

"ЭКСКЛЮЗИВ"

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



Утверждаю:
ИП Дерюшева Л.В.

ОТЧЁТ ОБ ОЦЕНКЕ № 119-24/р

НА ПРЕДМЕТ:
**ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ПРАВА БЕЗВОЗМЕЗДНОГО
ПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

ПО СОСТОЯНИЮ НА 05 ИЮЛЯ 2024 ГОДА

ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ:
**НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО
В КОЛИЧЕСТВЕ 2 (ДВУХ) ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ**

ЗАКАЗЧИК:
**УПРАВЛЕНИЕ ПО ЗЕМЕЛЬНО-ИМУЩЕСТВЕННЫМ ВОПРОСАМ
АДМИНИСТРАЦИИ БАРДЫМСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА
БАРДЫМСКИЙ МУНИЦИПАЛЬНЫЙ ОКРУГ, С. БАРДА, УЛ. СОВЕТСКАЯ, 14**

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

2024

«ЭКСкюзив»

Индивидуальный предприниматель Дерюшева Людмила Викторовна

ИНН 595701383376/ОГРН 305175735500107

ИП «Саморегулируемая организация судебных экспертов», реестровый № 898

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 района
Пермского края
Г.М. Мавлютовой

618150
Пермский край
с. Барда
ул. Советская, 14

В соответствии с Муниципальным контрактом № 10 от 01 апреля 2024 года на основании Заявки на оценку № 701 от 24 июня 2024 года Оценщик произвёл **оценку по определению рыночной стоимости права безвозмездного пользования объектами недвижимости в количестве 2 (двух) наименований, расположенных по адресу: Пермский край, Бардымский район, с. Ишимово.**

Целью оценки являлось определение величины рыночной стоимости объектов оценки в соответствии с требованиями действующего законодательства РФ, Федеральными стандартами оценки, обязательными к применению субъектами оценочной деятельности РФ.

Мнение о рыночной стоимости объекта оценки зависит от предположений и ограничивающих условий, изложенных в настоящем отчёте.

Основываясь на нашем исследовании и анализе, мы пришли к заключению, что по состоянию на **05 июля 2024 года рыночная стоимость права безвозмездного пользования объектами оценки составляет:**

22 400*

(Двадцать две тысячи четыреста) рублей

В т.ч.

№	Объекты исследования	Рыночная стоимость, руб.*
1	Здание нежилое – конный двор, площадью 454,6 кв.м., по адресу: Пермский край, Бардымский район, с. Ишимово, ул. Ленина, д.17, кадастровый номер: 59:13:0110209:181	11 900 (одиннадцать тысяч девятьсот)
2	Здание нежилое – котельная, площадью 196 кв.м., по адресу: Пермский край, Бардымский район, с. Ишимово, ул. Ленина, д.176, кадастровый номер: 59:13:0110209:182	10 500 (десять тысяч пятьсот)

Обращаю Ваше внимание, что настоящее письмо не является отчётом об оценке, а только предваряет отчёт, приведенный далее. Всю информацию, ее анализ, расчеты и выводы Вы найдете в соответствующих разделах отчёта. Отдельные части настоящего отчёта не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом прилагаемого отчёта об оценке, с учетом всех содержащихся в нем допущений и ограничений.

Исполнитель:

Л.В. Дерюшева

М.П.

*Рыночная стоимость, в том числе определенная в данном отчете об оценке, является величиной, формируемой рынком, и не зависит от системы налогообложения, применяемой собственником или покупателем объекта оценки. В случае если собственник объекта оценки является плательщиком НДС, предполагается, что данный налог входит в определенную в отчете величину стоимости прав на объект оценки.

ОГЛАВЛЕНИЕ

Часть I. Общие сведения	4
1.1. Задание на оценку.....	4
1.2. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости.....	4
Часть II. Предпосылки оценки	7
2.1. Состав и качество оцениваемых прав.....	7
2.2. Объем и глубина исследования.....	7
2.3. Общие условия оценки объекта.....	8
2.4. Последовательность проведенных работ.....	8
2.5. Основные понятия и определения.....	8
Часть III. Представление собранных данных	9
3.1. Идентификация объекта оценки.....	9
История.....	Error! Bookmark not defined.
Население.....	Error! Bookmark not defined.
Экономика.....	Error! Bookmark not defined.
Инфраструктура.....	Error! Bookmark not defined.
Достопримечательности.....	Error! Bookmark not defined.
Часть IV. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	13
4.1. Анализ влияния общей политической, экономической и социальной обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта.....	Error! Bookmark not defined.
1. Краткое описание общей ситуации на рынке производственно-складской недвижимости г.Пермиза 4-й квартал 2021 г.	Error! Bookmark not defined.
1.1. Структура рынка производственно-складской недвижимости.....	Error! Bookmark not defined.
1.2. Объемы ввода производственно-складской недвижимости.....	Error! Bookmark not defined.
1.3. Динамика средних цен и средних арендных ставок предложения на рынке производственно-складской недвижимости.....	Error! Bookmark not defined.
4.5. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение сопоставимых объектов недвижимости.....	Error! Bookmark not defined.
4.6. Анализ других внешних факторов, не относящихся непосредственно к объекту оценки, но влияющих на его стоимость.....	20
4.7. Основные выводы.....	20
5.1. Анализ наиболее эффективного использования.....	20
5.2. Выбор подходов и методов оценки объекта оценки	20
5.3. Обоснование использования подходов к оценке и выбор методов оценки.....	23
ЧАСТЬ VI. Расчет величины рыночной стоимости объекта оценки	24
Износ физический составляет:.....	26
Согласование результатов расчета рыночной стоимости объекта.....	27
ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	28
Часть VII. Литература	29
Часть VIII. ПРЕДСТАВЛЕННЫЕ ДОКУМЕНТЫ	34
Часть VIII. ПРИЛОЖЕНИЕ	40

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

Наименование объекта оценки. Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	Объекты недвижимости в количестве 2 (двух) наименований, расположенного по адресу: Пермский край, Бардымский район, с. Ишимово.
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки	Муниципальное образование «Бардымский муниципальный район» ОГРН 1025902116877, ИНН 5930002575. Адрес местонахождения: Пермский край, с. Барда, ул. Советская, 14.
Цель оценки	Установление в отношении объекта оценки рыночной стоимости права безвозмездного пользования на дату оценки
Предполагаемое использование результатов оценки	Для принятия управленческого решения (совершение гражданско-правовых сделок)
Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки	Дата осмотра максимально приближена к дате заключения Муниципального контракта на оценку и дате составления отчёта (на основании п. 5 Федерального стандарта оценки "Оценка недвижимости (ФСО № 7)")
Дата оценки	05 июля 2024 года
Дата осмотра	05 июля 2024 года
Срок проведения оценки	05 июля 2024 года
Дата составления отчёта	05 июля 2024 года
Вид стоимости	Рыночная стоимость права безвозмездного пользования
Допущения, на которых должна основываться оценка	По согласованию с Заказчиком возможные границы интервалов стоимости не указываются. Остальные условия прописаны в п. 1.5 «Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения» данного отчёта.
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	Выписка из ЕГРН от 24.06.2024г.

1.2. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

Все использованные ограничения представлены в п.1.5. отчёта.

Итоговая величина рыночной стоимости объектов оценки, указанная в отчёте об оценке, используется для принятия управленческих решений (совершение гражданско-правовых сделок).

1.3. Проведение работ по оценке объектов оценки производится в соответствии с требованиями следующих документов:

Краткое наименование стандарта	Полное наименование стандарта	Сведения о принятии стандарта
ФСО I	Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки» (ФСО I)	Приказ МЭР РФ № 200от 14.04.2022 г.
ФСО II	Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)»	
ФСО III	Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)»	
ФСО IV	Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)»	
ФСО V	Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)»	
ФСО VI	Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)»	
ФСО-7	Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости»	Приказ МЭР РФ № 611 от 25.09.2014 г.

1.4. Работа проводится на основании Договора на проведение оценки

Муниципальный контракт № 10 от 01 апреля 2024 года;

Заявка на оценку № 701 от 24 июня 2024 года.

1.5. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения (ФСО 3 п. 8в)

При проведении оценки использованы следующие допущения и ограничительные условия:

- Отчёт об оценке представляет собой документ, содержащий сведения доказательственного значения, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе настоящим Федеральным стандартом оценки, нормативными правовыми актами уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, а также стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчёт (ФСО № 3, п. 3).
- Отчёт об оценке основан на профессиональном суждении Оценщика относительно стоимости объекта оценки, которое не является гарантией перехода прав по стоимости, рассчитанной в отчёте об оценке.

