

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ
ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
ООО «КОНТРАСТ»

ИНН: 1659158802
Р/С 40702810162000008798
В ПАО СБЕРБАНК РОССИИ
ОТДЕЛЕНИЕ №8610 Г.КАЗАНЬ

БИК: 049205603
К/С 30101810600000000603

ОТЧЕТ № 3573

об оценке рыночной (справедливой) стоимости земельного участка, категории земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, вид разрешенного использования: под размещение объектов придорожного сервиса, кад. №59:07:2390101:559, общей площадью 34 953,0 кв.м., расположенного по адресу: Российская Федерация, Пермский край, Краснокамский городской округ, западнее д. Никитино

Заказчик: Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «АК БАРС КАПИТАЛ» ДУ ЗПИФ рентный «АК БАРС - Горизонт»

Исполнитель: ООО «КонТраст»

Дата оценки: 11.07.2023г.

Дата составления отчета: 11.07.2023г.

СОДЕРЖАНИЕ

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО	3
1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	4
2. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	6
3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	8
4. СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ ПО ОЦЕНКЕ	10
5. ОСНОВНЫЕ ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	12
6. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ	15
7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	16
8. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ	22
9. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ И ДИАПАЗОНОВ ЗНАЧЕНИЙ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ	24
10. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	45
11. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ С ПРИВЕДЕНИЕМ РАСЧЕТОВ ИЛИ ОБОСНОВАНИЕ ОТКАЗА ОТ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	46
12. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	50
13. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	62
14. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	63
ПРИЛОЖЕНИЕ	64

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

В соответствии с ТЗ №50 к договору №ПИФ/686/28042022/К от 28.04.2022 г. об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный Фонд, заключенным между Обществом с ограниченной ответственностью Управляющая компания «АК БАРС КАПИТАЛ» ДУ ЗПИФ рентный «АК БАРС - Горизонт» и ООО «КонТраст», нами была произведена оценка рыночной (справедливой) стоимости земельного участка, категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, вид разрешенного использования: под размещение объектов придорожного сервиса, кад. №59:07:2390101:559, общей площадью 34 953,0 кв.м., расположенного по адресу: Российская Федерация, Пермский край, Краснокамский городской округ, западнее д. Никитино.

Дата определения стоимости объекта оценки - 11.07.2023г.

Вид стоимости – Рыночная (справедливая).

Ограничений, связанных с предполагаемым использованием результатов оценки- только для целей составления финансовой отчетности в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».

Оценка производилась в соответствии с требованиями Федерального закона № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998г. (последняя редакция), а также принятых на его основе нормативных правовых актов Российской Федерации, в том числе: Федеральных стандартов оценки ФСО I-IV, утвержденных Приказом Минэкономразвития РФ об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки №200 от 14.04.2022г.; ФСО №7, утвержденном Приказом Минэкономразвития РФ от 25 сентября 2014г. № 611, а также Стандартами и правилами Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков, утвержденными Решением Совета Ассоциации СМАО (Протокол № 2023/02/02 от 02 февраля 2023 г.), Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенным в действие на территории Российской Федерации.

На основании проведенного анализа и выполненных расчетов, Оценщик пришел к заключению, что рыночная (справедливая) стоимость земельного участка по состоянию на 11.07.2023г. округленно составляет:

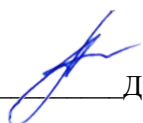
60 702 000 (Шестьдесят миллионов семьсот две тысячи) рублей, а именно:

№ п/п	Наименование	Кадастровый №	Площадь, кв. м.	Рыночная (справедливая) стоимость, руб.
1	Земельный участок, категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, вид разрешенного использования: под размещение объектов придорожного сервиса, кад.№59:07:2390101:559, общей площадью 34 953,0 кв.м., расположенный по адресу: Российская Федерация, Пермский край, Краснокамский городской округ, западнее д. Никитино	59:07:2390101:559	34 953	60 702 000,00
	Итого:			60 702 000,00

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

Мы высоко ценим возможность оказать Вам услугу. Если в дальнейшем мы можем быть полезны, то будем рады сотрудничеству с Вами.

Оценщик

 Диденко Л.Н.

1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Объект оценки и его местонахождение	Земельный участок, категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, вид разрешенного использования: под размещение объектов придорожного сервиса, кад.№59:07:2390101:559, общей площадью 34 953,0 кв.м., расположенный по адресу: Российская Федерация, Пермский край, Краснокамский городской округ, западное д. Никитино
Имущественные права на объект оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Вид права: общая долевая собственность Субъект права: Владельцы инвестиционных паев - Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «АК БАРС-Горизонт», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев Ограничения (обременения): Не зарегистрировано
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из частей	Земельный участок, категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, вид разрешенного использования: под размещение объектов придорожного сервиса, кад.№59:07:2390101:559, общей площадью 34 953,0 кв.м., расположенный по адресу: Российская Федерация, Пермский край, Краснокамский городской округ, западное д. Никитино
Владелец объекта оценки	Закрытый паевой инвестиционный рентного фонда «АК БАРС-Горизонт»
Заказчик отчета об оценке (организационно-правовая форма, полное наименование, ОГРН, дата присвоения ОГРН, место нахождения)	ООО УК «АК БАРС КАПИТАЛ» ДУ ЗПИФ рентный «АК БАРС - Горизонт», ОГРН 1021401047799, дата присвоения 15.08.2002, местонахождение: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Меридианная, д. 1
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	Установлены по данным документов: Выписка из ЕГРН
Права, учитываемые при оценке объекта оценки	Право собственности
Цель оценки	Определение рыночной (справедливой) стоимости объектов оценки
Вид стоимости	Рыночная (справедливая)
Предполагаемое использование результатов оценки (цели и задачи проведения оценки)	Для принятия управленческих решений
Дата проведения оценки (дата оценки)	11.07.2023 г.
Срок выполнения работ по оценке	В течение 21 рабочих дней после подписания настоящего Технического задания
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	1. Все факты, положения и заявления, не упомянутые в отчете, не имеют силы. Приведенные условия могут быть изменены или преобразованы только при обоюдном согласии Исполнителя и Заказчика. 2. Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и в указанных в нем целях. 3. Исполнитель не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Имущественные права на оцениваемую собственность считаются полностью соответствующими требованиям действующего законодательства, если иное не оговорено специально. Предполагается, что все необходимые лицензии, ордера на собственность, необходимые решения законодательных и исполнительных властей местного, республиканского или федерального уровня существуют или могут быть получены или обновлены в отношении объектов оценки. Имущество предполагается свободным, от каких бы то ни было прав на его удержание или обязательств по его залогу. 4. При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на результаты оценки, на состояние собственности, конструкций и их элементов, грунтов. Исполнитель не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых. Исполнитель не несет также ответственности за оценку состояния объектов, которая требует проведения специальных исследований. 5. Исполнитель не принимает на себя ответственность за бухгалтерскую и финансовую отчетность, предоставленную Заказчиком. Ответственность за такого рода отчетность, относящуюся к оцениваемым объектам, несет Заказчик.

6. Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку. Учитывая цели оценки и необходимость использования ее результатов в рамках финансово-хозяйственной деятельности, Заказчик и Исполнитель не гарантируют конфиденциальность настоящего отчета. Заказчик и Исполнитель принимают условия не упоминать полностью или частично настоящий отчет где-либо, если это не связано с целями настоящей оценки.

7. От Исполнителя не требуется проведения дополнительных работ или дачи показаний в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, а также в связи с объектами оценки.

8. Мнение Исполнителя относительно рыночной стоимости действительно только на дату оценки. Исполнитель не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, и, следовательно, на стоимость объекта. Информация, использованная в процессе настоящей оценки, представляется надежной, но Исполнитель не гарантирует ее полной достоверности. Предполагается, что проведенный анализ и сделанные заключения не основываются на каких-либо предвзятых мнениях.

9. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Исполнителя относительно рыночной стоимости. Это не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в данном отчете.

10. Оценщик исследует рынок в тех сегментах, в которых может быть реализована наиболее значимая по стоимости часть оцениваемых машин и единиц оборудования.

11. Оценка проведена без осмотра объекта оценки, т.к. Заказчик не предоставил возможность осмотра объекта оценки. Характеристики объекта оценки установлены по фотоматериалам и сведениям об объекте оценки, представленным Заказчиком оценки. Оценщик при оценке объекта оценки исходил из предположения о достоверности представленных Заказчиком сведений об объекте оценки.

12. Все допущения и ограничения, дополнительно возникающие в процессе оценки, будут перечислены в разделе отчета «Допущения и ограничительные условия».

- Федерального стандарта оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200;
- Федерального стандарта оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200;
- Федерального стандарта оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200;
- Федерального стандарта оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200;
- Федерального стандарта оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200;
- Федерального стандарта оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7), утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 25 сентября 2014 г. № 611.
- Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13, введенный в действие на территории Российской Федерации.

2.ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Основание проведения оценки	№ПИФ/686/28042022/К от 28.04.2022 г. об оценке имущества и ТЗ №50 от 09.06.2023 г., заключенным между Обществом с ограниченной ответственностью Управляющая компания «АК БАРС КАПИТАЛ» ДУ ЗПИФ рентный «АК БАРС - Горизонт» и ООО «КонТраст»
<i>Общая информация, идентифицирующая объект оценки:</i>	
Объект оценки	Земельный участок, категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, вид разрешенного использования: под размещение объектов придорожного сервиса, кад.№59:07:2390101:559, общей площадью 34 953,0 кв.м., расположенный по адресу: Российская Федерация, Пермский край, Краснокамский городской округ, западнее д. Никитино
Имущественные права на объект оценки:	Вид права: общая долевая собственность Субъект права: Владельцы инвестиционных паев - Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «АК БАРС-Горизонт», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев Ограничения (обременения): Не зарегистрировано
Дата оценки (дата определения стоимости) объекта оценки	11.07.2023г.
Дата осмотра	С учетом категории и разрешенного использования земельного участка, а также достаточного количества информации о земельном участке (месторасположение, площадь, конфигурация, окружающая территория, состояние и др.), содержащейся в открытых источниках информации (Публичная кадастровая карта, данные спутниковых снимков Гугл карт) Оценщиком не выявлено необходимости осмотра объекта оценки, в связи с чем осмотр не проводился
Дата составления отчета	11.07.2023г.

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке:

№ п/п	Объект оценки	Стоимость по подходу, руб. / вес подхода		
		Затратный	Сравнительный	Доходный
		-	1,00	-
1	Земельный участок, категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, вид разрешенного использования: под размещение объектов придорожного сервиса, кад.№59:07:2390101:559, общей площадью 34 953,0 кв.м., расположенный по адресу: Российская Федерация, Пермский край, Краснокамский городской округ, западнее д. Никитино	не применялся	60 702 311,30	не применялся

Итоговая величина справедливой стоимости объекта оценки

На основании проведенного анализа и выполненных расчетов, Оценщик пришел к заключению, что рыночная (справедливая) стоимость объекта оценки по состоянию на 11.07.2023г. округленно составляет:

60 702 000 (Шестьдесят миллионов семьсот две тысячи) рублей, а именно:

№ п/п	Наименование	Кадастровый №	Площадь, кв. м.	Рыночная (справедливая) стоимость, руб.
1	Земельный участок, категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, вид разрешенного использования: под размещение объектов придорожного сервиса, кад.№59:07:2390101:559, общей площадью 34 953,0 кв.м., расположенный по адресу: Российская Федерация, Пермский край, Краснокамский городской округ, западнее д. Никитино	59:07:2390101:559	34 953	60 702 000,00

Ограничения и пределы применения полученной стоимости объекта оценки

Определяемая справедливая стоимость отображает стоимостную оценку заинтересованности Заказчика в сохранении своих прав на объекты оценки и предполагает оценку объектов исходя из текущего варианта их использования.

1. Настоящая оценка достоверна в полном объеме лишь в указанных в настоящем тексте целях при указанном предполагаемом использовании. Понимается, что проведенный анализ и заключения не содержат полностью или частично предвзятое мнение.

2. Мнение лица, проводившего оценку, относительно стоимости является действительным на дату проведения оценки, специально оговоренную настоящим отчетом. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за социальные, экономические, физические изменения или решения Правительства, указы Президента и местных органов власти, которые могут произойти после этой даты и повлиять на суждения эксперта.

3. Стоимость, определенная в данном отчете, является величиной, рассчитанной при условиях, оговоренных в задании на оценку и других ограничительных условиях, которые приведены в данном разделе отчета. В случае, если исходные данные оцениваемых объектов, указанные в задании на оценку, изменились по независящим от оценщика причинам, указанная в данном отчете итоговая величина стоимости подлежит корректировке.

4. Лицо, проводившее оценку, не занимается измерениями физических параметров оцениваемых объектов (все размеры и объемы, содержащиеся в представленных документах, рассматривались как истинные) и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера.

