствуют
8	Сведения о возращении в отношении зарегистрированного права:		данные отсутствуют
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		данные отсутствуют
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:		отсутствуют



ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
 Описание местоположения объекта недвижимости

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 6
18.04.2024г. № КУВИ-001/2024-109576058			
Кадастровый номер: 59:13:0160103:144			
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)			
			
Масштаб 1:500		Условные обозначения:	



ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения объекта недвижимости

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5.1	Всего листов раздела 5.1: 2	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 6
18.04.2024г. № КУВИ-001/2024-109576058			
Кадастровый номер: 59:13:0160103:144			

1. Сведения о координатах характерных точек контура объекта недвижимости

Номер точки	Координаты, м		Радиус, м	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м	Глубина, высота, м	
	X	Y			H1	H2
1	2	3	4	5	6	7
1	391627.12	2207100.78	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	391631.66	2207108.95	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	391589.07	2207132.65	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	391584.52	2207124.49	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
1	391627.12	2207100.78	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют

2. Сведения о предельных высоте и глубине конструктивных элементов объекта недвижимости

Предельная глубина конструктивных элементов объекта недвижимости, м	данные отсутствуют
Предельная высота конструктивных элементов объекта недвижимости, м	данные отсутствуют



полное наименование должности

ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

Лист 6

Здание		вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 5.1	Всего листов раздела 5.1: 2	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 6
18.04.2024г. № КУВН-001/2024-109576058			
Кадастровый номер: 59:13:0160103:144			

3. Сведения о характерных точках пересечения контура объекта недвижимости с контуром (контурами) иных зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства

Номера характерных точек контура	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м	Глубина, высота, м		Кадастровые номера иных объектов недвижимости, с контурами которых пересекается контур данного объекта недвижимости
	X	Y		H1	H2	
1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	4	данные отсутствуют	5	данные отсутствуют
2	данные отсутствуют	данные отсутствуют	3	данные отсутствуют	6	данные отсутствуют
3	данные отсутствуют	данные отсутствуют	4	данные отсутствуют	7	данные отсутствуют

 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ С сертификатом: 06B065087401C63E4D84576AC5C8425108 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНОМУ СЛУЖБЕ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2025 по 19.09.2024</p>	инициалы, фамилия
	полное наименование должности



**СИСТЕМА ДОБРОВОЛЬНОЙ СЕРТИФИКАЦИИ СООТВЕТСТВИЯ
НЕГОСУДАРСТВЕННЫХ СУДЕБНЫХ ЭКСПЕРТОВ
И СУДЕБНО-ЭКСПЕРТНЫХ ЛАБОРАТОРИЙ**

Руководящий орган: Автономная некоммерческая организация
дополнительного профессионального образования «Центр независимой экспертизы»
Юридический адрес: 429960, г. Чебоксары, Хозяйственный проезд, д. 11В
Адрес для корреспонденции: г. Чебоксары, Маршальское шоссе 1Б
ИНН 2130173640, КПП 213001001, ОГРН 1162100050298, ОКПО 03052078

Зарегистрирована в Едином реестре зарегистрированных систем добровольной
сертификации Федеральным агентством по техническому регулированию и метрологии
Российской Федерации
Регистрационный № РОСС RU.И1707.04ЦНЭ0 от «15» июня 2017 г.

№ 070726

СЕРТИФИКАТ СООТВЕТСТВИЯ



Удостоверяем, что Дерюшева
Людмила Викторовна

ЯВЛЯЕТСЯ КОМПЕТЕНТНЫМ И СООТВЕТСТВУЕТ ТРЕБОВАНИЯМ СТАНДАРТА СИСТЕМЫ
ДОБРОВОЛЬНОЙ СЕРТИФИКАЦИИ СУДЕБНЫХ ЭКСПЕРТОВ И ЭКСПЕРТНЫХ ОРГАНИЗАЦИЙ
«СДЭЛ» СТО-НСЛ-2017 ПО ЭКСПЕРТНОЙ СПЕЦИАЛЬНОСТИ:

**Исследование строительных объектов, их отдельных
фрагментов, инженерных систем, оборудования и
коммуникаций с целью становления объёма, качества и
стоимости выполненных работ, использованных материалов
и изделий**

Дата внесения в Реестр «06» февраля 2023 г.

Срок действия сертификата соответствия с «06» февраля 2023 г. по «06» февраля 2026 г.



Руководитель органа по сертификации Л.В. Семёнова Семёнова Л.В.
(подпись) (инициалы, фамилия)
Эксперт органа по сертификации А.В. Дмитриев Дмитриев А.В.
(подпись) (инициалы, фамилия)

**СИСТЕМА ДОБРОВОЛЬНОЙ СЕРТИФИКАЦИИ СООТВЕТСТВИЯ
НЕГОСУДАРСТВЕННЫХ СУДЕБНЫХ ЭКСПЕРТОВ
И СУДЕБНО-ЭКСПЕРТНЫХ ЛАБОРАТОРИЙ**

Руководящий орган: Автономная некоммерческая организация
дополнительного профессионального образования «Центр независимой экспертизы»
Юридический адрес: 429960, г. Чебоксары, Хозяйственный проезд, д. 11В
Адрес для корреспонденции: г. Чебоксары, Маршосадское шоссе 1Б
ИНН 2130173640, КПП 213001001, ОГРН 1162100050298, ОКПО 03052078

Зарегистрирована в Едином реестре зарегистрированных систем добровольной
сертификации Федеральным агентством по техническому регулированию и метрологии
Российской Федерации
Регистрационный № РОСС RU.И1707.04ЦНЭ0 от «15» июня 2017 г.

№ 070724

СЕРТИФИКАТ СООТВЕТСТВИЯ



Удостоверяем, что Дерюшева
Людмила Викторовна

является компетентным и соответствует требованиям стандарта системы
добровольной сертификации судебных экспертов и экспертных организаций
«СДЭЛ» СТО-НСЛ-2017 по экспертной специальности:

**Исследования строительных объектов и территории,
функционально связанной с ними, в том числе с целью
определения их стоимости**

Дата внесения в Реестр «06» февраля 2023 г.

Срок действия сертификата соответствия с «06» февраля 2023 г. по «06» февраля 2026 г.



Руководитель органа по сертификации Л.В. Семёнова Семёнова Л.В.
(подпись) (инициалы, фамилия)
Эксперт органа по сертификации А.В. Дмитриев Дмитриев А.В.
(подпись) (инициалы, фамилия)

**Некоммерческое Партнерство
«Саморегулируемая организация судебных экспертов»**

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ (РОСРЕЕСТР)
МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РФ
Регистрационный номер 0206

СВИДЕТЕЛЬСТВО

21 августа 2020 года
дата включения в реестр

898
№ согласно реестру

Дерюшева Людмила Викторовна

паспорт РФ: серия 5717 № 607383 выдан 15.08.2017 года
Отделением УФМС России по Пермскому краю в Чернушинском районе

является членом
НП «Саморегулируемая организация судебных экспертов»

Генеральный директор



А.Н. Кимлач