3. В процессе определения стоимости Оценщик применяет подходы к оценке и методы оценки, и использует свой профессиональный опыт. Профессиональное суждение Оценщика - основанное на требованиях законодательства РФ, федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является Оценщик, аргументированное, подтвержденное соответствующими исследованиями и верифицированное заключение о рыночной или иной стоимости объекта оценки, выраженное в письменной форме в отчёте об оценке, как документе, содержащем сведения доказательственного значения.
4. Суждение Оценщика относительно величины стоимости действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые в дальнейшем могут повлиять на стоимость объекта оценки.
5. При проведении оценки предполагается отсутствие каких-либо скрытых внешних и внутренних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению подобных факторов, либо в случае их последующего обнаружения.
6. В обязанности Оценщика не входит проведение экспертизы документов на объект оценки на предмет их подлинности и соответствия действующему законодательству. Информация, представленная Заказчиком, считается достоверной в том случае, если она подписана уполномоченным на то лицом и заверена в установленном порядке, при условии, что у Оценщика нет оснований считать иначе.
7. В отчёте об оценке имеются ссылки на все источники информации, используемой в отчёте об оценке, позволяющие делать выводы об источнике получения соответствующей информации и дате ее подготовки. В случае, если информация при опубликовании на сайте в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» не обеспечена свободным доступом на дату проведения оценки или после даты проведения оценки либо в будущем возможно изменение этой информации или адреса страницы, на которой она опубликована, либо используется информация, опубликованная не в общедоступном печатном издании, то к отчёту об оценке прилагаются копии соответствующих материалов. (ФСО № 3, п.11)
8. Оценщики не могут разглашать содержание отчёта об оценке в целом или по частям без предварительного письменного согласия с Заказчиком, за исключением случаев, предусмотренных законодательством РФ.
9. Рыночная стоимость, определенная в отчёте, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчёта, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации (ст.12 Федерального закона «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ).
10. Оценщик не несет ответственность за идентификацию объекта на местности.
11. Оценка объекта оценки проводится на дату оценки.
12. Информация о событиях, произошедших после даты оценки, может быть использована для определения стоимости объекта оценки только для подтверждения тенденций, сложившихся на дату оценки, в том случае, когда такая информация соответствует сложившимся ожиданиям рынка на дату оценки (ФСО № 1, п. 8).
13. Оценщик осмотрел объект оценки. Предполагается, что состояние объекта оценки на дату оценки совпадает с состоянием объекта оценки на дату осмотра.
14. Согласно п. 4 ФСО № 7 объектами оценки могут выступать объекты недвижимости - застроенные земельные участки, незастроенные земельные участки, **объекты капитального строительства**, а также части земельных участков и объектов капитального строительства, жилые и нежилые помещения, вместе или по отдельности, с учетом связанных с ними имущественных прав, если это не противоречит действующему законодательству. Для целей настоящего Федерального стандарта объектами оценки могут выступать доли в праве на объект недвижимости.
- Также понятие объекта капитального строительства приводится в ст. 1 Градостроительного кодекса РФ.
- Объект капитального строительства** - здание, строение, сооружение, объекты, строительство которых не завершено (далее - объекты незавершенного строительства), за исключением временных построек, киосков, навесов и других подобных построек.
- Согласно п. 24 г) ФСО № 7 стоимость объекта капитального строительства определяется как сумма затрат на создание этого объекта и прибыли предпринимателя и вычитания его физического износа и устареваний.

1.6. Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике, подписавшем отчёт об оценке

Сведения о Заказчике:

Управление по земельно-имущественным вопросам Администрации Бардымского муниципального района Пермского края, в лице начальника Г.М. Мавлютовой.

Адрес местонахождения: Пермский край, с. Барда, ул. Советская, 14.

ОГРН 1145944000036 ИНН 5944001363 КПП 594401001

Сведения об Оценщике:

Сведения об Оценщиках

<p>ФИО:</p> <p>Сведения о членстве оценщика в саморегулируемой организации оценщиков:</p> <p>Сведения о профессиональных знаниях в области оценочной деятельности:</p>	<p>Дерюшева Людмила Викторовна</p> <p>Член НП "Саморегулируемая организация судебных экспертов" (ИНН 2310151099, г.Москва, Рязанский проспект, 8а, ст.14, этаж 13, офис 7), реестровый № 898, судебный эксперт, компетентный и соответствующий 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:</p> <p>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.);</p> <p>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.);</p>
--	---

Стаж работы в оценочной деятельности:	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 исследования" (сертификат соответствия № 070651, действителен до 24.08.2025 г.) Стаж работы в качестве ИП, оценщика - 20 лет, судебного эксперта – 20 лет.
В штате ИП Дерюшева Л.В. имеется сотрудник соответствующий требованиям ст.15.1 и ст.24 ФЗ от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ»	
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Нехаев Сергей Юрьевич -Действительный член Совета по оценочной деятельности Пермского края; -Председатель экспертной группы в Пермском крае Ассоциации «Саморегулируемая организации оценщиков «Экспертный совет», свидетельство №001244 от 26.05.2017 года, местонахождение СРО - 109028 г. г. Москва, Хохловский пер., д. 13, стр. 1; -Член Некоммерческого партнерства «Финансово-экономических судебных экспертов» свидетельство №189 от 18 февраля 2013 года, местонахождение НП – 121 170 г. Москва, ул. Генерала Ермолова, дом 2
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке ИП №346427 от 12.07.2002 г. выдан Московским государственным университетом экономики, статистики, информатики «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» -Свидетельство о повышении квалификации №592402532350 от 25.03.2017 г., выдан ГОО ДПО «Институт повышения квалификации – РМЦПК» -Диплом ИПСЭ №180000023277, выдан Московским государственным юридическим университетом им. Кутафина «Судебная финансово-экономическая экспертиза». -Диплом ИП №355288, выдан Пермским институтом (филиалом) Московского государственного университета коммерции «Управление инвестициями». -Квалификационный аттестат о сдаче единого квалификационного экзамена к уровню знаний ЭКСПЕРТА СРО оценщиков №000156-006 от 25.12.2013 года. -Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» №021030-1, серия 013830-КА1, дата выдачи 11 июня 2021 года, срок действия до 11 июня 2024 года. -Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка движимого имущества» №025129-2, серия 009303-КА2, дата выдачи 15 июля 2021 года, срок действия до 15 июля 2024 года
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Полис страхования ответственности оценщиков САО «РЕСО-Гарантия» №922/2531594889 от 31 января 2024 года, срок действия с 20 февраля 2024 г. по 19 февраля 2025 г., страховая сумма 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей.
Стаж работы в оценочной деятельности	22 лет

Степень участия оценщиков в проведении оценки:	Осмотр объекта оценки, фотографирование объекта оценки, прием правоустанавливающей и технической документации (Дерюшева Л.В.); Сбор общих данных и их анализ: на этом этапе были проанализированы представленные документы, характеризующие объект оценки (Дерюшева Л.В.); Сбор специальных данных и их анализ: на этом этапе собирались данные по рыночной стоимости объектов-аналогов объекта недвижимого имущества, а также выводилась их рыночная стоимость с учетом всех видов износа и корректировок (Нехаев С.Ю.); Применение методов оценки объекта (Нехаев С.Ю.); Подготовка отчета об установленной стоимости: на данном этапе все результаты, полученные на предыдущих этапах, сведены воедино и изложены в виде повествовательного отчета (Нехаев С.Ю.)
---	---

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

Иные организации и специалисты к проведению оценки объекта оценки не привлекались.

1.8. Основные факты и выводы

Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки	Муниципальный контракт № 10 от 01 апреля 2024 года, заявка на оценку № 701 от 24 июня 2024 года
Общая информация, идентифицирующая объект оценки	

Объект оценки	Объекты недвижимости в количестве 2 (двух) наименований, расположенного по адресу: Пермский край, Бардымский район, с. Ишимово
Цели и задачи проведения оценки	Установление в отношении объекта оценки рыночной стоимости права безвозмездного пользования на дату оценки
Предполагаемое использование результатов оценки	Для принятия управленческого решения (совершение гражданско-правовых сделок)
Вид стоимости	Рыночная стоимость права безвозмездного пользования
Заказчик	Управление по земельно-имущественным вопросам Администрации Бардымского муниципального района Пермского края, в лице начальника Г.М. Мавлютовой. Адрес местонахождения: Пермский край, с. Барда, ул. Советская, 14. ОГРН 1145944000036 ИНН 5944001363 КПП 594401001
Дата оценки	05 июля 2024 года
Дата составления отчёта	05 июля 2024 года
Балансовая стоимость объекта ценки	Информация отсутствует
Существующее использование объекта оценки	Не эксплуатируется

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке:

№ п/п	Наименование	Затратный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.
1	Здание нежилое – конный двор, площадью 454,6 кв.м., по адресу: Пермский край, Бардымский район, с. Ишимово, ул. Ленина, д.17, кадастровый номер: 59:13:0110209:181	11 900	Не применялся	Не применялся
2	Здание нежилое – котельная, площадью 196 кв.м., по адресу: Пермский край, Бардымский район, с. Ишимово, ул. Ленина, д.17б, кадастровый номер: 59:13:0110209:182	10 500	Не применялся	Не применялся

Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

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

ЧАСТЬ II. ПРЕДПОСЫЛКИ ОЦЕНКИ

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 оценки:

- 1) Информация, предоставленная Заказчиком:
 - ✓ Выписка из ЕГРН от 22.07.2022г;
 - ✓ Выписка из ЕГРН от 03.10.2022г.
 - ✓ Выпискам из ЕГРН от 18.10.2022г.
- 2) Оценщиком, выполнившим данный отчёт, лично произведен осмотр объекта оценки, фотографии приведены в ЧАСТИ VIII.
- 3) В процессе оценки был проанализирован рынок продажи объектов производственного назначения г. Перми и Пермского края:
 - ✓ <http://dom.59.ru>
 - ✓ <http://metrosphera.ru>
 - ✓ <http://www.avito.ru/perm/>
 - ✓ <http://perm.irr.ru>
 - ✓ Аналитический обзор развития рынка производственной недвижимости г. Перми за I кв. 2022 г. ООО «Аналитический центр «КД-консалтинг».