5. Лицо, проводившее оценку, не проводило технических экспертиз и исходило из отсутствия каких-либо скрытых фактов, влияющих на величину стоимости оцениваемых объектов, которые не могли быть обнаружены при визуальном осмотре. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению подобных фактов.

6. Оценщиком не проводился осмотр объектов оценки.

7. Лицо, проводившее оценку, предполагает отсутствие каких-либо скрытых факторов, оказывающих влияние на недвижимость, и не принимает на себя ответственность за наличие таких факторов, а также проведение тех работ, которые могут потребоваться для их обнаружения.

8. Рекомендуемый срок использования результата оценки – в течение шести месяцев со дня составления отчета.

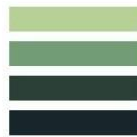
9. Все расчеты проведены с использованием ПО Майкрософт Эксель. Применяемый математический аппарат данного ПО имеет встроенные механизмы округления результатов.

10. Оценщик определял справедливую стоимость объектов оценки исходя из предположения, что объекты оценки свободны от любых ограничений и обременений или ограничения и обременения не оказывают существенного влияния на справедливую стоимость.

11. Лицо, проводившее оценку, предполагает, что существующие ограничения объектов оценки не являются препятствием для максимально эффективного использования оцениваемых объектов и далее не возникнут какие-либо неблагоприятные сервитуты или ограничения.

3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ, ПРОВОДИВШЕМ ОЦЕНКУ	
Фамилия, имя, отчество	Диденко Лариса Николаевна
Номер контактного телефона	+7 843 277-73-62
Почтовый адрес	info@contrust.bz
Адрес электронной почты	420059, Республика Татарстан, г. Казань, ул. Оренбургский тракт, д.8Д, помещ. 1007
Сведения о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков (СМАО) рег. № 495 от 18.07.2007 г. Адрес: 119311, г. Москва, проспект Вернадского, д.8А, 7 этаж.
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке серии ПП № 559606 выдан Институтом экономики управления и права (г. Казань) 12.12.2005г.
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Ответственность Оценщика застрахована в САО «ВСК», полис № 23490В4000002-00002. Период страхования: с 27.01.2023 г. по 26.01.2024 г. (обе даты включительно), страховая сумма 10 000 000 руб.
Сведения о наличии квалификационного аттестата в области оценочной деятельности, необходимого для оценки данного вида имущества	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» № 024254-1 от 08.07.2021г., действующий до 08.07.2024г.
Стаж работы в оценочной деятельности	с 2006г.
СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ	
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «АК БАРС КАПИТАЛ» ДУ ЗПИФ рентный «АК БАРС – Горизонт»
Сокращенное наименование	ООО УК «АК БАРС КАПИТАЛ» ДУ ЗПИФ рентный «АК БАРС - Горизонт»
Реквизиты (ОГРН, ИНН/КПП)	1021401047799 от 15.08.2022 г., ИНН/КПП 1435126890/165701001
Место нахождения	420124, Республика Татарстан, г. Казань, ул. Меридианная, д. 1
СВЕДЕНИЯ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР	
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «КонТраст»
Сокращенное наименование	ООО «КонТраст»
Основной государственный регистрационный номер	1151690036574, дата присвоения 29.04.2015г
Место нахождения	420059, Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Оренбургский тракт, д. 8д, помещ. 1007
Сведения о страховании гражданской ответственности юридического лица	Страховой полис № 922/2342493929 на страховую сумму в размере 1 200 000 000 рублей со сроком действия с 26.03.2023 г. по 25.03.2024 г., выдан ПАО «РЕСО-Гарантия».
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика в соответствии с требованиями статьи 16 «Закона об оценочной деятельности в РФ» 135-ФЗ	- Оценщик и Исполнитель подтверждают полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего Отчета об оценке; - Оценщик и Исполнитель не являются учредителями, собственниками, акционерами, должностными лицами, аффилированными лицами или работниками юридического лица – заказчика, лицами, имеющими имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве; - Оценщик и Исполнитель не имеют в отношении Объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не



	являются участниками (членами) или кредиторами юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком Оценщика и Исполнителя; •Размер оплаты Оценщику и Исполнителю за проведение оценки Объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости Объекта оценки, указанной в настоящем Отчете об оценке.
ИНФОРМАЦИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕЧЕННЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ВНЕШНИХ ОРГАНИЗАЦИЯХ	
Наименованное	Не привлекались
Контактная информация	
Квалификация	-
Опыт	-
Степень участия в процессе оценки объекта оценки	-
ИНФОРМАЦИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕЧЕННЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА КВАЛИФИЦИРОВАННЫХ ОТРАСЛЕВЫХ СПЕЦИАЛИСТАХ	
Наименованное	Не привлекались
Контактная информация	-
Квалификация	-
Опыт	-
Степень участия в процессе оценки объекта оценки	-

4. СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ ПО ОЦЕНКЕ

4.1. Общие федеральные стандарты оценки, утвержденные Приказом Минэкономразвития РФ об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки №200 от 14.04.2022г.:

- Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)»;
- Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)»;
- Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)»;
- Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)»;
- Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)»;
- Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)».

Общие стандарты оценки определяют общие требования к порядку проведения оценки всех видов объектов оценки и экспертизы отчетов об оценке. До момента принятия специальных стандартов оценки, предусмотренных программой разработки федеральных стандартов оценки и внесения изменений в федеральные стандарты оценки, утвержденной приказом Минэкономразвития России от 30 декабря 2020 г. N 884, приоритет имеют нормы общих стандартов оценки ФСО I - ФСО VI. Настоящие Федеральные стандарты оценки являются **обязательными к применению** при оценке имущества.

4.2. Специальные стандарты оценки

- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7), утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 25.09.2014г. №611);
- Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13, введенный в действие на территории Российской Федерации.

4.3. Стандарты оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков

Стандарты и правила Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков, утвержденными Решением Совета Ассоциации СМАО (Протокол № 2023/02/02 от 02 февраля 2023 г.).

Согласно ст. 2 ФЗ «О саморегулируемых организациях» №315-ФЗ от 1 декабря 2007г.: «Под саморегулированием понимается самостоятельная и инициативная деятельность, которая осуществляется субъектами предпринимательской или профессиональной деятельности и содержанием которой являются разработка и установление стандартов и правил указанной деятельности, а также контроль за соблюдением требований указанных стандартов и правил». В соответствии со ст. 22.1. Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г. с изменениями от 21.07.2014г.: «Функциями саморегулируемой организации оценщиков являются:

- ✓ разработка и утверждение стандартов и правил оценочной деятельности;
- ✓ разработка правил деловой и профессиональной этики в соответствии с типовыми правилами профессиональной этики оценщиков;
- ✓ (разработка и утверждение правил и условий приема в члены саморегулируемой организации оценщиков, дополнительных требований к порядку обеспечения имущественной ответственности своих членов при осуществлении оценочной деятельности, установление размера членских взносов и порядка их внесения;
- ✓ представление интересов своих членов в их отношениях с федеральными органами государственной власти, органами государственной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления, а также с международными профессиональными организациями оценщиков;
- ✓ прием в члены и исключение из членов саморегулируемой организации оценщиков по основаниям, предусмотренным настоящим Федеральным законом и внутренними документами саморегулируемой организации оценщиков;
- ✓ контроль за деятельностью своих членов в части соблюдения ими требований настоящего Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, правил деловой и профессиональной этики;
- ✓ ведение реестра членов саморегулируемой организации оценщиков и предоставление доступа к информации, содержащейся в этом реестре, заинтересованным лицам с соблюдением требований настоящего Федерального закона, Федерального закона от 1 декабря 2007 года № 315-ФЗ "О саморегулируемых организациях" и принятых в соответствии с ними иных нормативных правовых актов Российской Федерации;
- ✓ организация информационного и методического обеспечения своих членов;
- ✓ осуществление иных установленных настоящим Федеральным законом функций;
- ✓ осуществление экспертизы отчетов».

Указанные стандарты использовались в соответствии с членством оценщика в СРО (СМАО).

4.4. Методические рекомендации по оценке, разработанные в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России:

- Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков», утвержденном распоряжением Минимущества РФ от 6 марта 2002г. №568-р.

5. ОСНОВНЫЕ ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

- ✓ **ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ** – объект гражданского права, в отношении которого законодательством Российской Федерации установлена возможность участия в гражданском обороте.
 - ✓ **ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК** – это часть земной поверхности, границы которого определены в соответствии с федеральными законами.
 - ✓ **УЛУЧШЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА** – здания, строения, сооружения, объекты инженерной инфраструктуры, расположенные в пределах земельного участка, а также результаты работ и иных воздействий (изменение рельефа, внесение удобрений и т.п.), изменяющие качественные характеристики земельного участка.
 - ✓ **ТЕХНОЛОГИЧЕСКИЕ СВОЙСТВА ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА** – характеризуются контурностью полей (размером, конфигурацией, изрезанностью препятствиями механизированной обработке), рельефом, каменистостью, энергоемкостью почв, высотой над уровнем моря. Технологические свойства земельного участка выражаются величиной индекса технологических свойств, который определяется с учетом влияния вышеперечисленных показателей на уровень затрат по возделыванию и уборке сельскохозяйственной продукции.
 - ✓ **ЦЕНА** – денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки.
 - ✓ **СТОИМОСТЬ** – расчетная величина цены объекта оценки, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости. Совершение сделки с объектом оценки не является необходимым условием для установления его стоимости. Стоимость объекта оценки определяется путем расчета стоимости объекта оценки при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.
 - ✓ **СПРАВЕДЛИВАЯ СТОИМОСТЬ** – это цена, которая может быть получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства при проведении операции на добровольной основе на основном (или наиболее выгодном) рынке на дату оценки в текущих рыночных условиях (то есть выходная цена) независимо от того, является ли такая цена непосредственно наблюдаемой или рассчитывается с использованием другого метода оценки.
 - ✓ Цена, действующая на основном (или наиболее выгодном) рынке, использованная для оценки справедливой стоимости актива или обязательства, не должна корректироваться с учетом затрат по сделке. Затраты по сделке должны отражаться в учете в соответствии с другими МСФО. Затраты по сделке не являются характеристикой актива или обязательства; они скорее являются специфическими для сделки и будут отличаться в зависимости от того, как предприятие вступает в сделку в отношении актива или обязательства
 - ✓ Затраты по сделке не включают транспортные расходы. Если местонахождение является характеристикой актива (как, например, может быть в случае с товаром), цена на основном (или наиболее выгодном) рынке должна корректироваться с учетом расходов, при наличии таковых, которые были бы понесены на транспортировку актива от его текущего местонахождения до данного рынка.
 - ✓ **ОЦЕНЩИК** – физическое лицо, являющееся членом одной из саморегулируемых организаций оценщиков, застраховавшее свою ответственность в соответствии с требованиями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ и обладающее подготовкой, опытом, квалификацией, необходимой для ведения оценочной деятельности.
 - ✓ **ПОДХОД К ОЦЕНКЕ** – совокупность методов оценки, объединенных общей методологией.
 - ✓ **МЕТОД ОЦЕНКИ** – последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.
 - ✓ **ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ** – документ, содержащий обоснованное мнение оценщика о стоимости объекта оценки.
 - ✓ **ДАТА ОЦЕНКИ (ДАТА ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ, ДАТА ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ)** – календарная дата по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.
- Если в соответствии с законодательством Российской Федерации проведение оценки является обязательным, то с даты оценки до даты составления отчета об оценке должно пройти не более трех месяцев, за исключением случаев, когда законодательством Российской Федерации установлено иное.
- ✓ **ПРИНЦИПЫ ОЦЕНКИ** — интерпретация общих экономических законов для целей оценки недвижимости. Они включают:
- ПРИНЦИП АЛЬТЕРНАТИВНОСТИ** гласит, что наличие альтернатив у продавца или покупателя влияет на цену объекта.
 - ПРИНЦИП ВКЛАДА** гласит, что включение любого дополнительного актива в систему предприятия экономически целесообразно, если получаемый прирост стоимости предприятия больше затрат на приобретение этого актива.
 - ПРИНЦИП ЗАМЕЩЕНИЯ** гласит, что максимальная стоимость актива определяется самой низкой ценой или затратами на приобретение (строительство) другого актива эквивалентной полезности.
 - ПРИНЦИП КОНКУРЕНЦИИ** гласит, что при оценке объекта собственности необходимо учитывать степень

конкурентной борьбы в данной отрасли в настоящее и будущее время.

ПРИНЦИП ОЖИДАНИЯ (ПРЕДВИДЕНИЯ) гласит, что стоимость объекта определяется текущей стоимостью дохода или других выгод, которые могут быть получены в будущем от владения данным предприятием, т.е. во сколько сегодня оцениваются прогнозируемые будущие выгоды.

ПРИНЦИП ПРЕДЕЛЬНОЙ ПРОДУКТИВНОСТИ (ПРОИЗВОДИТЕЛЬНОСТИ) гласит, что чистая отдача производства имеет тенденцию увеличиваться быстрее темпа роста затрат при добавлении ресурсов к основным факторам производства до достижения определенной точки, после чего растет замедляющимися темпами.