Анализ достаточности и достоверности полученной информации

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

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

¹ Статья 264 ГК РФ, часть 1

² Статья 209 ГК РФ, часть 1

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

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

2.3. Общие условия оценки объекта

Оценка проводилась с учетом следующих условий:

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

2.4. Последовательность проведенных работ

Проведение оценки включает следующие этапы³:

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

2.5. Основные понятия и определения

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

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

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

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

К объектам оценки относятся:

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

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

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

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

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

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

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

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

В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Критерии признания объекта точной копией объекта оценки или объектом, имеющим сопоставимые полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей. (ФСО №1, п.18-20)

Под **физическим износом** здания следует понимать утрату им первоначальных 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 оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.

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

³ ФСО №1, п.16.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Результатом оценки является итоговая величина стоимости объекта оценки.

Предполагаемое **использование результата оценки**.

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

- при совершении сделок купли-продажи,
- передаче в аренду или залог,
- страховании,
- кредитовании,
- внесении в уставный (складочный) капитал,
- для целей налогообложения,
- при составлении финансовой (бухгалтерской) отчётности,
- реорганизации юридических лиц,
- приватизации имущества,
- разрешении имущественных споров и в иных случаях. (ФСО №2, п.3,4)

При определении **рыночной стоимости объекта оценки** определяется наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме. (Федеральный закон «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.1998 №135-ФЗ, ст.3)

ЧАСТЬ III. ПРЕДСТАВЛЕНИЕ СОБРАННЫХ ДАННЫХ

3.1. Идентификация объекта оценки

Здание нежилое – конный двор, площадью 454,6 кв.м., по адресу: Пермский край, Бардымский район, с. Ишимово, ул. Ленина, д.17, кадастровый номер: 59:13:0110209:181

Здание нежилое – котельная, площадью 196 кв.м., по адресу: Пермский край, Бардымский район, с. Ишимово, ул. Ленина, д.17б, кадастровый номер: 59:13:0110209:182

Описание местоположения объектов оценки

Адрес объекта: Пермский край, Бардымский район, с. Ишимово, ул. Ленина

Пермский край — субъект Российской Федерации, расположенный на востоке Европейской части России. Входит в Приволжский федеральный округ и Уральский экономический район. Административный центр края — город Пермь. Площадь 160 237 км². Население 2 532 405 чел. (2021). В состав края входит Коми-Пермяцкий округ.

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

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

Административно-территориальное деление: 33 административных района; 25 городов, из них 14 краевого и 11 районного значения; 26 посёлков городского типа; закрытое административно-территориальное образование Звёздный и Коми-Пермяцкий округ как административно-территориальная единица с особым статусом.

Барды́мский райо́н — административный район Пермского края. На территории района образован Бардымский муниципальный округ.

Административный центр — село Барда.

География

Граничит с Осинским, Кунгурским, Уинским, Куединским и Еловским районами Пермского края.

Площадь района — 2382,3 км².

Территория района расположена 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 темной хвойными и берёзовыми.

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

История

Район образован 4 ноября 1926 года в составе Уральской области. Создан на базе Бардымской, Сарашевской, Елпачихинской, Шерментской, Печменской, Крыловской (частично), Покрово-Ясылской (частично) волостей Осинского уезда Пермской губернии.

В 1926 году район состоял из 23 сельсоветов, в которых насчитывалось: 132 населённых пункта, 9749 хозяйств и 43804 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.

Бардымский муниципальный район в ноябре 2019 года был упразднён, а все входившие в его состав поселения объединены в новое муниципальное образование Бардымский муниципальный округ с переходным периодом до 1 января 2021 года.

Бардымский район как административно-территориальная единица края сохраняет свой статус

Муниципально-территориальное устройство

В Бардымском районе 61 населённый пункт в составе 12 сельских поселений:

№	Сельские поселения	Административный центр	Количество населённых пунктов	Население	Площадь, км ²
1	Бардымское сельское поселение	село Барда	4	≈10 286[23]	232,69[1]
2	Березниковское сельское поселение	село Березники	5	≈1265[23]	157,59[1]
3	Бичуринское сельское поселение	село Бичурино	4	≈1480[23]	204,29[1]
4	Брюзлинское сельское поселение	село Брюзлы	3	≈680[23]	115,82[1]
5	Елпачихинское сельское поселение	село Елпачиха	4	≈1780[23]	141,59[1]
6	Красноярское сельское поселение	село Краснояр-1	3	≈2303[23]	103,49[1]
7	Новоашапское сельское поселение	село Новый Ашп	5	≈364[23]	164,80[1]
8	Печменское сельское поселение	село Печмень	7	≈1419[23]	285,20[1]
9	Сарашевское сельское поселение	село Сараши	7	≈2325[23]	242,36[1]
10	Тюндюковское сельское поселение	село Тюндюк	6	≈1194[23]	193,28[1]
11	Федорковское сельское поселение	село Федорки	4	≈1036[23]	211,66[1]
12	Шермейское сельское поселение	село Шермейка	9	≈424[23]	329,54[1]

Местное самоуправление

На выборах 1 марта 2009 года на пост главы 2-й раз вступил Александр Петрович Макаров.

В результате выборов 14 сентября 2014 года на пост главы района вступил Александр Данилович Горбунов.

Экономика

На протяжении своей истории район оставался преимущественно сельскохозяйственным. Некоторое развитие получили лесозаготовки и добыча нефти.

Район имеет сельскохозяйственную специализацию, ежегодно производит 15,5 тыс. тонн молока, 3,6 тыс. тонн мяса, 58,3 тыс. тонн зерна, 6,8 тыс. тонн картофеля.

На территории района расположены сельскохозяйственные предприятия по переработке продукции — СКП «Заря», СПК «Новая жизнь», СПК им. Ленина, СПК им. К. Маркса, СПК «Шабарский», СПК им. М. Джалиля, СПК им. Нариманова, СПК «Тулва», ООО «Казанка», ООО «Калиновка», ООО «Жолос», ООО «Мир», ООО «Надежда», ООО «Правда», ООО «Печмень», ООО «Чулпан», МУП «Мельагрос», ООО «Бардымское молоко», хлебозавод, ОАО «Сельхозтехника». Кроме того, предприятия связанные с промышленностью — Бардымское производственное управление магистральных газопроводов, ЦДНГ –6 НГДУ «Осинскнефть», ООО «Пермгазэнергосервис-Барда», ООО «Стройпром», ООО «Бардымская ПМК-19», ООО «Строительное управление № 8», типография и Бардымский сельский лесхоз.

Основную роль в развитии хозяйства района играет аграрный сектор, кризисное состояние которого отразилось на общем положении экономики Бардымского района. Продолжается сокращение производства. Посевные площади зерновых также сократились. Резкие колебания урожайности картофеля в районе (от 20 до 127 ц/га) демонстрируют различный уровень хозяйствования в сельскохозяйственных предприятиях. Сократилось производство мяса, снизился средний удой молока от одной коровы. Сокращение поголовья скота, рост падежа животных обусловили снижение объёмов производства на местном маслозаводе и пищекомбинате. Это, в свою очередь, повлекло за собой ухудшение питания населения, особенно его социально слабой части. Создаваемые в районе фермерские хозяйства имеют скромные показатели своей деятельности и ограниченно влияют на продовольственный рынок района.

Торговые центры: «Олимп», «Сарбай-Базар», «Град», «Рустам»; рестораны и кафе: «Колизей», «Зодиак» и др. Также на территории Бардымского района работают сеть магазинов «Евросеть», «Император», «Магнит», «Дельта» и «Виват».

Социальная сфера

В Бардымском районе осуществляются программы «Национальная культура» и «Национальная школа», учитывающих своеобразие и самобытность национально-этнических корней населения. В Бардымском муниципальном районе всего общеобразовательных учреждений — 19, с этнокультурным (татарским) компонентом содержания образования — 15 (79 %). Обучается около 4 тыс. детей. Есть единственная в крае Национальная татаро-башкирская гимназия, коррекционная школа, ПУ-84, на базе которого работает Чайковский промышленно-гуманитарный колледж. Успешно ведёт свою деятельность представительство Казанского института социальных и гуманитарных знаний. В общеобразовательных учреждениях Бардымского района работают 30 выпускников вузов Татарстана. Более 80 процентов учителей татарского языка и литературы получили высшее образование в вузах Республики Татарстан.

Население обслуживают 45 учреждения культуры, 33 библиотеки, детская школа искусств, районный краеведческий музей, народный театр и др., к услугам верующих работают 27 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 «Нурлы Барда». С 1993 года работает местное телевидение

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

Ишимово — деревня в Бардымском районе Пермского края при впадении реки Чириз в реку Тулва. Входит в состав Березниковского сельского поселения. Находится примерно в 9 км к северу от центра села Барда.

Население.