ПРИНЦИП СООТВЕТСТВИЯ гласит, что объекты, не соответствующие требованиям рынка по оснащенности производства, технологии, уровню доходности и т.д., скорее всего, будут оценены ниже среднего.

ПРИНЦИП СПРОСА И ПРЕДЛОЖЕНИЯ гласит, что на стоимость объекта влияют изменения рыночной ситуации, так как рынок на любые оцениваемые активы практически не бывает в состоянии равновесного спроса и предложения, а формируется рынок продавцов или рынок потребителей.

✓ **ЗАТРАТЫ** – денежное выражение величины ресурсов, требуемых для создания или производства объекта оценки, либо цена, уплаченная покупателем за объект оценки.

✓ **НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ** – использование объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей.

✓ **ЭКСПЕРТИЗА ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ** – совокупность мероприятий по проверке соблюдения оценщиком при проведении оценки объекта оценки требований законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности и договора об оценке, а также достаточности и достоверности используемой информации, обоснованности сделанных оценщиком допущений, использования или отказа от использования подходов к оценке, согласования (обобщения) результатов расчетов стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.

✓ **СРОК ЭКСПОЗИЦИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ** – время с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним.

✓ **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 устаревания. 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.

✓ **ЦЕЛЬ ОЦЕНКИ** – определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку.

✓ **РЕЗУЛЬТАТ ОЦЕНКИ** – итоговая величина стоимости объекта оценки.

✓ **РЫНОЧНАЯ СТОИМОСТЬ** – 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;
- 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.

Возможность отчуждения на открытом рынке означает, что объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов, при этом срок экспозиции объекта на рынке должен быть достаточным для привлечения внимания достаточного числа потенциальных покупателей.

Разумность действий сторон сделки означает, что цена сделки - наибольшая из достижимых по разумным соображениям цен для продавца и наименьшая из достижимых по разумным соображениям цен для покупателя.

Полнота располагаемой информации означает, что стороны сделки в достаточной степени информированы о предмете сделки, действуют, стремясь достичь условий сделки, наилучших с точки зрения каждой из сторон, в соответствии с полным объемом информации о состоянии рынка и объекте оценки, доступным на дату оценки.

Отсутствие чрезвычайных обстоятельств означает, что у каждой из сторон сделки имеются мотивы для совершения сделки, при этом в отношении сторон нет принуждения совершить сделку.

✓ **КАДАСТРОВАЯ СТОИМОСТЬ.** При определении кадастровой стоимости объекта оценки определяются методами массовой оценки или индивидуально для конкретного объекта недвижимости рыночная стоимость, установленная и утвержденная в соответствии с законодательством, регулирующим проведение кадастровой оценки.

Кадастровая стоимость определяется оценщиком, в частности, для целей налогообложения.

✓ **НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО** – в соответствии со статьей 130 Гражданского кодекса Российской Федерации, недвижимым имуществом признаются земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения.

✓ **ДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО** – движимым имуществом признаются все вещи, не относящиеся к недвижимости, не попадающие под классификации недвижимого имущества.

✓ **ИЗНОС ИМУЩЕСТВА** – снижение стоимости имущества под действием различных причин. Износ определяют на основании фактического состояния имущества или по данным бухгалтерского и статистического учета. Существуют три вида износа – физический, функциональный, внешний. По характеру состояния износ подразделяют на устранимый и неустранимый.

ФИЗИЧЕСКИЙ ИЗНОС – износ имущества, связанный со снижением его работоспособности в результате как естественного физического старения, так и влияния внешних неблагоприятных факторов.

ФУНКЦИОНАЛЬНЫЙ ИЗНОС ИМУЩЕСТВА – износ имущества из-за несоответствия современным требованиям, предъявляемым к данному имуществу.

ВНЕШНИЙ (ЭКОНОМИЧЕСКИЙ) ИЗНОС ИМУЩЕСТВА – износ имущества в результате изменения внешней экономической ситуации.

УСТРАНИМЫЙ ИЗНОС – износ имущества, затраты на устранение которого меньше, чем добавляемая при этом стоимость.

НЕУСТРАНИМЫЙ ИЗНОС – износ имущества, затраты на устранение которого больше, чем добавляемая при этом стоимость.

✓ **СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ** – получение итоговой оценки имущества на основании результатов, полученных с помощью различных методов оценки.

✓ **АНАЛОГ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ** - сходный по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам объекту оценки другой объект, цена которого известна из сделки, состоявшейся при сходных условиях.

✓ **ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ** - величина стоимости объекта оценки, полученная как итог обоснованного оценщиком обобщения результатов расчетов стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.

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

1. ФЗ «Об оценочной деятельности» 135-ФЗ от 29.07.98 г. (с учетом изменений, существующих на дату оценки).
2. Общие стандарты оценки (Федеральные стандарты оценки ФСО №№I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200).
3. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7), утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 25 сентября 2014 г. № 611.
4. Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».
5. Гражданский кодекс Российской Федерации.
6. «Экономика и менеджмент» СПб, Издательство «МКС», 2003 год.
7. Грибовский С.В. «Оценка стоимости недвижимости», М.: Маросейка, 2009г.
8. Учебное пособие. «Экономика недвижимости». Российская экономическая академия им. Г.В.Плеханова, Москва, 1999 год.
9. Найденов Л.И. «Оценка рыночной стоимости объектов недвижимости»- Казань, 2009г., стр.100
10. Грязнова А.Г. «Оценка недвижимости» учебное пособие М., «Финансы и Статистика» в 2005г.
11. Федотова М.А., Рослов В.Ю., Щербакова О.Н., Мышанов А.И. «Оценка для целей залога» учебное пособие, М., «Финансы и Статистика», 2008г.
12. Петров В.И. Оценка стоимости земельных участков: учебное пособие/ В.И. Петров; под ред. М.А. Федотовой. – 4-е изд., перераб. – М.: КНОРУС, 2012. – 264с. ISBN 978-5-406-01517-9
13. «Справочник оценщика недвижимости-2022. Часть 1. Земельные участки. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение» под ред. Лейфера Л.А, Нижний Новгород, 2022 г.
14. «Справочник оценщика недвижимости-2022. Часть 2. Земельные участки. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации» под ред. Лейфера Л.А, Нижний Новгород, 2022 г.
15. Статриелт - Statrielt– информационный портал недвижимости (база объектов, статистика, анализ рынка).
16. Информационные сайты www.avito.ru, www.cian.ru, <https://www.domofond.ru> и другие.

7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Данный раздел в зависимости от объекта оценки должен содержать, в том числе сведения об имущественных правах, обременениях, связанных с объектом оценки, физических свойствах объекта оценки, износе, устаревании. Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки, информация о текущем использовании объекта оценки, другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость.

Все количественные и качественные характеристики объекта оценки получены из данных, представленных Заказчиком.

Объектом оценки является:

Земельный участок, категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, вид разрешенного использования: под размещение объектов придорожного сервиса, кад.№59:07:2390101:559, общей площадью 34 953,0 кв.м., расположенный по адресу: Российская Федерация, Пермский край, Краснокамский городской округ, западнее д. Никитино.

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

- Выписка из ЕГРН

Кроме того, для определения количественных и качественных характеристик объекта оценки использовались следующие источники:

1. Интернет-сервис «Яндекс. Карты» - <https://yandex.ru/maps/>.
2. Данные Публичной кадастровой карты: <https://pkk.rosreestr.ru>.
3. Справочная информация по объектам недвижимости <https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online>
4. Иные источники информации. Для удобства чтения ссылки приведены в тексте отчета.

7.2. Сведения об объекте оценки

Таблица 7.1 Общие сведения об объекте оценки

Показатель	Объект оценки
Объект оценки	Земельный участок, категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, вид разрешенного использования: под размещение объектов придорожного сервиса, кад.№59:07:2390101:559, общей площадью 34 953,0 кв.м., расположенный по адресу: Российская Федерация, Пермский край, Краснокамский городской округ, западнее д. Никитино
кадастровый №	59:07:2390101:559
площадь, кв.м.	34 953,00
адрес	Российская Федерация, Пермский край, Краснокамский городской округ, западнее д. Никитино
категория	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения
разрешенное использование	Под размещение объектов придорожного сервиса
Кадастровая стоимость, руб.	данные отсутствуют
УПКСЗУ, руб.	-
Имущественные права на объект оценки	Общая долевая собственность
Субъект права	Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд "АК БАРС-Горизонт"
Правоустанавливающий документ	Выписка из ЕГРН от 11.07.2022г.
Обременения	не зарегистрировано
Ограничения	-

Сведения об имущественных правах, обременениях, связанных с объектом оценки

Характеристика	Описание
Имущественные права на объект	Вид права: общая долевая собственность

оценки, ограничения (обременения)	Субъект права: Владельцы инвестиционных паев - Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «АК БАРС-Горизонт», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев Ограничения (обременения): Не зарегистрировано
Права, учитываемые при оценке объекта оценки	Право собственности
Правоустанавливающие и право подтверждающие документы	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объекты недвижимости

Реквизиты юридического лица	
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «АК БАРС КАПИТАЛ» ДУ Закрытый Паевой Инвестиционный Фонд рентный «АК БАРС - Горизонт»
Сокращенное наименование	ООО УК «АК БАРС КАПИТАЛ» ДУ ЗПИФ рентный «АК БАРС - Горизонт»
Основной государственный регистрационный номер	ОГРН: 1021401047799 от 15.08.2002г.
Место нахождения	РТ, г. Казань, ул. Меридианная, д. 1
Балансовая стоимость, руб.	Сведения не предоставлены

Обременения/ограничения:

Согласно данным выписок из ЕГРН, земельный участок не имеет обременений.

Оценщик определял справедливую стоимость объектов оценки **исходя из предположения, что объекты оценки свободны от любых обременений и ограничений.**

Технические параметры объекта оценки установлены на основании правоустанавливающих документов и сведений, предоставленных Заказчиком. Копии указанных документов приведены в Приложении к настоящему отчету.

Сведения об износе объектов оценки. Земельному участку не свойственен физический износ, т.к. земля является не изнашиваемым активом.

Сведения об устареваниях. Иные устаревания оцениваемых земельных участков не выявлены.

Другие факторы и характеристики, относящиеся к объектам оценки, существенно влияющие на их стоимость, Исполнителем не выявлены.

Текущее использование объектов оценки: оценщик исходил из предположения, что оцениваемые земельные участки используются по назначению.

Количественные и качественные характеристики объектов оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объектов оценки: не установлены.

Другие факторы и характеристики, относящиеся к объектам оценки, существенно влияющие на их стоимость: исполнителем не выявлены.

7.3. Характеристики местоположения объектов оценки

Объекты оценки расположены в Пермском крае

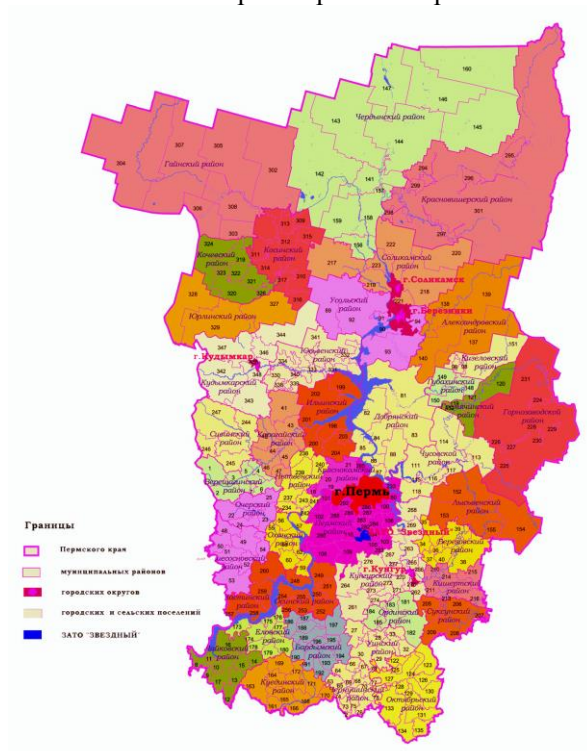
Краткий обзор региона.

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 2 556 852 чел. (2022). 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.

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.