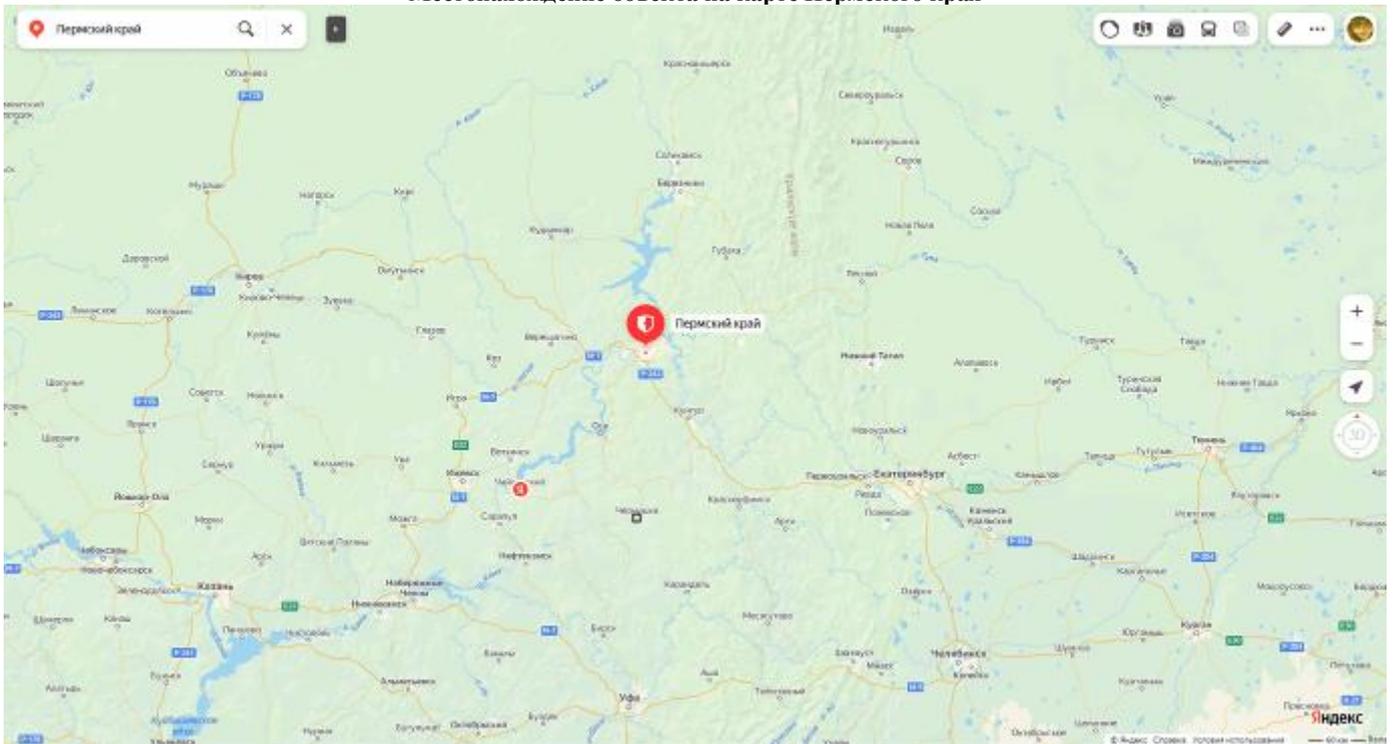
По результатам переписи 2010 года численность населения составила 455 человек, в том числе 210 мужчин и 245 женщин.

В 2005 году численность населения составляла 510 человек.

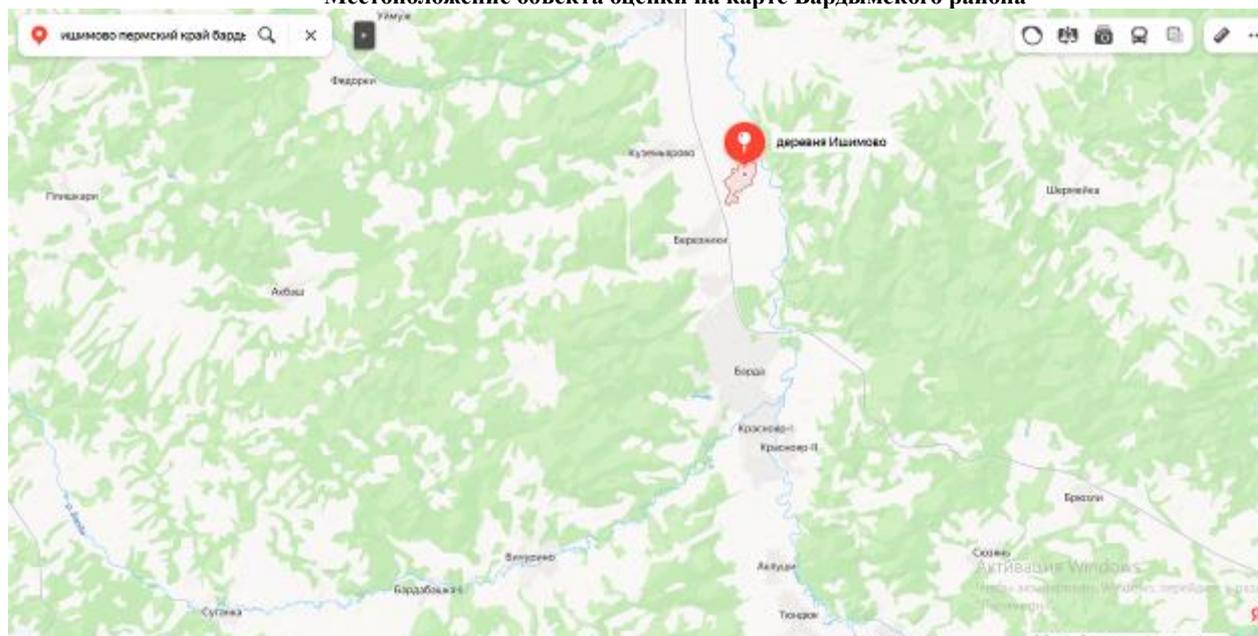
В 1926 году в селе проживало 713 башкир.

Источник: [https://ru.wikipedia.org/wiki/Мостовая_\(Бардымский_район\)](https://ru.wikipedia.org/wiki/Мостовая_(Бардымский_район))

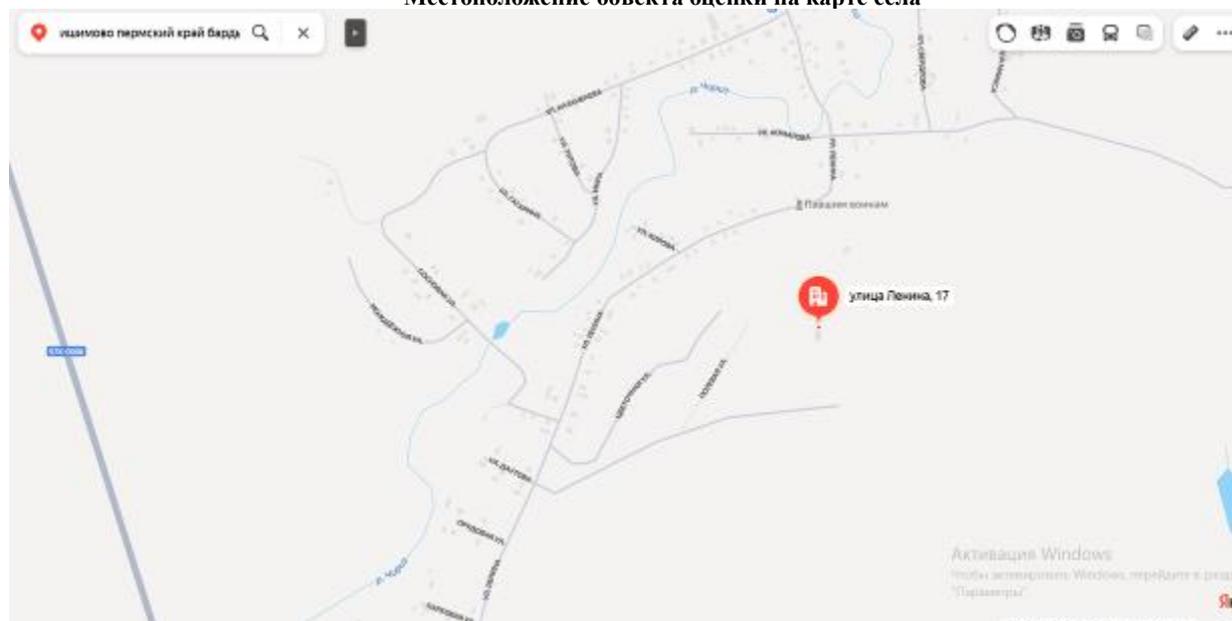
Местонахождение объекта на карте Пермского края



Местоположение объекта оценки на карте Бардымского района



Местоположение объекта оценки на карте села



<https://yandex.ru/maps>

Характеристика локального окружения и месторасположения объекта оценки относительно ближайших улиц
 Транспортная доступность – удовлетворительная.