Карта Пермского края



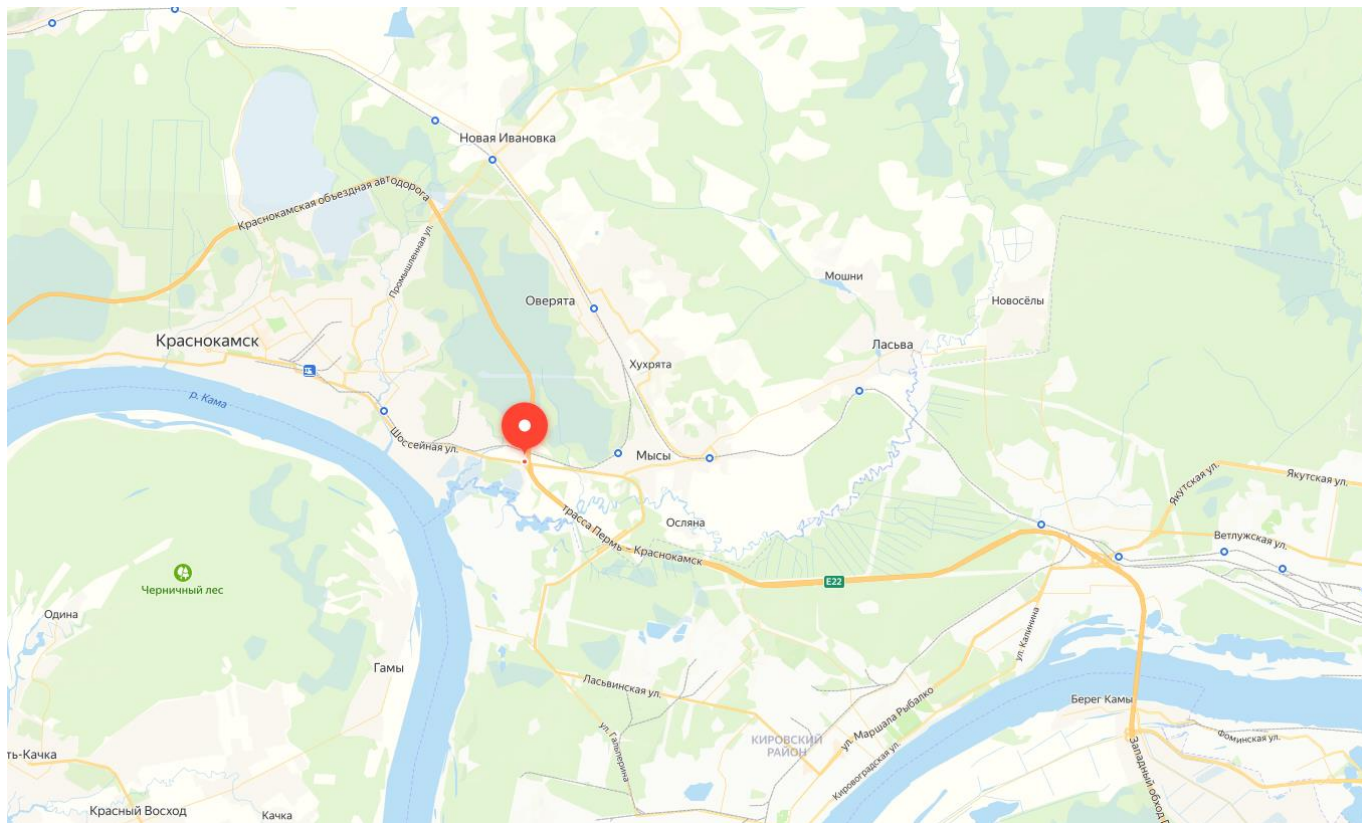
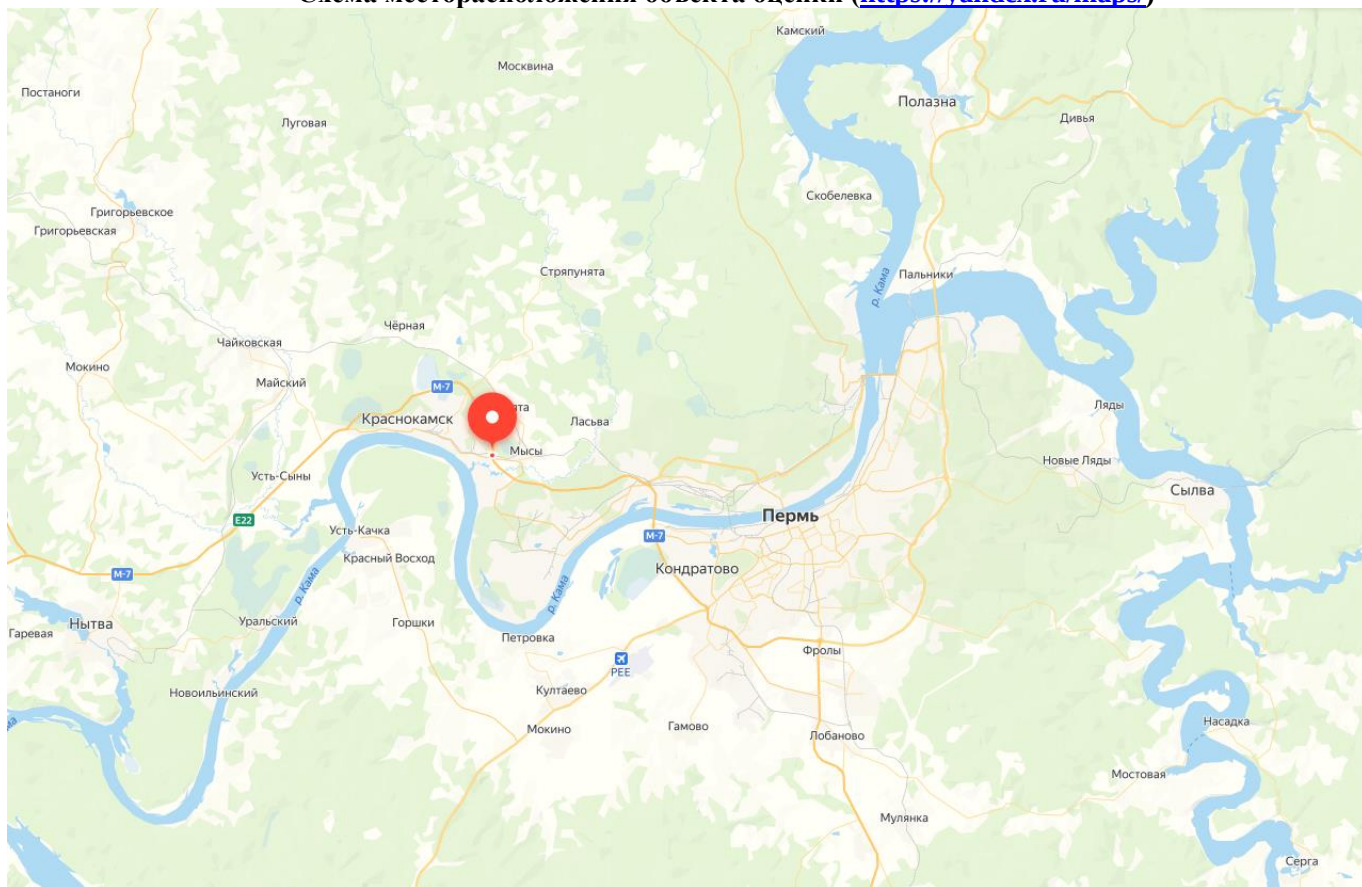
Население

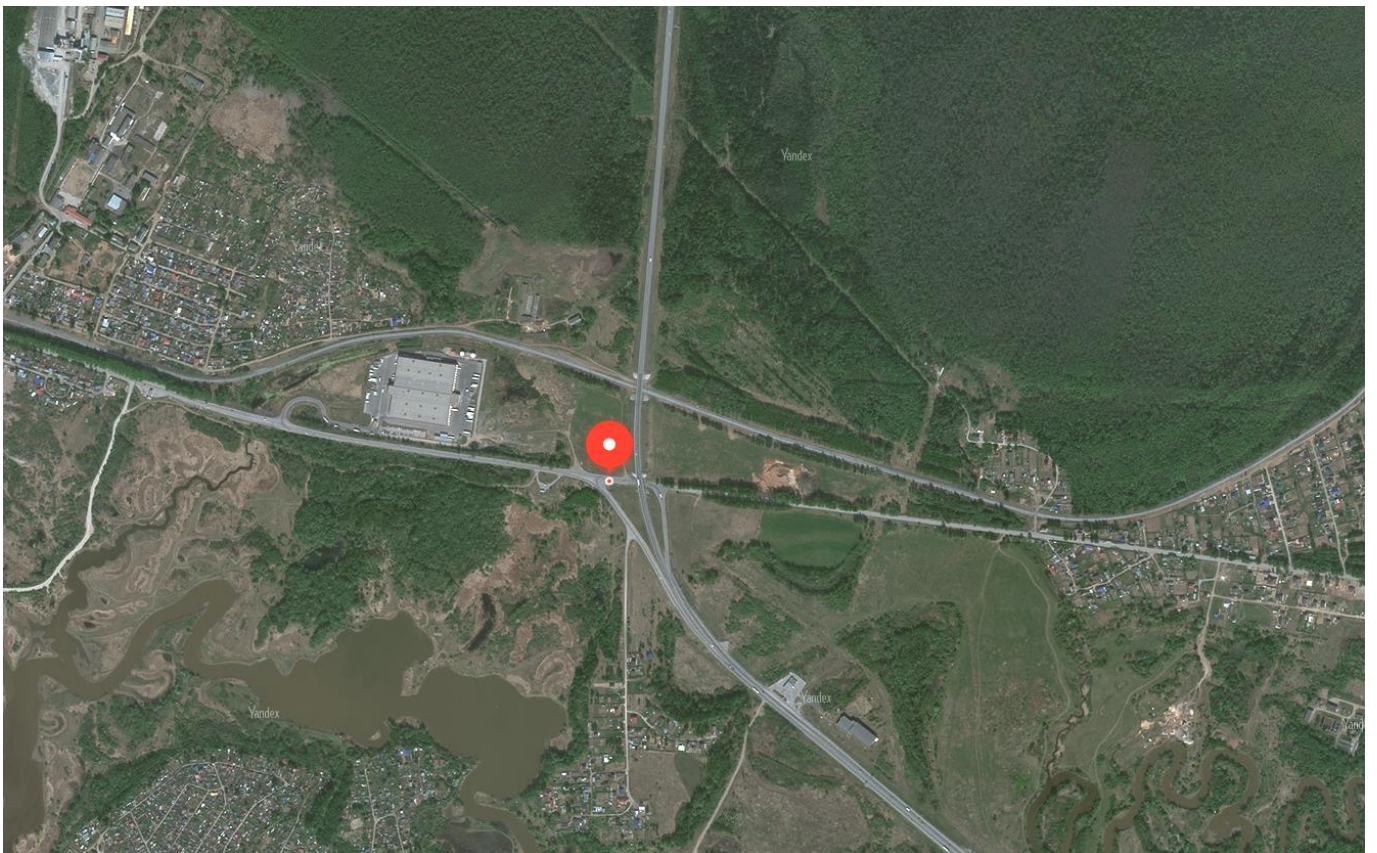
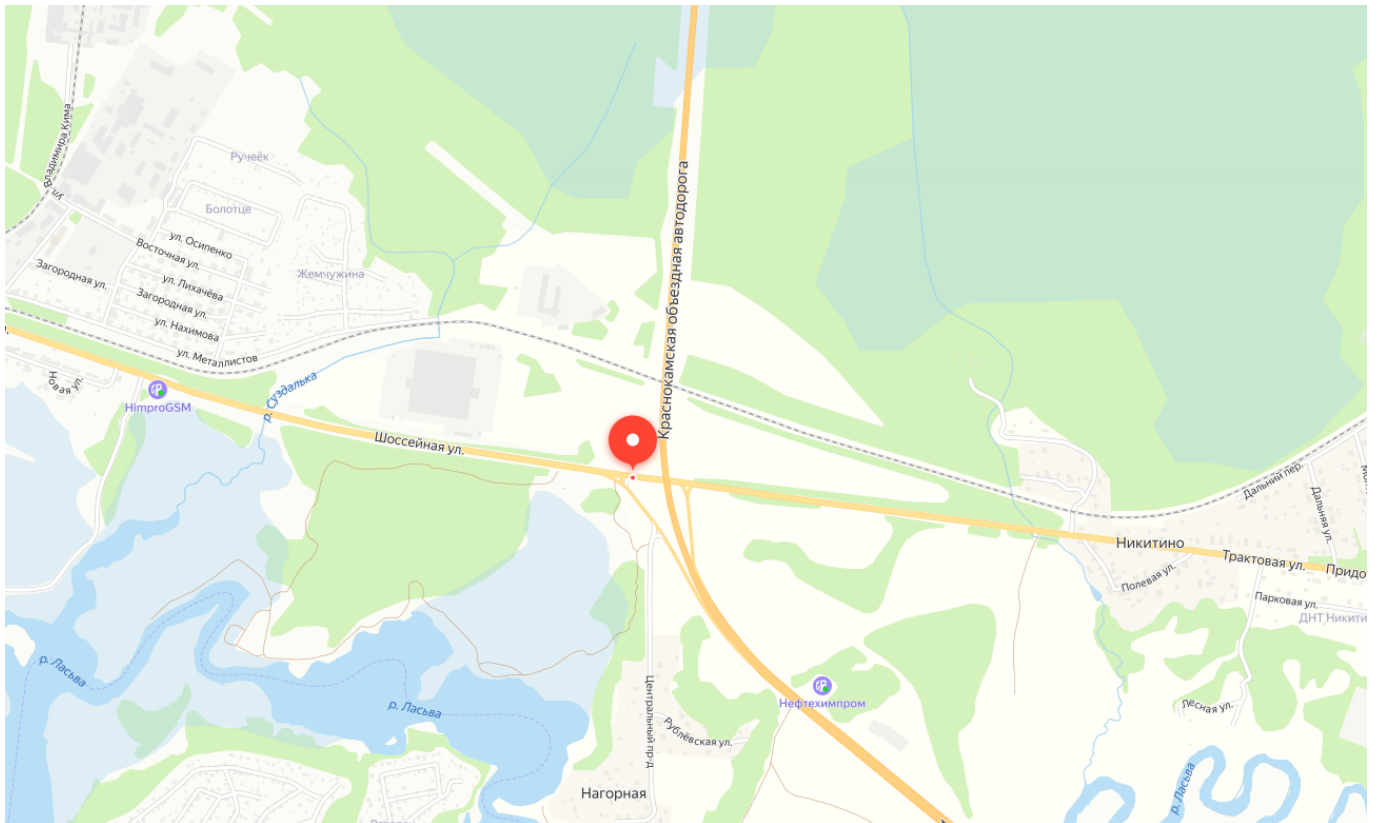
Численность населения								
1897 ^[35]	1939 ^[36]	1959 ^[37]	1970 ^[38]	1975 ^[39]	1979 ^[40]	1987 ^[41]	1989 ^[42]	1990 ^[43]
1 334 110	↗2 087 518	↗2 992 876	↗3 023 443	↘2 986 000	↗3 011 540	↗3 071 000	↗3 099 994	↘3 027 958
1991 ^[43]	1992 ^[43]	1993 ^[43]	1994 ^[43]	1995 ^[43]	1996 ^[43]	1997 ^[43]	1998 ^[43]	1999 ^[43]
↘3 022 108	↘3 012 524	↘3 003 412	↘2 982 229	↘2 963 942	↘2 943 491	↘2 926 057	↘2 909 664	↘2 896 771
2000 ^[43]	2001 ^[43]	2002 ^[44]	2003 ^[43]	2004 ^[43]	2005 ^[43]	2006 ^[43]	2007 ^[43]	2008 ^[43]
↘2 878 903	↘2 858 588	↘2 819 421	↘2 813 770	↘2 791 036	↘2 769 805	↘2 748 233	↘2 730 892	↘2 718 227
2009 ^[45]	2010 ^[46]	2011 ^[47]	2012 ^[48]	2013 ^[49]	2014 ^[50]	2015 ^[51]	2016 ^[52]	2017 ^[53]
↘2 708 419	↘2 635 276	↘2 633 550	↘2 631 073	↗2 634 461	↗2 636 154	↗2 637 032	↘2 634 409	↘2 632 097
2018 ^[54]	2019 ^[55]	2020 ^[33]	2021 ^[56]	2022 ^[7]				
↘2 623 122	↘2 610 800	↘2 599 260	↘2 579 261	↘2 556 852				

https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%9F%D0%B5%D1%80%D0%BC%D1%81%D0%BA%D0%B8%D0%B9_%D0%BA%D1%80%D0%B0%D0%B9



Схема месторасположения объекта оценки (<https://yandex.ru/maps/>)





Земельный участок с кад. № 59:07:2390101:559 (<https://pkk.rosreestr.ru/>)

Участки

59:07:2390101:559

×

Q

Земельный участок 59:07:2390101:559

Российская Федерация, Пермский край, Краснокамский городской округ, западнее д. Никитино

под размещение объектов придорожного сервиса

План ЗУ → План КК →

Информация

Услуги

Тип:

Объект недвижимости

Вид:

Земельный участок

Кадастровый номер:

59:07:2390101:559

Кадастровый квартал:

59:07:2390101

Адрес:

Российская Федерация, Пермский край, Краснокамский городской округ, западнее д. Никитино

Площадь уточненная:

34 953 кв. м

Статус:

Учтенный

Категория земель:

Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения

Разрешенное использование:

под размещение объектов придорожного сервиса

Форма собственности:

Частная собственность

Кадастровая стоимость:

11 387 337,87 руб.

дата определения:

01.01.2022

дата утверждения:

-

дата внесения сведений:

19.04.2023

дата применения:

01.01.2023

Земельный участок с кад. № 59:07:2390101:559 (<https://pkk.rosreestr.ru/>)

Оценщик определял справедливую стоимость объекта оценки исходя из предположения, что объект оценки свободен от любых обременений и ограничений.

Иными сведениями, влияющими на стоимость объектов оценки, Оценщик не располагает.

8. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ

8.1. Допущения в отношении объекта оценки и предполагаемой сделки

Допущения, которые не соответствуют фактам на дату оценки, но отражают возможные изменения существующих на дату оценки фактов, вероятность наступления которых предполагается из имеющейся у оценщика информации (специальные допущения, п. 5 ФСО III): **Специальных допущений не предусмотрено.**

Допущения, относящиеся к объекту оценки и (или) условиям предполагаемой сделки или использования объекта оценки и не являющиеся специальными:

1. Все факты, положения и заявления, не упомянутые в отчете, не имеют силы. Приведенные условия могут быть изменены или преобразованы только при обоюдном согласии Исполнителя и Заказчика.

2. Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и в указанных в нем целях.

3. Исполнитель не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Имущественные права на оцениваемую собственность считаются полностью соответствующими требованиям действующего законодательства, если иное не оговорено специально. Предполагается, что все необходимые лицензии, ордера на собственность, необходимые решения законодательных и исполнительных властей местного, республиканского или федерального уровня существуют или могут быть получены или обновлены в отношении объектов оценки. Имущество предполагается свободным, от каких бы то ни было прав на его удержание или обязательств по его залог.

4. При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на результаты оценки, на состояние собственности, конструкций и их элементов, грунтов. Исполнитель не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых. Исполнитель не несет также ответственности за оценку состояния объектов, которая требует проведения специальных исследований.

5. Исполнитель не принимает на себя ответственность за бухгалтерскую и финансовую отчетность, предоставленную Заказчиком. Ответственность за такого рода отчетность, относящуюся к оцениваемым объектам, несет Заказчик.

6. Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку. Учитывая цели оценки и необходимость использования ее результатов в рамках финансово-хозяйственной деятельности, Заказчик и Исполнитель не гарантируют конфиденциальность настоящего отчета. Заказчик и Исполнитель принимают условия не упоминать полностью или частично настоящий отчет где-либо, если это не связано с целями настоящей оценки.

7. От Исполнителя не требуется проведения дополнительных работ или дачи показаний в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, а также в связи с объектами оценки.

8.2. Прочие допущения

В настоящем разделе описаны допущения, принятые при проведении оценки и не отраженные в задании на оценку (п.п. 11 п. 7 ФСО VI).

При проведении оценки Объекта Оценщик принял следующие допущения, а также установил следующие ограничения и пределы применения полученного результата оценки Объекта, являющиеся неотъемлемой частью настоящего отчета:

1. Оценщик не несет ответственности за точность и достоверность информации, предоставленной представителями Заказчика в рамках оказания услуг по Договору и другими лицами, упоминаемыми в Отчете об оценке, в письменной форме или в ходе деловых бесед. Вся информация, полученная от Заказчика и его представителей в письменном или устном виде, и не вступающая в противоречие с профессиональным опытом Оценщика рассматривалась как достоверная.

2. Оценщик в рамках оказания услуг по Договору не проводил юридической экспертизы полученных документов и исходил из собственного понимания их содержания и влияния такового на оцениваемую стоимость. Оценщик не несет ответственности за точность описания (и сами факты существования) оцениваемых прав, но праве ссылаться на документы, которые явились основанием для вынесения суждений о составе и качестве прав на Объект оценки. Право на объект оценки считается достоверным и достаточным для рыночного оборота данного имущества.

3. Исходные данные, использованные Оценщиком при подготовке Отчета об оценке, считались полученными из надежных источников и считались достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где это возможно, делались ссылки на источник информации. Оценщик не несет ответственности за последствия неточностей в исходных данных и их влияние на результаты оценки.

4. Оценщик не занимался измерениями физических параметров оцениваемого объекта (вес, размеры и объемы, содержащиеся в документах, предоставленных Заказчиком, рассматривались как истинные) и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера.

5. Оценщик не проводил технических экспертиз и исходил из допущения об отсутствии каких-либо скрытых фактов. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению подобных фактов.

6. Исполнитель оставляет за собой право включать в состав приложений к Отчету не все использованные документы, а лишь те, которые представлены Исполнителем как наиболее существенные для понимания содержания Отчета. При этом в архиве Оценщика хранятся копии всех существенных материалов, которые использовались при подготовке Отчета.

7. Обязанностью по идентификации оцениваемого объекта лежит на Заказчике. Расчеты стоимости выполнены Оценщиками на основании предоставленных Заказчиком данных о границах зданий и сооружений, а также связанном с ними имуществе. Оценщик не несет ответственность за неприменимость результатов расчетов в случае обнаружения некорректной идентификации объекта или его составных частей.

8. Оценщик предполагал ответственное отношения собственника к объекту оценки и должное управление им как в период оценки, так и в будущем.

9. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Имущественные права на оцениваемую собственность считаются полностью соответствующими требованиям действующего законодательства, если иное не оговорено специально.

10. При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на результаты оценки и на состояние собственности. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых. Оценщик не несет также ответственности за оценку состояния объектов, которая требует проведения специальных исследований.

11. Оценщик не принимает на себя ответственность за бухгалтерскую и финансовую отчетность, предоставленную Заказчиком. Ответственность за такого рода отчетность, относящуюся к оцениваемым объектам, несет Заказчик.

12. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку. Учитывая цели оценки и необходимость использования ее результатов в рамках финансово-хозяйственной деятельности, Заказчик и Оценщик не гарантируют конфиденциальность настоящего отчета. Заказчик и Оценщик принимают условия не упоминать полностью или частично настоящий отчет где-либо, если это не связано с целями настоящей оценки.

13. Идентификация объекта оценки производилась Заказчиком, и Оценщик не несет ответственности за достоверную идентификацию объекта оценки.

14. Мнение Оценщика относительно рыночной стоимости действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на экономическую ситуацию, и, следовательно, на стоимость объекта.

15. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно рыночной стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что в целях, указанных в Отчете, будет использоваться стоимость, определенная Оценщиком. Реальная цена сделки может отличаться от оцененной стоимости в результате действия таких факторов, как мотивация сторон, умение вести переговоры, или других факторов, уникальных для данной сделки.

8.3. Ограничения оценки

1. Ограничений в отношении источников информации и объема исследования объекта оценки не предусмотрено.

2. С учетом категории и разрешенного использования земельного участка, а также достаточного количества информации о земельном участке (месторасположение, площадь, конфигурация, окружающая территория, состояние и др.), содержащейся в открытых источниках информации (Публичная кадастровая карта, данные спутниковых снимков Гугл карт – ссылки приведены выше) Оценщиком не выявлено необходимости осмотра объекта оценки, в связи с чем осмотр не проводился.

9. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ И ДИАПАЗОНОВ ЗНАЧЕНИЙ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ

В соответствии со ст.10. Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7), «для определения стоимости недвижимости оценщик исследует рынок в тех его сегментах, к которым относятся фактическое использование оцениваемого объекта и другие виды использования, необходимые для определения его стоимости».

Ст.11. ФСО№7 регламентирует проведение анализа рынка недвижимости в следующей последовательности:

а) анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки;

б) определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект. Если рынок недвижимости неразвит и данных, позволяющих составить представление о ценах сделок и (или) предложений с сопоставимыми объектами недвижимости, недостаточно, допускается расширить территорию исследования за счет территорий, схожих по экономическим характеристикам с местоположением оцениваемого объекта;

в) анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен;

г) анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, например, ставки доходности, периоды окупаемости инвестиций на рынке недвижимости, с приведением интервалов значений этих факторов;

д) основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта, например, динамика рынка, спрос, предложение, объем продаж, емкость рынка, мотивации покупателей и продавцов, ликвидность, колебания цен на рынке оцениваемого объекта и другие выводы.

Объем исследований определяется оценщиком исходя из принципа достаточности.

9.1. Обзор макроэкономической ситуации в стране

О текущей ситуации в российской экономике. Апрель – май 2023 года

1. По оценке Минэкономразвития России, в апреле 2023 г. рост ВВП с исключением сезонного фактора составил +0,2% м/м SA после роста на +1,1% м/м SA месяцем ранее. В годовом выражении ВВП превысил уровень прошлого года на +3,3% г/г (-0,7% г/г в марте), в том числе с учётом низкой базы. Относительно уровня двухлетней давности спад замедлился до -0,6% (-0,7% в марте).