Показатель	Описание или характеристика показателя
Преобладающая застройка микрорайона	Селитебная
Плотность застройки территории	100 % (визуально)
Состояние окружающей среды	Запыленность и загазованность воздуха в пределах нормы; озеленение имеются
Экологическая обстановка района	В пределах допустимой нормы
Объекты социальной инфраструктуры микрорайона в пределах пешей доступности (менее 1 км)	Отсутствуют
Обеспеченность объектами социальной инфраструктуры (субъективная оценка)	Район с хорошо развитой инфраструктурой
Объекты промышленной инфраструктуры микрорайона	Отсутствуют
Транспортная доступность, подъезд	Предусмотрен подъезд автотранспорта
Престижность расположения	Низкое
Состояние прилегающей территории (субъективная оценка)	Удовлетворительное

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

Характеристика объектов оценки

Здание нежилое – конный двор, площадью 454,6 кв.м., по адресу: Пермский край, Бардымский район, с. Ишимово, ул. Ленина, д.17, кадастровый номер: 59:13:0110209:181

Показатель	Наличие и описание показателя
Количество этажей	1
Общая площадь, кв.м.	454,6
Год постройки	Не установлен
Фундамент	Бутовые ленточные
Наружные стены	Блочные
Крыши	Шифер по деревянным стропилам
Состояние объекта (субъективная оценка)	Удовлетворительное
Подъездные пути	Хорошие

Здание нежилое – котельная, площадью 196 кв.м., по адресу: Пермский край, Бардымский район, с. Ишимово, ул. Ленина, д.176, кадастровый номер: 59:13:0110209:182

Показатель	Наличие и описание показателя
Количество этажей	1
Общая площадь, кв.м.	196
Год постройки	1950
Фундамент	Бутовые ленточные
Наружные стены	Кирпичные
Крыши	Рубероид
Состояние объекта (субъективная оценка)	Удовлетворительное
Подъездные пути	Хорошие

Текущее использование объектов оценки

Конный двор, котельная

Иное возможное использование

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

Вывод:

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

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

- ✓ Выписка из ЕГРН от 24.06.2024г;

ЧАСТЬ IV. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ ПЕРМСКОГО КРАЯ ЗА I КВАРТАЛ 2024 ГОДА

№ п/п	Наименование показателя	ед. измерения	отчетный период текущего года	в % к соотв. периоду прошлого года	Примечание
1	Индекс промышленного производства	%	-	110,4	январь-март 2024 г. к соотв. периоду 2023г.
2	Продукция сельского хозяйства	млн. руб.	62889,2*	91,5**	*2023 год в фактических ценах ** в сопоставимых ценах
3	Оборот розничной торговли	млн. руб.	182540,4	103,0	в сопоставимых ценах
4	Производство продукции животноводства:				
	мяса (скот и птица в живом весе)	тыс. тонн	22,6	98,1	
	молока	тыс. тонн	143,4	101,5	
	яиц	млн. шт.	340,3	95,4	
5	Введено жилья	тыс. кв. м.	435,5	87,3	
6	Индекс потребительских цен (конец периода)	%	100,3*	108,7**	*март 2024 г. ** к соотв. периоду 2023 г.
7	Доля убыточных предприятий, всего, в т. ч.:	%	28,6	-1,04	январь-февраль 2024 г.
	- добыча полезных ископаемых	“	44,00	+1,60	
	- обрабатывающие производства	“	25,90	-1,02	

№ п/п	Наименование показателя	ед. измерения	отчетный текущего года	в % соотв. периоду прошлого года	Примечание
	- обеспечение электроэнергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	“	26,40	-1,37	
	- водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	“	57,1	-1,04	
8	Начисленная среднемесячная номинальная заработная плата:				
	на конец отчетного периода	рублей	63415,8	118,6	февраль 2024 г.
	за отчетный период, всего, в т.ч.	“	63464,7	119,0	январь-февраль 2024 г.
	- добыча полезных ископаемых	“	87870,8	116,3	
	- обрабатывающие производства	“	74835,1	121,8	
	- обеспечение электроэнергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	“	64465,5	116,7	
	- водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	“	47186,15	122,00	
	- сельское и лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство	“	40611,7	112,4	
	- транспортировка и хранение	“	61963,0	117,0	
	- деятельность в области информации и связи	“	95434,8	111,3	
	- строительство	“	60888,4	123,8	
	- деятельность в области здравоохранения и социальных услуг	“	53574,8	113,9	
	- образование	“	48415,2	117,6	
	- предоставление прочих видов услуг	“	42864,2	107,0	
9	Задолженность по выплате средств на оплату труда (на конец отчетного периода), в т.ч.	млн. руб.	0,00	-	по состоянию на 1 апреля 2024 года (без субъектов малого предпринимательства)
	- добыча полезных ископаемых	“	-	-	
	- 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	5881,19*	107,69**	* на конец марта 2024г. ** к соотв. периоду 2023 г.
11	Величина прожиточного минимума	рублей	14217*	107,50**	* с 01 января 2024 г. . ** к периоду
	- трудоспособного населения	“	15497*	107,50**	января по 31 декабря 2023 г.
	- пенсионеров	“	12227*	107,50**	
	- детей	“	14093*	107,21**	
12	Купательная способность средней заработной платы отношению к ПМ трудоспособного населения	раз	4,1	114	январь-февраль 2024 г.
13	Доля населения с доходами ниже ПМ (к общей численности населения региона)	%	9,9	77,6	* на 1 января 2024 г.
14	Численность незанятого населения, состоящего на учете в органах службы занятости:	тыс. чел.	6,34*	66,20**	* на конец марта 2024г.
	- из них безработных	“	4,63*	62,39**	** к соотв. периоду 2023 г.
15	Уровень безработицы, по данным службы занятости	%	0,38*	-1,6 р.**	* на конец марта 2024 г. ** уменьшился в 1,6 раза к соотв. периоду 2023 г.

№ п/п	Наименование показателя	ед. измерения	отчетный текущего года	в % к соответ. периоду прошлого года	Примечание		
16	Цены на продукты питания:	рублей			средние цены в марте 2024г.		
	хлеб из ржаной муки и из смеси муки ржаной и пшеничной, кг	“	78,23	112,25			
	молоко питьевое цельное пастеризованное 2,5-3,2 % жирности за литр	“	65,98	103,37			
	- говядина (кроме бескостного мяса, кг)	“	531,87	114,44			
	- картофель	“	27,13	80,03			
	- вермишель, кг	“	98,02	103,65			
	- крупы: рис шлифованный, кг	“	128,25	120,55			
	- пшено, кг	“	56,83	102,47			
	- крупа гречневая - ядрица, кг	“	78,39	84,28			
	- масло сливочное, кг	“	887,27	108,35			
- масло подсолнечное, л	“	132,58	94,56				
- сахар-песок, кг	“	77,03	114,95				
17	Жилищно-коммунальные услуги:	рублей			средние цены в марте 2024г.		
- плата за жилье в домах государственного и муниципального жилищных фондов, м ² общей площади	“	47,65	130,76				
- электроэнергия в квартирах без эл.плит за фактический объем потребления в расчете за 100 кВт.ч	“	505,00	100,00				
- водоснабжение холодное и водоотведение, м ³	“	69,18	99,88				
- водоснабжение горячее, м ³	“	178,59	100,01				
- отопление, Гкал	“	2165,07	99,94				
- газ сетевой, месяц с человека, м ³	“	87,03	100,03				
18	проезд:	рублей			средние цены в марте 2024 г.		
	в городском автобусе, поездка					33,01	104,03
	- в маршрутном такси, поездка					34,86	103,14
	- трамвай и троллейбус, поездка	“	32,5	103,17			
	Справочно :						
19	Численность населения края на 01.01.2024 г.	тыс. чел.	2495,74	99,5			
	в т.ч. экономически активного	тыс. чел.	1207,1	98,52	*2023год		
20	Численность членов профсоюза (работающих) на 01.01.2024 г.	тыс. чел.	106,713	95,71			

Источник информации: <https://permsovprof.ru/deyatelnost/socialnoe-partnerstvo/statisticheskie-dannye/socialno-ekonomicheskie-pokazateli-permskogo-kraja.html>

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 сегмент 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.

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



График 1.1.1

Изменение структуры рынка

за 3-й квартал 2023 г.

Подсегмент	Прирост/ снижение доли	
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

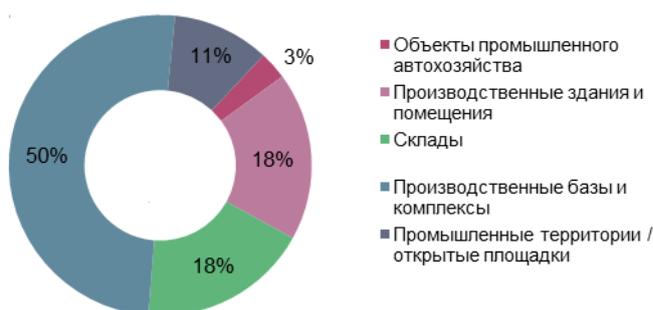


График 1.1.2

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 вырос лишь на 0,2 тыс. кв. м (в процентном соотношении не изменился) до 134,7 тыс. кв. м.

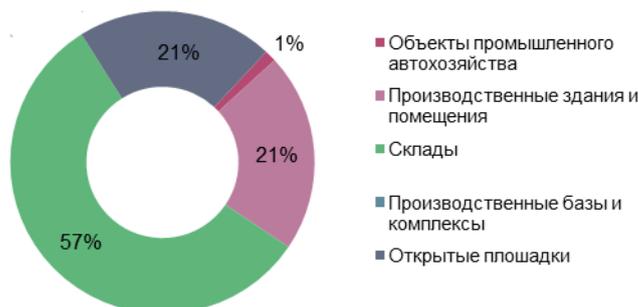
Структура предложения на рынке аренды производственно-складской недвижимости г. Перми по подсегментам по состоянию на 3-й квартал 2023 г. в зависимости от количества объектов приведена на графике 1.1.3, в зависимости от объема площадей – на графике 1.1.4.

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



График 1.1.3

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



Изменение структуры рынка

за 3-й квартал 2023 г.

Подсегмент	Прирост/ снижение доли
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. ↑

Изменение структуры рынка

за 3-й квартал 2023 г.

Подсегмент	Прирост/ снижение доли
Объекты промышленного автохозяйства	не изм. →

График 1.1.4

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..

Объект оценки:

№ п/п	Наименование	Сегмент рынка недвижимости
1	Здание нежилое – конный двор, площадью 454,6 кв.м., по адресу: Пермский край, Бардымский район, с. Ишимово, ул. Ленина, д.17, кадастровый номер: 59:13:0110209:181	Рынок недвижимости – IV группа
2	Здание нежилое – котельная, площадью 196 кв.м., по адресу: Пермский край, Бардымский район, с. Ишимово, ул. Ленина, д.176, кадастровый номер: 59:13:0110209:182	

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 I. 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. Аклуши (Бардымский МР)

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

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

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

Поэтому представлен обзор рынка недвижимости производственного назначения, подготовленный ООО «Аналитический центр «КД-Консалтинг» за 3 квартал 2023 года.

4.5. Анализ других внешних факторов, не относящихся непосредственно к объекту оценки, но влияющих на его стоимость

Иных внешних факторов, не указанных в разделе анализа рынка настоящего отчёта, не выявлено.

4.6. Основные выводы

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

Рынок объектов капитального строительства не развит, информация о предложениях и сделках отсутствует. В связи с чем, отсутствует возможность приведения диапазона цен на аналогичные объекты.

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 оценки 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 оценки 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 оценки 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 (фактическом использовании п. 20 ФСО № 7). Фактический вид использования - социальный (общественный) объект. Анализ наиболее эффективного использования не проводится.

5.2. Выбор подходов и методов оценки объекта оценки

Согласно стандартам оценки, утвержденным Минэкономразвития и обязательным к применению субъектами оценочной деятельности, Оценщик при проведении оценки обязан использовать (или обосновать отказ от использования) **затратный, сравнительный и доходный** подходы к оценке.

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

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

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

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 оценки 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 оценки 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 оценки 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, количество мест в гараже и т.п. Требуется наличие нормативных удельных затрат на строительство.

Одно из достоинств метода – простота, наглядность и оперативность.

Модульный метод оценки 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 оценки 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 оценки прибыли предпринимателя:

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

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

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

Метод вмененных издержек – метод оценки 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 оценки накопленного износа:

- метод экономического возраста;
- метод рыночной экстракции;
- метод оценки 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 (СЭС) – 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 оценки накопленного износа из цены продажи аналогичного объекта недвижимости сначала вычитается рыночная стоимость земельного участка, а затем стоимость воспроизводства или замещения здания.

Метод разбивки – метод оценки накопленного износа путем последовательной оценки физического износа (Фи), функционального устаревания (Фуи) 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 (Фи_у) и неустраиваемый (Фи_{н/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 **неустраиваемым**. Неустраиваемый 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 оценки 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 оценки 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 оценки в рамках сравнительного подхода:

- метод сравнения продаж;
- метод соотношения 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 оценки набором и величинами характеристик ценообразующих факторов, имеющих функциональное назначение, аналогичное назначению объекта оценки и соответствующих принципу наиболее эффективного использования данного типа объектов недвижимости.

Метод соотношения 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 оценки 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 (к), увеличенное на единицу, в точности равно количеству аналогов (п), 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 оценки 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 оценки активен, т.е. на дату оценки имеется информация о достаточном для оценки количестве сделок и предложениях. С позиций теории спроса и предложения данный подход может служить хорошим арбитром цен спроса и предложения на последнем этапе согласования итогового результата при выполнении оценки разным подходами.

5.2.3. Доходный подход

Оценка объекта с точки зрения **доходного подхода** представляет собой процедуру оценки 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 оценки 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 оценки действующих объектов недвижимости, не требующих на дату оценки 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 оценки

Информация о требованиях законодательства к использованию подходов к оценке, их обзор с перечислением наиболее распространенных методов оценки 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 оценки позволяют произвести расчеты стоимости объекта оценки методами следующих подходов:

Выбор подходов к оценке

№ п/п	Наименование объекта оценки	ЗП	Примечание	СП	Примечание	ДП	Примечание
1	Здание нежилое – конный двор, площадью 454,6 кв.м., по адресу: Пермский край, Бардымский район, с. Ишимово, ул.	+	Затратный подход используется при расчете рыночной стоимости объекта оценки. При расчете затратным подходом рыночная стоимость объекта основывается на расчете текущей рыночной стоимости	-	Исходной предпосылкой применения сравнительного подхода к оценке является наличие развитого рынка недвижимости. В открытых источниках отсутствует полная и	-	Исходной предпосылкой применения доходного подхода к оценке является наличие развитого рынка аренды недвижимости. В открытых источниках отсутствует полная и

№ п/п	Наименование объекта оценки	ЗП	Примечание	СП	Примечание	ДП	Примечание
	Ленина, д.17, кадастровый номер: 59:13:0110209:181		для существующего использования земли плюс валовые затраты на замещение (воспроизводство) улучшения		достоверная информация об аналогичных коммерческих объектах (рынок ОКСов не развит), возможность		достоверная информация об арендных ставках на аналогичные объекты (рынок аренды ОКСов не развит), возможность
2	Здание нежилое – котельная, площадью 196 кв.м., по адресу: Пермский край, Бардымский район, с. Ишимово, ул. Ленина, д.17б, кадастровый номер: 59:13:0110209:182	+	за вычетом скидок на физический износ и с учетом соответствующих форм устаревания.		идентифицировать объекты отсутствует, сравнительный подход в рамках данного отчёта не применяется.		идентифицировать объекты отсутствует, доходный подход в рамках данного отчёта не применяется.

ЧАСТЬ VI. РАСЧЕТ ВЕЛИЧИНЫ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Определение рыночной стоимости объектов капитального строительства (РСул)

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

Стоимость улучшений (РСул) определяется по формуле:

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

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

Приведенные ниже расчеты стоимости объекта оценки 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 вышеле перечисленных 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 оценки рассчитываются по методу сравнительной единицы, который предполагает расчет стоимости строительства сравнительной единицы (1м², 1 м³) точной копии оцениваемого здания (сооружения):

$$Cз = C1м2 \times S \times КП \times ККлимат \times Кинфл \times Кт \times КПП \times Кндех \times Ккэ, \text{ где}$$

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

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 социальной (общественной) недвижимости неактивен.

Результат определения затрат на замещение объекта оценки приведен в таблице:

Определение затрат на замещение

№	Наименование объекта оценки	Здание нежилое – конный двор, площадью 454,6 кв.м., по адресу: Пермский край, Бардымский район, с. Ишимово, ул. Ленина, д.17, кадастровый номер: 59:13:0110209:181
1	Строительный объем, куб.м.	454,6
2	№ КО-Инвест	03.09.000.0126
3	Св 1м2, руб.	8 841
4	Корректировка на недостающие конструктивные элементы	-
5	С учетом корректировки на недостающие конструктивные элементы	-
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	0,8358
12	Св 1м3, руб. с учетом корректирующего коэффициента	7 389,31
13	Затраты на замещение, руб.	3 359 180

№	Наименование объекта оценки	Здание нежилое – котельная, площадью 196 кв.м., по адресу: Пермский край, Бардымский район, с. Ишимово, ул. Ленина, д.17б, кадастровый номер: 59:13:0110209:182
1	Строительный объем, куб.м.	196
2	№ КО-Инвест	03.09.000.0126
3	Св 1м2, руб.	25 364
4	Корректировка на недостающие конструктивные элементы	-
5	С учетом корректировки на недостающие конструктивные элементы	-
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	0,8358
12	Св 1м3, руб. с учетом корректирующего коэффициента	21 199,23
13	Затраты на замещение, руб.	4 155 049

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 оценки 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 оценки был применен метод срока службы.

Износ физический составляет:

$$И = (ХВ: ФЖ) \cdot 100, \%$$

где И – износ, %;

ФЖ – типичный срок физической жизни, лет

ХФ – 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>

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 неустранимым. 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 неустранимым. 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.

Неустранимое 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 оценки 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.

Для определения внешнего износа применялись данные аналитического отдела ОАО «Камская долина».

Величина износа составляет: $1 - 0,389 = 0,611$ или 61,1%, где

1 - коэффициент уровня развития рынка недвижимости г. Перми;

0,333 - коэффициент уровня развития рынка недвижимости Бардымского МР.

Для определения накопленного износа применялся *метод разбивки*.