2. Промышленное производство продолжает оказывать поддержку экономике – в апреле рост с устранением сезонного фактора составил +1,8% м/м SA (+1,2% м/м SA в марте). В годовом выражении также наблюдался рост +5,2% г/г после +1,2% г/г в марте (уровень 2021 г. в апреле превышен на +2,4%).

2.1. Обрабатывающие производства продемонстрировали в апреле высокие темпы роста в годовом выражении: +8,0% г/г (после +6,3% г/г в марте), что частично обусловлено эффектом низкой базы прошлого года (к уровню апреля 2021 г. – превышение на +5,6%). С учётом сезонности рост составил +2,8% м/м SA к предыдущему месяцу (+3,6% м/м SA в марте). В отраслевом разрезе улучшение годовой динамики наблюдалось в нефтеперерабатывающем комплексе: +15,9% г/г после +9,3% г/г месяцем ранее (+3,6 п.п. роста обрабатывающих производств). При этом уровень двухлетней давности превышен на +4,1%. Значительный вклад в динамику обрабатывающих отраслей в апреле продолжили вносить металлургический и машиностроительный комплексы (+2,3 п.п.). Машиностроительный комплекс второй месяц подряд сохраняет двухзначные темпы роста: +14,4% г/г после +10,0% г/г в марте, превысив уровень апреля 2021 г. на +3,0%. Ускорение темпов роста за счёт производства компьютерного и электронного оборудования (+23,8% г/г после +22,5% г/г в марте) и электрического оборудования (+29,3% г/г после +21,5% г/г). Кроме того, после 13-ти месяцев падения рост выпуска показало производство автотранспортных средств (+27,3% г/г после -6,8% г/г месяцем ранее). Выпуск металлургического комплекса в апреле сохраняет высокие темпы (+11,0% г/г после +13,5% г/г месяцем ранее). Рост демонстрируют все подотрасли комплекса. Показатели пищевой промышленности сохранились на уровне прошлого месяца: +4,8% г/г (к апрелю 2021 г. превышение на +3,1%).

С учётом влияния эффекта низкой базы прошлого года динамика экспортно ориентированных отраслей в апреле улучшилась. Так, химический комплекс вышел из зоны отрицательных значений (+5,1% г/г после -1,1% г/г в марте и -8,1% г/г в феврале) в основном за счёт роста производства химических веществ и продуктов (+7,7% г/г после +0,7% г/г). По отношению к апрелю 2021 г. выпуск химического комплекса показывает рост +4,6% после +4,8% в марте.

2.2. В добывающей промышленности в апреле возобновился рост после 7-ми месяцев отрицательных темпов: +3,1% г/г после -3,6% г/г месяцем ранее (к уровню двухлетней давности +2,9%). С устранением сезонного фактора рост +1,0% м/м SA к предыдущему месяцу (в марте -1,0% м/м SA). Поддержку выпуска в добывающем секторе оказали: добыча угля (+8,4% г/г после -0,8% г/г), добыча металлических руд (+0,5% г/г после -3,8% г/г), предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых (+3,6% г/г после -6,1% г/г в марте).

3. Рост инвестиций в основной капитал по полному кругу организаций в 1 квартале 2023 г. составил +0,7% г/г в реальном выражении и оказался выше ожиданий Минэкономразвития России. В номинальном выражении рост составил +13,4% г/г.

4. Объём работ в строительстве в апреле с исключением сезонности вырос на +3,2% м/м SA после снижения на -2,2% м/м SA в марте. В годовом выражении рост незначительно замедлился до +5,7% г/г (+6,0% г/г в марте). При этом рост показателя к уровню аналогичного месяца 2021 г. ускорился до +15,8% после +11,7% в марте.

5. Выпуск в сельском хозяйстве в апреле не изменился относительно уровня прошлого месяца (0,0% м/м SA после +1,8% м/м SA в марте). В годовом выражении рост составил +3,2% г/г после +3,3% г/г в марте. По предварительным данным Росстата за апрель по животноводству: ускорилось производство молока до +3,9% г/г (в марте +3,7% г/г), замедлилось – мяса и яиц до +2,0% г/г и +2,1% г/г (в марте +2,1% г/г и +3,8% соответственно).

6. Грузооборот транспорта с исключением сезонности в апреле сократился на -1,0% м/м SA после роста на +0,4% м/м SA в марте. В годовом выражении спад составил -3,0% г/г (-3,3% г/г в марте). Грузооборот транспорта с исключением трубопроводного в апреле снизился на -0,4% г/г (+1,2% г/г в марте), что в основном связано с сокращением грузооборота железнодорожного транспорта на -0,5% г/г после роста на +0,9% г/г месяцем ранее.

7. Объём оптовой торговли с исключением сезонности сократился в апреле на -4,0% м/м SA после роста на +5,1% м/м SA месяцем ранее. В годовом выражении показатель вырос впервые с марта 2022 г. (+5,2% г/г после -8,0% г/г месяцем ранее), в том числе из-за эффекта базы (-13,4% к апрелю 2021 г.).

8. Потребительская активность в апреле растёт как относительно прошлого года, так и к уровню двухлетней давности. Суммарный оборот розничной торговли, общественного питания и платных услуг населению был на +7,4% г/г выше уровня прошлого года после -1,9% г/г в марте (+0,1% к апрелю 2021 г.). Оборот розничной торговли в апреле с учётом сезонности ускорился до +1,1% м/м SA после роста на +0,5% м/м SA в марте. В годовом выражении оборот вырос на +7,4% г/г после снижения на -5,1% г/г месяцем ранее (-2,9% к апрелю 2021 г.). Платные услуги населению в апреле продемонстрировали рост на +0,6% м/м SA после 0,0% м/м SA в марте. В годовом выражении +6,0% г/г после +5,4% г/г (+7,1% к апрелю 2021 г.). Оборот общественного питания в апреле ускорился до +15,4% г/г после роста на +14,9% г/г месяцем ранее (+17,6% к апрелю 2021 г.).

9. В апреле инфляция снизилась до 2,3% г/г (в марте 3,5% г/г). По состоянию на 29 мая 2023 г. инфляция год к году составила 2,41% г/г.

Сводный индекс цен производителей обрабатывающей промышленности по продукции, поставляемой на внутренний рынок, в апреле снизился на -8,3% г/г (-5,8% г/г в марте). В целом по промышленности в апреле 2023 г. цены сократились на 12,7% г/г (-10,7% г/г месяцем ранее).

10. Ситуация на рынке труда сохраняет положительный тренд. Уровень безработицы в апреле снизился и достиг нового исторического минимума – 3,3% от рабочей силы.

В марте 2023 г. (по последним оперативным данным) в номинальном выражении заработная плата выросла на +6,3% г/г, в реальном выражении – рост на +2,7% г/г после +2,0% г/г месяцем ранее. За 1 квартал 2023 г. рост номинальной заработной платы составил +10,7% г/г, реальной заработной платы +1,9% г/г.

в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.– апр.23	апр.23	I кв. 23	мар.23	фев.23	янв.23	2022	IV кв. 22	III кв. 22	II кв. 22	I кв. 22	2021
Численность рабочей силы												
в % к соотв. периоду предыдущего года	1,2	1,3	1,1	1,5	0,8	1,0	-0,6	-0,7	-0,6	-0,5	-0,4	0,6
млн чел.	75,6	75,8	75,6	75,6	75,4	75,6	74,9	75,0	75,1	74,9	74,7	75,3
млн чел. (SA)	76,1	76,0	76,1	76,1	76,0	76,1	-	74,6	74,8	75,0	75,2	-
Численность занятых												
в % к соотв. периоду предыдущего года	1,9	2,1	1,9	2,3	1,5	1,9	0,4	-0,2	0,0	0,6	1,0	1,6
млн чел.	73,0	73,3	72,9	73,0	72,8	72,9	72,0	72,2	72,2	71,9	71,5	71,7
млн чел. (SA)	73,5	73,5	73,5	73,5	73,4	73,5	-	71,9	71,9	72,0	72,1	-
Численность безработных												
в % к соотв. периоду предыдущего года	-16,1	18,0	-15,5	-15,2	-14,2	-17,1	-18,7	-13,5	-14,1	-20,2	-25,1	-16,0
млн чел.	2,6	2,5	2,7	2,6	2,6	2,7	3,0	2,8	2,9	3,0	3,1	3,6
млн чел. (SA)	2,6	2,5	2,6	2,6	2,6	2,7	-	2,8	2,9	3,0	3,1	-
Уровень занятости												
в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	61,0	61,1	61,0	61,1	60,9	61,0	-	59,3	59,3	59,5	59,5	-
Уровень безработицы												
в % к рабочей силе	3,5	3,3	3,5	3,5	3,5	3,6	3,9	3,7	3,8	4,0	4,2	4,8
SA	3,4	3,3	3,4	3,4	3,4	3,5	-	3,7	3,9	4,0	4,1	-

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России

ТАБЛИЦА 1. ПОКАЗАТЕЛИ ДЕЛОВОЙ АКТИВНОСТИ

в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.- апр.23	апр.23	I кв. 23	мар.23	фев.23	янв.23	2022	IV кв. 22	III кв. 22	II кв. 22	I кв. 22	2021
Экономическая активность												
ВВП	-0,6	3,3	-1,9	-0,7	-2,6	-2,7	-2,1	-2,7	-3,5	-4,5	3,0	5,6
Сельское хозяйство	3,0	3,2	2,9	3,3	2,6	2,7	10,2	9,4	12,7	8,4	5,4	-0,4
Строительство	7,4	5,7	8,8	6,0	11,9	9,9	5,2	6,9	5,2	3,6	3,9	7,0
Розничная торговля	-3,6	7,4	-7,3	-5,1	-9,0	-7,9	-6,5	-9,6	-9,8	-9,6	4,8	7,8
Оптовая торговля	-6,9	5,2	-10,8	-8,0	-15,1	-9,8	-16,7	-20,9	-23,8	-19,9	2,1	5,3
Платные услуги населению	4,8	6,0	4,3	5,4	4,6	2,9	3,6	2,4	1,6	0,2	7,9	17,2
Общественное питание	11,9	15,4	10,7	14,9	6,6	10,3	7,6	10,6	5,3	2,1	12,7	26,8
Грузооборот транспорта	-2,1	-3,0	-1,8	-3,3	-0,1	-1,7	-2,6	-5,6	-5,4	-3,0	4,2	5,6
Инвестиции в основной капитал	-	-	0,7	-	-	-	4,6	3,3	2,3	3,3	13,8	8,6
Промышленное производство	0,6	5,2	-0,9	1,2	-1,7	-2,4	-0,6	-3,0	-1,2	-2,6	5,1	6,3
Добыча полезных ископаемых	-1,8	3,1	-3,3	-3,6	-3,2	-3,1	0,8	-2,5	0,1	-1,1	7,4	4,2
Обрабатывающие производства	2,9	8,0	1,1	6,3	-1,2	-2,3	-1,3	-3,4	-1,8	-3,9	4,9	7,4
Инфляция												
Индекс потребительских цен	7,0	2,3/2,41	8,6	3,5	11,0	11,8	11,9	12,2	14,4	16,9	11,5	8,4
Индекс цен производителей												
Промышленность	-9,0	-12,7	-7,7	-10,7	-7,5	-4,6	11,4	-1,5	4,6	20,4	24,6	24,5
Добыча полезных ископаемых	-28,2	-33,1	-26,3	-32,1	-26,3	-18,7	14,7	-11,5	1,1	32,6	44,4	46,2
Обрабатывающие производства	-5,3	-8,3	-4,2	-5,8	-3,9	-2,7	11,3	0,7	5,6	19,0	22,0	21,8
Рынок труда и доходы населения												
Реальная заработная плата в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-	1,9	2,7	2,0	0,6	0,3	0,5	-1,9	-5,4	3,1	4,5
Номинальная заработная плата в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-	10,7	6,3	13,2	12,4	14,1	12,7	12,2	10,6	15,0	11,5
Реальные денежные доходы в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-	0,1	-	-	-	-1,5	0,9	-4,3	-1,7	-0,7	3,9
Реальные располагаемые денежные доходы в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-	0,1	-	-	-	-1,0	1,5	-5,3	0,0	-0,5	3,3

ТАБЛИЦА 2. ПОКАЗАТЕЛИ ПРОМЫШЛЕННОГО ПРОИЗВОДСТВА, В % К АПП

в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.- апр.23	апр.23	I кв. 23	мар.23	фев.23	янв.23	2022	IV кв. 22	III кв. 22	II кв. 22	I кв. 22	2021
Промышленное производство	0,6	5,2	-0,9	1,2	-1,7	-2,4	-0,6	-3,0	-1,2	-2,6	5,1	6,3
Добыча полезных ископаемых	-1,8	3,1	-3,3	-3,6	-3,2	-3,1	0,8	-2,5	0,1	-1,1	7,4	4,2
добыча угля	-0,2	8,4	-2,9	-0,8	-4,7	-3,5	-0,8	0,9	-2,4	-2,7	1,0	8,0
добыча сырой нефти и природного газа	...	...	...	...	-1,8	-3,2	0,7	-2,5	0,0	-2,0	7,5	2,6
добыча металлических руд	-2,7	0,5	-3,8	-3,8	-4,6	-3,1	-4,5	-7,3	-7,4	-3,3	0,8	1,2
добыча прочих полезных ископаемых	-4,5	-12,4	-1,4	3,9	-20,6	14,2	5,6	5,6	4,5	9,1	3,0	15,2
предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых	-3,9	3,6	-6,4	-6,1	-6,8	-6,5	5,6	-3,1	5,9	6,1	17,1	9,0
Обрабатывающие производства	2,9	8,0	1,1	6,3	-1,2	-2,3	-1,3	-3,4	-1,8	-3,9	4,9	7,4
пищевая промышленность	4,1	4,8	3,9	4,8	2,9	3,9	0,5	0,6	-1,2	-0,9	4,0	4,6
в т.ч.												
пищевые продукты	4,9	5,4	4,7	5,5	4,2	4,4	0,4	0,6	-1,5	-0,6	3,5	4,2
напитки	1,7	1,5	1,7	0,4	-1,4	7,1	3,1	-0,9	2,1	3,2	9,7	7,6
табачные изделия	-3,6	4,8	-6,3	5,2	-9,2	-16,6	-7,1	6,6	-6,6	-22,7	-4,8	2,3
лёгкая промышленность	1,9	4,0	1,2	3,2	-1,2	1,3	-2,0	1,0	-2,2	-6,1	-0,4	11,6
в т.ч.												
текстильные изделия	-3,3	1,1	-4,9	-2,3	-4,0	-8,8	-8,3	-9,3	-10,7	-8,5	-4,5	15,1
одежда	3,3	3,3	3,2	5,7	-1,6	5,5	2,1	10,5	4,0	-5,8	-0,1	7,4
кожа и изделия из неё	8,2	11,5	6,9	6,7	5,6	9,1	-1,7	-5,9	-3,5	-2,6	6,4	16,7
деревообрабатывающий комплекс	-8,6	-4,8	-9,8	-5,6	-11,5	-12,7	-3,7	-9,4	-6,9	-3,5	6,3	10,5
в т.ч.												
обработка древесины и производство изделий из неё	-14,9	-9,7	-16,7	-11,3	-17,7	-22,1	-12,5	-20,3	-20,0	-10,8	2,6	11,9
бумага и бумажные изделия	-4,4	2,1	-6,6	-1,7	-8,8	-9,4	0,0	-3,7	0,9	-3,2	6,7	10,2
деятельность полиграфическая и копирование носителей информации	-5,7	-15,0	-2,2	-3,4	-3,8	1,4	7,8	1,2	2,3	15,1	15,1	7,7
производство кокса и нефтепродуктов	5,7	15,9	2,7	9,3	-1,1	0,0	-0,4	0,1	0,8	-5,4	3,0	3,6
химический комплекс	-2,2	5,1	-4,6	-1,1	-8,1	-4,6	-1,5	-7,2	-1,7	-1,5	6,1	8,7
в т.ч.												
химические вещества и химические продукты	-0,9	7,7	-3,6	0,7	-6,6	-5,0	-3,8	-5,9	-4,6	-6,7	2,0	7,1
лекарственные средства и медицинские материалы	-12,4	-9,0	-13,5	-11,0	-22,0	-6,2	8,6	-19,2	14,7	26,0	24,0	14,3
резиновые и пластмассовые изделия	0,8	6,7	-1,4	-0,1	-2,6	-1,7	-0,8	-2,5	-3,5	-3,6	7,4	10,5

в % к соотв. периоду предыдущего года	январь – апрель 2023	апрель 2023	I кв. 2023	март 2023	февраль 2023	январь 2023	2022	IV кв. 2022	III кв. 2022	II кв. 2022	I кв. 2022	2021
производство прочей неметаллической минеральной продукции	-3,5	0,2	-5,0	-0,7	-6,3	-9,0	-0,2	-8,0	-2,0	1,8	11,0	9,3
металлургический комплекс	8,2	11,0	7,3	13,5	10,3	-2,0	1,1	-0,2	3,4	-3,9	6,0	4,1
в т.ч.												
металлургия	2,7	4,8	2,0	8,0	1,1	-3,8	-0,8	-2,5	-0,5	-3,1	3,2	1,7
готовые металлические изделия	25,3	30,0	23,5	30,3	38,8	3,6	7,0	6,8	15,3	-6,5	14,7	11,6
машиностроительный комплекс	3,3	14,4	1,1	10,0	-2,6	-2,6	-8,6	-11,6	-12,4	-10,3	2,8	11,8
в т.ч.												
компьютеры, электроника, оптика	18,7	23,8	16,7	22,5	19,3	5,5	1,7	-2,4	-0,3	5,1	9,2	9,9
электрооборудование	13,4	29,3	8,0	21,5	-0,5	0,7	-3,7	-2,0	-5,1	-7,7	-0,2	7,7
машины и оборудование, не вкл. в другие группировки	-13,8	-17,4	-12,4	-5,1	-13,0	-22,0	1,9	-5,2	-4,2	3,1	18,7	17,1
автотранспортные, прицепы и полуприцепы	-29,9	27,3	-40,2	-6,8	-49,8	-54,6	-44,7	-48,5	-51,4	-62,9	-14,3	14,6
прочие транспортные средства и оборудование	14,6	11,7	15,7	13,1	10,3	27,4	-4,2	-5,5	-7,6	-1,9	0,1	10,5
прочие производства	-2,9	-1,3	-3,4	-2,0	-4,3	-3,7	-4,2	-5,1	-9,5	-3,3	2,4	4,3
в т.ч.												
мебель	5,6	14,4	2,7	11,9	-4,6	0,5	-2,6	0,2	-9,1	-8,2	7,0	17,7
прочие готовые изделия	-5,1	0,4	-7,0	-1,4	-14,3	-5,6	-2,5	-5,4	-8,0	-3,5	8,9	6,8
ремонт и монтаж машин и оборудования	-4,4	-5,0	-4,1	-5,1	-2,7	-4,3	-4,8	-6,2	-9,8	-2,2	0,4	1,0
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	-0,5	-1,4	-0,2	-4,0	2,7	0,7	0,1	-0,2	-0,2	2,0	-0,8	7,1
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	-7,9	-1,2	-10,2	-13,3	-9,4	-7,5	-6,1	-8,9	-10,1	-8,9	5,0	12,6

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России

¹ Начиная с марта 2023 г., предоставление и распространение информации по показателю приостанавливается (постановление Правительства РФ от 26.04.2023 № 1074-р).

Источник: https://www.economy.gov.ru/material/file/eb9578b03c9e600b4cd6e4d91e95a796/2023_05_31.pdf

9.2. ОСНОВНЫЕ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ПЕРМСКОГО КРАЯ

Экономика

Пермский край — один из экономически развитых регионов России. В 2018 году объём валового регионального продукта составил 1.318.472 млн рублей.

Средний размер предлагаемой зарплаты соискателям работы в Пермском крае в 2020 году составил 45 тыс. рублей. В январе этот показатель составлял около 40-41 тыс. рублей. При этом медиана предлагаемой зарплаты составила 35 тыс. рублей.

Промышленность

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

В Пермском крае ежегодно добывается около 10 млн тонн нефти. Ведущая добывающая компания — ООО «Лукойл — Пермь». Добыча нефти сконцентрирована на юге (Куединский, Кунгурский, Ординский, Осинский, Частинский и Чернушинский муниципальные районы) и севере края (Красновишерский, Соликамский и Усольский муниципальные районы).

В Перми расположены крупные предприятия по переработке нефти (ООО «Лукойл-Пермнефтеоргсинтез» (ПНОС)) и газа.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

<https://ru.wikipedia.org/>

Краткие итоги социально-экономического положения г. Перми за Январь-Февраль 2023 г.

ЭКОНОМИЧЕСКАЯ АКТИВНОСТЬ*

Основные показатели	Оборот организаций по видам экономической деятельности, млн. руб., в действующих ценах			Объем отгруженной продукции собственного производства, выполненных работ и услуг, млн. руб., в действующих ценах		
	Январь-февраль 2023 г.	в % к январю-февралю 2022 г.		Январь-февраль 2023 г.	в % к январю-февралю 2022 г.	
Всего	185 939,9	101,9	↑	105 912,3	103,6	↑
из них:						
сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство	283,7	в 3,9р.	↑	259,6	75,7	↓
добыча полезных ископаемых	1 133,5	58,6	↓	962,3	59,2	↓
обрабатывающие производства	68 896,6	98,0	↓	62 194,9	99,0	↓
обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	22 884,5	108,7	↑	13 955,6	113,5	↑
водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	2 215,3	119,2	↑	2 419,0	109,0	↑
строительство	3 123,1	146,7	↑	3 388,9	172,0	↑
торговля оптовая и розничная; ремонт автотранспортных средств и мотоциклов	64 123,6	100,7	↑	2 018,0	116,6	↑
транспортировка и хранение	4 570,8	129,9	↑	3 366,6	115,8	↑
деятельность гостиниц и предприятий общественного питания	561,5	120,2	↑	700,3	123,1	↑
деятельность в области информации и связи	5 707,0	96,6	↓	5 414,0	96,1	↓
деятельность финансовая и страховая	н/д	н/д		4,8	58,0	↓
деятельность по операциям с недвижимым имуществом	1 008,3	116,6	↑	734,0	86,6	↓
деятельность профессиональная, научная и техническая	3 692,9	118,4	↑	2 548,8	122,7	↑
деятельность административная и сопутствующие дополнительные услуги	884,5	58,1	↓	1 417,3	96,2	↓
государственное управление и обеспечение военной безопасности; социальное обеспечение	55,9	149,0	↑	37,2	137,4	↑
образование	1 456,4	112,3	↑	1 126,6	114,6	↑
деятельность в области здравоохранения и социальных услуг	4 940,0	112,2	↑	4 953,8	113,1	↑
деятельность в области культуры, спорта, организации досуга и развлечений	331,2	142,3	↑	329,2	133,0	↑
предоставление прочих видов услуг	71,0	126,8	↑	81,5	124,1	↑

* без субъектов малого предпринимательства и организаций с численностью до 15 человек

Краткие итоги социально-экономического положения г. Перми за Январь-Февраль 2023 г.

Основные итоги социально-экономического развития города Перми за январь-февраль 2023 года

Наименование показателя	Январь-февраль 2023 г.	в % к январю-февралю 2022 г.	
Численность постоянного населения на 01.01.2023, чел.	1 027 157	99,5	↓
Оборот крупных и средних организаций, млн. руб.	185 939,9	101,9	↑
Объем отгруженной продукции собственного производства, выполненных работ и услуг, млн. руб.*	105 912,3	103,6	↑
Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», млн. руб.*	3 392,6	160,6**	↑
Ввод в действие общей площади жилых домов, тыс. кв. м	89,8	78,5	↓
Грузооборот, тыс. т-км*	104 661,6	91,8	↓
Оборот розничной торговли, млн. руб.*	32 447,3	97,3**	↓
Оборот общественного питания, млн. руб.*	681,4	104,3**	↑
Индекс потребительских цен на товары и услуги (в среднем по Пермскому краю), %	101,1***	111,8	
Сальдированный финансовый результат организаций города Перми (прибыль минус убыток), млн. руб.*, ****	7 125,4	30,2	↓
Численность зарегистрированных безработных на конец отчетного периода, чел.	1 736	74,1	↓
Численность работающих на крупных и средних предприятиях (без внешних совместителей), чел. ****	272 101	100,8	↑
Среднемесячная заработная плата работников крупных и средних предприятий города, руб. ****	63 234,9	114,8	↑
Фонд начисленной заработной платы работников крупных и средних предприятий города, млн. руб. ****	17 206,3	115,7	↑
Число родившихся, чел. ****	729	93,3	↓
Число умерших, чел. ****	1 235	98,7	↓
Естественный прирост, убыль (-), чел. ****	-506		
Миграционный прирост, убыль (-), чел. ****	197		

* без субъектов малого предпринимательства и организаций с численностью до 15 человек,

** в сопоставимых ценах,

*** февраль 2023 года к декабрю 2022 года,

**** за январь 2023 года и в % к январю 2022 года.

Краткие итоги социально-экономического положения г. Перми за Январь-Февраль 2023 г.