№ п/п	Наименование	Физический износ, %	Функциональное устаревание, %	Внешнее (экономическое) устаревание, %	Совокупный износ, %
1	Здание нежилое – конный двор, площадью 454,6 кв.м., по адресу: Пермский край, Бардымский район, с. Ишимово, ул. Ленина, д.17, кадастровый номер: 59:13:0110209:181	50	30	61,1	86,39
2	Здание нежилое – котельная, площадью 196 кв.м., по адресу: Пермский край, Бардымский район, с. Ишимово, ул. Ленина, д.176, кадастровый номер: 59:13:0110209:182	50	50	61,1	90,28

Расчет рыночной стоимости объекта оценки затратным подходом

№ п/п	Наименование	Затраты на замещение без учета износа, руб.	Совокупный износ, %	Затраты на замещение с учетом совокупного износа, руб.
1	Здание нежилое – конный двор, площадью 454,6 кв.м., по адресу: Пермский край, Бардымский район, с. Ишимово, ул. Ленина, д.17, кадастровый номер: 59:13:0110209:181	3 359 180	86,39	457 184
2	Здание нежилое – котельная, площадью 196 кв.м., по адресу: Пермский край, Бардымский район, с. Ишимово, ул. Ленина, д.176, кадастровый номер: 59:13:0110209:182	4 155 049	90,28	403 871

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	Здание нежилое – конный двор, площадью 454,6 кв.м., по адресу: Пермский край, Бардымский район, с. Ишимово, ул. Ленина, д.17, кадастровый номер: 59:13:0110209:181	457 184	Не применялся	Не применялся
2	Здание нежилое – котельная, площадью 196 кв.м., по адресу: Пермский край, Бардымский район, с. Ишимово, ул. Ленина, д.176, кадастровый номер: 59:13:0110209:182	403 871	Не применялся	Не применялся

В зависимости от специфики оцениваемого объекта, от достоверности результатов расчетов каждой из стоимостей, полученных в результате применения подходов к оценке, исходных данных, используемых различного рода допущений и ограничений, при формировании итоговой оценки стоимости предпочтение отдается тому или иному подходу.

$$C_{\text{согл}} = (C_{\text{затр}} \times k_z) + (C_{\text{сравн}} \times k_{\text{сз}}) + (C_{\text{дох}} \times k_{\text{д}})$$

где: Сзатр, Ссравн, Сдох – стоимости оцениваемых объектов, рассчитанные затратным, сравнительным и доходным подходами соответственно,

кз, кс, кд – весовые коэффициенты для стоимостей, рассчитанных затратным, сравнительным и доходным подходами. Сумма коэффициентов составляет 1,0 (или 100 %).

Выбор весовых коэффициентов на основе объективного расчета является основной задачей обобщения (согласования) результатов и производится на основании достоинств и недостатков каждого из подходов. В общем случае следует придерживаться общего правила, заключающегося в том, что при прочих равных условиях должно соблюдаться условие:

$$k^c \geq k^d \geq k^z$$

Так как в Отчёте использовался только один подход по определению рыночной стоимости объекта оценки, то согласования результатов оценки различными подходами не требуется.

Рыночная стоимость объектов оценки по состоянию на дату оценки составляет:

Наименование	Затратный подход, руб.	К	Сравнительный подход, руб.	К	Доходный подход, руб.	К	Рыночная стоимость, руб.
Здание нежилое – конный двор, площадью 454,6 кв.м., по адресу: Пермский край, Бардымский район, с. Ишимово, ул. Ленина, д.17, кадастровый номер: 59:13:0110209:181	457 184	1,00	-	0,00	-	0,00	457 184
Здание нежилое – котельная, площадью 196 кв.м., по адресу: Пермский край, Бардымский район, с. Ишимово, ул. Ленина, д.176, кадастровый номер:	403 871	1,00	-	0,00	-	0,00	403 871

59:13:0110209:182						
-------------------	--	--	--	--	--	--

Принцип определения рыночной стоимости права безвозмездного пользования.

Ставка дисконтирования строится методом кумулятивного построения:

Безрисковая ставка дохода + Премии за риск + Премии за низкую ликвидность недвижимости + Премии за инвестиционный менеджмент.

Наименование показателя	Значение, %	Пояснения
Безрисковая ставка дохода	16%	Безрисковая ставка на ликвидные инвестиции определена в размере доходности ОФЗ к погашению согласно данным сайта http://www.cbr.ru/hd_base
Премия за риск вложения в недвижимость	1%	Премия за риск вложения в недвижимость. В данном случае учитывается возможность случайной потери потребительской стоимости объекта, и надбавка может быть принята в размере страховых отчислений в страховых компаниях высшей категории надежности (В нашем случае 1% - усредненный размер страховой премии (на основании усредненных данных о размерах страховых премий по договорам страхования имущества, данные Росгосстраха)
Премия за низкую ликвидность недвижимости	6%	Премия за низкую ликвидность недвижимости. При расчете данной составляющей учитывается невозможность немедленного возврата вложенных в объект недвижимости инвестиций. Для объектов недвижимости срок экспозиции на рынке может составлять от нескольких месяцев до нескольких лет в зависимости от функционального назначения объекта, его технического состояния, местоположения. Наиболее типичный период экспозиции для подобных объектов составляет 2-18 месяцев. В текущих условиях рынка недвижимости, срок экспозиции составит 6 месяцев.
Премия за инвестиционный менеджмент	3%	Поправка на инвестиционный менеджмент отражает риск, связанный с эффективностью управления инвестициями в данный объект и может составлять от 1 до 5%.
Ставка дисконтирования	26%	Сумма строк

Право аренды составляет произведение рыночной стоимости объекта оценки и ставки дисконтирования.

Наименование объекта	Рыночная стоимость, руб.	Ставка дисконтирования, %	Рыночная стоимость права безвозмездного пользования, руб.	Рыночная стоимость права безвозмездного пользования, руб. округленно
Здание нежилое – конный двор, площадью 454,6 кв.м., по адресу: Пермский край, Бардымский район, с. Ишимово, ул. Ленина, д.17, кадастровый номер: 59:13:0110209:181	457 184	0,026	11 887	11 900
Здание нежилое – котельная, площадью 196 кв.м., по адресу: Пермский край, Бардымский район, с. Ишимово, ул. Ленина, д.176, кадастровый номер: 59:13:0110209:182	403 871	0,026	10 501	10 500
			Итого:	22 400

ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Основываясь на нашем исследовании и анализе, мы пришли к заключению, что по состоянию на 05 июля 2024 года рыночная стоимость права безвозмездного пользования объектов оценки составляет:

22 400

(Двадцать две тысячи четыреста) рублей

В т.ч.

№	Объекты исследования	Рыночная стоимость, руб.*
1	Здание нежилое – конный двор, площадью 454,6 кв.м., по адресу: Пермский край, Бардымский район, с. Ишимово, ул. Ленина, д.17, кадастровый номер: 59:13:0110209:181	11 900 (одиннадцать тысяч девятьсот)
2	Здание нежилое – котельная, площадью 196 кв.м., по адресу: Пермский край, Бардымский район, с. Ишимово, ул. Ленина, д.176, кадастровый номер: 59:13:0110209:182	10 500 (десять тысяч пятьсот)

Оценку выполнил и подготовил отчет оценщик

_____ (С. Ю. Нехаев)

Отчет утвердил руководитель

_____ (Л.В. Дерюшева)

М.П.



ЧАСТЬ VII. ЛИТЕРАТУРА

Гражданский кодекс Российской Федерации, часть первая. Принят Государственной Думой 21 октября 1994 г.

Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29 июля 1998г. Принят Государственной Думой 16 июля 1998г.

Федеральный закон «О внесении изменений и дополнений в Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №143-ФЗ от 14 ноября 2002г. Принят Государственной Думой 18 октября 2002г.

Александров В.Т., Касьяненко Т.Г. «Ценообразование в строительстве». Серия «Краткий курс». Издательство «Питер», г.С-Петербург, 2000г.

Фридман Д., Ордуэй Н. «Анализ и оценка приносящей доход недвижимости». Перевод с английского. Издательство «Дело Лтд». г. Москва, 1995г.

Грибовский С.В. «Методы капитализации доходов». Курс лекций. Городское управление инвентаризации и оценки недвижимости. ISBN 5-7684-0445-7. г. Санкт-Петербург, 1997г.

Обзор рынка недвижимости г. Перми по состоянию на 4 квартал 2023 года ООО «Аналитический центр КД-Консалтинг».

ЧАСТЬ VIII. ФОТОТАБЛИЦА

Конный двор





Котельная





ЧАСТЬ IX. ПРЕДСТАВЛЕННЫЕ ДОКУМЕНТЫ

Фирма «Имущество-прямой» компания «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 24.06.2024, поступившего на рассмотрение 24.06.2024, сообщаем, что согласно записи Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2
	Всего разделов: 4
	Всего листов выписки: 6
24.06.2024г. № КУВИ-001/2024-166545169	
Кадастровый номер:	59:13:0110209:182
Номер кадастрового квартала:	59:13:0110209
Дата присвоения кадастрового номера:	18.11.2018
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Пермский край, Бардымский муниципальный район, Березняковское с/п, д. Иппово, ул. Ленина, здание 176
Площадь:	196
Назначение:	Нежилое
Наименование:	Котельная
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1, в том числе подземных 0
Материал наружных стен:	Кирпичные
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют
Год завершения строительства:	1950
Кадастровая стоимость, руб.:	1271642.02
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	59:13:0110209:25
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект 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



ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

ИНЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

Лист 2

Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1-2
	Всего листов выписки: 6
24.06.2024г. № КУВП-001/2024-166545169	
Кадастровый номер: 59:13:0110209:182	
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере:	Тутурзов Ильяз Нуруевич, СНИЛС 034-312-218 99, договор на выполнение кадастровых работ от 06.09.2018 № 521, дата завершения кадастровых работ: 20.10.2018
Статус земли об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения раздела: 6 - Сведения о частях объекта недвижимости; 7 - Перечень помещений, машино-мест, расположенных в здании, сооружении; 8 - План расположения помещений, машино-мест на этаже (планы этажа), отсутствуют
Получатель выписки:	А.А.Аманов Халиль Габдуллович, действующий(ая) на основании документа "" АДМИНИСТРАЦИЯ БАРДЫМСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО ОКРУГА ПЕРМСКОГО КРАЯ

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сторонник: ОБЪЕДИНЕННЫЙ ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЦЕНТР ВЫДАЧА ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И НЕДВИЖИМОСТИ Деловые операции с 01.03.2021 по 15.09.2024	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

Раздел 2 Лист 3

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
24.06.2024г. № КУВИ-001/2024-166545169			
Кадастровый номер: 59:13:0110209:182			
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Муниципальное образование Бардымский муниципальный округ Пермского края
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 59:13:0110209:182-59/089/2020-3 03.08.2020 15:43:05
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	Договора 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 возмещении 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 провозе государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:		отсутствуют

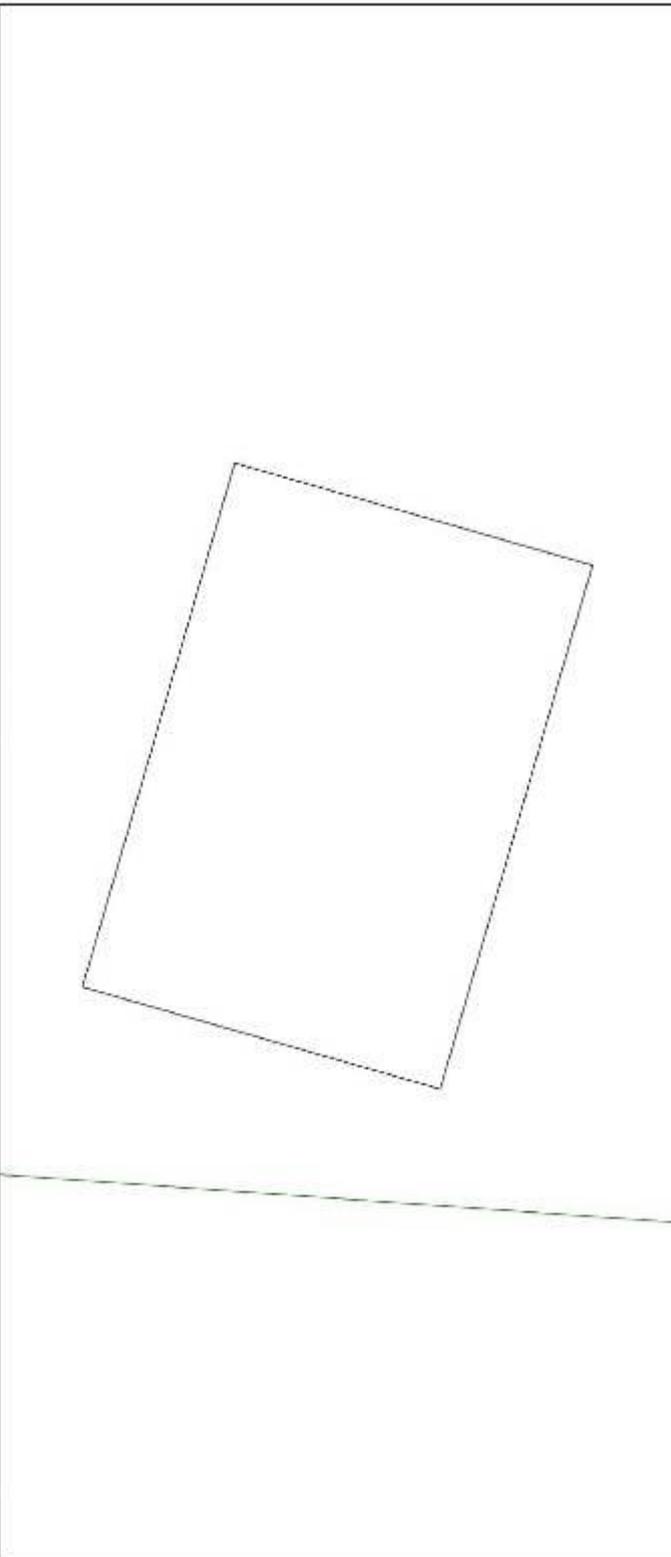


Полное наименование должности

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 листов раздела 5: 1	Всего разделов: 4
Всего листов раздела 5: 1	Всего листов выписки: 6
24.06.2024г. № КУВН-001/2024-166545169	
Кадастровый номер: 59:13:0110209:132	
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ях)	
	
Масштаб 1:200	Условные обозначения:



Полное наименование должности

Инициалы, фамилия

Раздел 5.1 Лист 5

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 листов выписки: 6	
24.06.2024г. № КУВН-001/2024-166545169	
Кадастровый номер:	59:13:0110209:132

1. Сведения о координатах характерных точек контура объекта недвижимости

Система координат МСК

Номер точки	Координаты, м		Радиус, м	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м	Глубина, высота, м	
	X	Y			И1	И2
1	406442.09	2191714.8	4	0.1	данные	данные
2	406436.94	2191732.67	-	0.1	отсутствуют	отсутствуют
3	406424.84	2191729.18	-	0.1	данные	данные
4	406429.99	2191711.32	-	0.1	отсутствуют	отсутствуют
1	406442.09	2191714.8	-	0.1	данные	данные

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		Здание				
вид объекта недвижимости						
Лист № 2 раздела 5.1	Всего листов раздела 5.1: 2	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 6			
24.06.2024г. № КУВИ-001/2024-166545169						
Кадастровый номер: 59:13:0110209:182						
3. Сведения о характерных точках пересечения контура объекта недвижимости с контуром (контурами) иных зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства						
Система координат МСК						
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		Н1	Н2	
1	2	3	4	5	6	7
Данные отсутствуют	Данные отсутствуют	Данные отсутствуют	Данные отсутствуют	Данные отсутствуют	Данные отсутствуют	Данные отсутствуют



Полное наименование должности: _____ Инициалы, фамилия: _____

ЧАСТЬ X. ПРИЛОЖЕНИЕ







**ЭКСПЕРТНЫЙ
СОВЕТ**
srosovet.ru

Ассоциация
«Саморегулируемая организация оценщиков
«Экспертный совет»
Включена в Единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков «28» октября 2014 г. № 0011

СВИДЕТЕЛЬСТВО
о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

26.05.2017 г. № 1211

**Нехаев
Сергей Юрьевич**

Включен(а) в реестр членов от 16.01.2014 г.
Реестровый номер 1211

Основание: решение Совета Некоммерческого партнерства* «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» от 10.01.2014 г.

*Некоммерческое партнерство переименовано в Ассоциацию на основании решения Общего собрания членов (Протокол №11 от 12.01.2017 г.)

Первый вице-президент  В. И. Лебединский



001244

Срок действия настоящего свидетельства – до прекращения членства в Ассоциации «СРОО «ЭС».



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



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

ПОЛИС
к договору страхования ответственности оценщика

№ 922/2317617397

Настоящий полис подтверждает факт вступления в силу договора страхования, заключенного между САО «РЕСО-Гарантия» (ОГРН 1027700042413; ИНН 7710045520) и указанным ниже Страхователем, в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 21 июля 2021 года (далее по тексту – «Правила страхования»)

Дата выдачи полиса «30» января 2023г. Валюта страхования: Российские рубли

Страхователь:	Нехаев Сергей Юрьевич. Адрес по месту регистрации: Пермский край, г.Пермь, ул.Луначарского, д.132, кв.19 Дата рождения: 04.09.1973г. Паспорт: №5718 770672, выдан: 12.09.2018г. ГУ МВД России по Пермскому краю Член СРО «Экспертный Совет». E-mail Nahaevsv@vandex.ru тел. +7 9028331586	
1. Срок действия полиса:	С 00 часов 00 минут 20.02..2023г. по 24 часа 00 минут 19.02.2024г.	
2. Объект страхования:	2.1. Не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском его ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему со Страхователем договор на проведение оценки (исключая кадастровую оценку), и (или) третьим лицам 2.2. Действие Договора страхования (Полиса) распространяется на работы, которые были выполнены Страхователем согласно договорам, заключенным с заказчиками, в соответствии с квалификацией, подтвержденной дипломами (сертификатами) об образовании, и были приняты заказчиками в период, начиная с 20.02.2023 года.	
3. Страховой случай:	3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя (оценщика) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь (оценщик) на момент причинения ущерба. 3.2. Урегулирование нескольких претензий (исков), явившихся следствием одного действия Страхователя, производится в рамках одного страхового случая.	
4. Страховая сумма:	30.000.000 (Тридцать миллионов) рублей	
5. Франшиза:	Страхование осуществляется без франшизы	
6. Страховая премия:	7 790 (Семь тысяч семьсот девяносто) рублей	
7. Порядок оплаты страховой премии:	Согласно Договору страхования	
8. Прилагаемые документы:	- Приложение 1: Заявление на страхование ответственности оценщика - Договор страхования ответственности оценщика №922/2317617397 от 30.01.2023г.. - Правила страхования.	
Представитель страховщика:	Богданович Нина Евстафьевна	Код 139199

Экземпляр Правил страхования получен, с упомянутыми Правилами страхования ознакомлен и согласен.

Страхователь

 С.Ю.Нехаев



**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)