СТРОИТЕЛЬСТВО

Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство» *

Наименование показателя	Январь-февраль 2023 г., млн. руб.	в % к январю-февралю 2022 г.**	
Всего по городу Перми	3 392,6	160,6	↑
в том числе по районам:			
Дзержинский	1 201,5	в 2,2р.	↑
Индустриальный	814,7	152,5	↑
Кировский	К	109,3	↑
Ленинский	411,1	в 2,9р.	↑
Мотовилихинский	181,9	101,0	↑
Орджоникидзевский	К	154,7	↑
Свердловский	752,9	109,3	↑

* без субъектов малого предпринимательства и организаций с численностью до 15 человек,

** в сопоставимых ценах.

Ввод в действие общей площади жилых домов

Наименование показателя	Январь-февраль 2023 г., кв. м	в % к январю-февралю 2022 г.	
Всего по городу Перми	89 800	78,5	↓
в том числе по районам:			
Дзержинский	6 056	46,8	↓
Индустриальный	-	-	
Кировский	-	-	
Ленинский	65 314	118	↑
Мотовилихинский	-	-	
Орджоникидзевский	-	-	
Свердловский	18 430	40	↓
Индивидуальное жилищное строительство	44 684	134,9	↑

Ввод в действие общей площади жилых домов (нарастающим итогом)



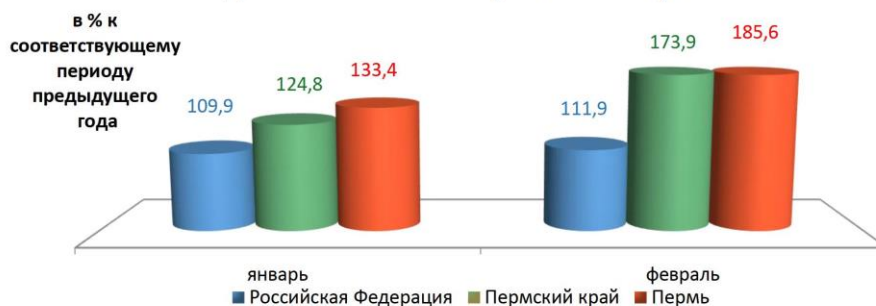
4

Краткие итоги социально-экономического положения г. Перми за Январь-Февраль 2023 г.

**СРАВНИТЕЛЬНЫЙ АНАЛИЗ
СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ, ПЕРМСКОГО КРАЯ И ГОРОДА ПЕРМИ**
Динамика объема работ, выполненных по виду деятельности
«Строительство»

Период	Российская Федерация		Пермский край		Пермь	
	Млрд. руб.	в % к соотв. периоду предыдущего года	Млн. руб.	в % к соотв. периоду предыдущего года	Млн. руб.	в % к соотв. периоду предыдущего года
Январь	623,1	109,9	9 665,8	124,8	1 357,7	133,4
Февраль	710,3	111,9	14 705,9	173,9	2 035,0	185,6

Динамика объема строительных работ



Динамика ввода в действие жилых домов

Период	Российская Федерация		Пермский край		Пермь	
	Млн. кв. м общей площади	в % к соотв. периоду предыдущего года	Тыс. кв. м общей площади	в % к соотв. периоду предыдущего года	Тыс. кв. м общей площади	в % к соотв. периоду предыдущего года
Январь	12,0	116,1	202,9	105,5	69,6	80,7
Февраль	8,3	82,8	126,0	86,8	20,2	71,7

Динамика ввода жилья



13

https://www.gorodperm.ru/upload/pages/7385/2023/2023-2_Itoqi_SER_janvar-fevral_2023.pdf

9.3. Обзор российского рынка земельных участков

Земли населенных пунктов - это земли, находящиеся внутри границ населенных пунктов и поселений и предназначенные для их застройки и развития. Такие участки предназначены для плановой застройки (многоэтажные дома), строительства индивидуального жилья и ведения подсобного хозяйства. Также в состав населенных пунктов входят общественно-деловые, производственные, рекреационные зоны и инженерно-транспортная инфраструктура.

Строительство на этих территориях возможно в соответствии с градостроительным регламентом. Например, на участках, предназначенных под индивидуальное жилищное строительство, нельзя построить многоквартирный дом.

В соответствии со ст. 85 Земельного кодекса в состав земель населенных пунктов могут входить земельные участки, отнесенные в соответствии с градостроительными регламентами к следующим территориальным зонам:

- 1) жилым;
- 2) общественно-деловым;
- 3) производственным;
- 4) инженерных и транспортных инфраструктур;
- 5) рекреационным;
- 6) сельскохозяйственного использования;
- 7) специального назначения;
- 8) военных объектов;
- 9) иным территориальным зонам.

Земельные участки в составе зон сельскохозяйственного использования в населенных пунктах - земельные участки, занятые пашнями, многолетними насаждениями, а также зданиями, сооружениями сельскохозяйственного назначения, - используются в целях ведения сельскохозяйственного производства до момента изменения вида их использования в соответствии с генеральными планами населенных пунктов и правилами землепользования и застройки.

Землями сельскохозяйственного назначения признаются земли, которые находятся за границами населенных пунктов, и которые предоставляются для нужд сельского хозяйства различным хозяйствующим субъектам. Земельные участки сельскохозяйственного назначения выступают как основное средство производства в сельском хозяйстве района, области и страны в целом. В составе земельного фонда сельскохозяйственного назначения Российской Федерации входят:

- сельскохозяйственные угодья – пашни, сенокосы, пастбища, залежи, земли, занятые многолетними насаждениями;

- несельскохозяйственные угодья – земли, занятые коммуникациями, внутрихозяйственными дорогами, лесными насаждениями, предназначенными для обеспечения защиты земель от воздействия негативных природных, антропогенных и техногенных явлений, водными объектами, а также зданиями, строениями, сооружениями, используемыми для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции.

Законодательство позволяет переводить территории из одной категории в другую и менять ее назначение. Порядок этой процедуры регламентирует ФЗ «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую». Обычно необходимость перевода земли из одной категории в другую возникает при расширении населенного пункта за счет прилегающих к нему сельхозземель или перевода промышленных объектов в другие категории в результате рекультивации.

В мае 2021 года утверждена новая Государственная программа эффективного вовлечения в оборот земель сельскохозяйственного назначения и развития мелиоративного комплекса Российской Федерации, рассчитанная на 10 лет (2022-2031 гг.). Вместе с тем по итогам ее реализации планируется вовлечь в оборот дополнительно не менее 13,2 млн га неиспользуемых сельскохозяйственных земель, снизить износ мелиоративных систем в государственной собственности до уровня менее 30% и реализовать ряд других мероприятий.

Наибольшую долю в составе сельскохозяйственных угодий Российской Федерации занимает пашня 59%, а наименьшую – многолетние насаждения 1%.

В состав категории земель сельскохозяйственного назначения входят земельные участки сельскохозяйственного назначения, ранее переданные в ведение сельских администраций и расположенные за границами населенных пунктов. С целью перераспределения земель на первом этапе земельной реформы эти земли изъяты у реорганизуемых сельскохозяйственных организаций для предоставления их гражданам. В общую площадь категории земель сельскохозяйственного назначения вошли площади, занятые земельными долями (в том числе невостребованными), а также земельные участки, выделенные в счет земельной доли, права на которые не зарегистрированы в установленном порядке.

Наибольшие площади сельскохозяйственных угодий находятся в Приволжском 50958,4 тыс. га (25,8%), Сибирском 42824,5 тыс. га (21,6%), Южном 30703,6 тыс. га (15,5%) и Центральном 30296,3 тыс. га (15,3%) федеральных округах, составляя в сумме 78,2% всей площади сельскохозяйственных угодий в Российской Федерации.

Стоит отметить, что в динамике за период с 2011 по 2020 гг. в Российской Федерации наблюдается наибольшее увеличение площади сельскохозяйственных земель в Дальневосточном федеральном районе на 10418 тыс. га или на 5,2%, а наибольшее сокращение – в Сибирском федеральном округе на 6751,6 тыс. га или на 3,6%.

Структура посевной площади Российской Федерации в 2020 г. по категориям хозяйств представлена на рисунке.



Данные рисунка показывают, что в 2020 году наибольший удельный вес в общей структуре посевной площади Российской Федерации занимают сельскохозяйственные организации, производимые на них сельскохозяйственную продукцию 65,9%, а наименьший – хозяйства населения (личные подсобные хозяйства) 2,8%.

Какие именно сельскохозяйственные культуры засеивают те или иные хозяйства в целом по Российской Федерации в динамике за последние десять лет можно узнать из таблицы 5, сформированной по данным Росстата.

В динамике за 2011-2020 гг. в сельскохозяйственных организациях общая посевная площадь сократилась на 3965 тыс. га или на 7%, в том числе за счет сокращения посевов под кормовые культуры – на 4584 тыс. руб. или на 29,2%, под зерновые и зернобобовые культуры – на 1331 тыс. руб. или на 4,1%.

Посевная площадь под технические культуры в сельскохозяйственных организациях в целом по стране за последние десять лет увеличилась на 2054 тыс. га или на 24,2%. Стоит отметить, что технические культуры являются растениями, которые используются как сырьё для различных отраслей промышленности. Данный вид продукции не требует особого ухода по выращиванию богатого урожая.

Определяющим показателем для любого хозяйства является, конечно же, именно урожайность. Зависеть она может от разных факторов. Но одним из главных условий хорошего развития растений является, безусловно, правильный севооборот. В тех хозяйствах, где разработке структуры посевных площадей уделялось достаточно много внимания, под культуры всегда используются лучшие предшественники. В результате растения гораздо реже заражаются всевозможными бактериальными и грибковыми заболеваниями, а также меньше поражаются вредителями. Ведь в данном случае в почве не происходит накопления спор, вредных микроорганизмов или яиц и личинок насекомых.

Представленные Федеральной службой государственной статистики РФ данные свидетельствуют о том, что в основном урожайность сельскохозяйственных культур за последние годы увеличилась. Исключение составили выращивание сахарной свеклы и льна-долгунца.

Проводя анализ российского рынка земельных участков сельскохозяйственного назначения, следует учитывать ряд принципиальных особенностей. В первую очередь, нужно учитывать, что, несмотря на изменение ценовой политики на рынке земли, общее предложение о продаже земельных участков постоянно, и не привязано к увеличению или уменьшению стоимости сельхозугодий.

Ключевыми факторами, из которых формируется стоимость того или иного земельного участка, являются технологические особенности надела (состав и плодородность грунта напрямую влияют на то, какие сельхоз культуры можно выращивать на данном участке земли), а также географическое расположение надела, от которого напрямую зависят климат, расположение розы ветров, среднестатистическое количество осадков в данном регионе и т.д. К слову, при вложении значительного объёма труда и высоком инвестировании, количество площадей, которые в итоге можно будет использовать для сельскохозяйственного производства, может быть значительно увеличено.

Но, несмотря на заметное оздоровление сельхоз отрасли, есть здесь и значительные проблемы, требующие скорейшего решения. И в основном они связаны со сложившейся политической ситуацией. Так, за первые полгода 2020 г. в рынок земли было инвестировано всего 3 миллиарда долларов, что стало худшим показателем в данной отрасли за последние 10 лет.

Источник: <https://apni.ru/article/3998-sostoyanie-rinka-selskokhozyajstvennoj-zemli>

Земля для России является не только экономическим или производственным фактором, но и социально-политическим, при чем последнее значение является наиболее важным. Рынок земли сельхоз назначения, на текущий момент, несмотря на всё возрастающее внимание со стороны государства, и регулярное повышение объёма дотаций отрасли, является достаточно плохо организованной и непрозрачной отраслью. Осложняется ситуация ещё и тем, что точное количество площадей, которые подходят или могут быть, в перспективе, переведены в категорию пригодных для сельхоз производства, неизвестно. Но несмотря на все эти трудности, данный сегмент рынка земли активно развивается. Об этом можно судить по всё возрастающему интересу к землям сельхоз назначения и о постоянном увеличении объёма продаж таких участков.

С каждым годом все возрастают площади земель, которые отводятся и используются для ведения сельского хозяйства. И это вполне закономерно, ведь учитывая плодородность и прекрасно подходящий для выращивания сельхоз культур климат, в большинстве регионов Российской Федерации, ведение сельского хозяйства является очень выгодным производством. Благодаря появлению все новых производителей и энтузиастов, желающих инвестировать в сельское хозяйство, и тем самым улучшить благосостояние отрасли, российский рынок земли сельхоз назначения активно развивается. Ежегодно в России, исходя из данных кадастровых служб, проводятся десятки тысяч сделок купли-продажи земли, и заметна тенденция к увеличению количества соглашений, которые приходятся именно на ту часть рынка земли, которая относится к землям сельхоз назначения. Предстоящее повышение цен на землю в начале сезона, с 1 мая 2022 года. Влияние политики на цены

Но, несмотря на заметное оздоровление сельхоз отрасли, есть здесь и значительные проблемы, требующие скорейшего решения. И в основном они связаны со сложившейся политической ситуацией. Так, за первые полгода в рынок земли было инвестировано всего 3 миллиарда долларов, что стало худшим показателем в данной отрасли за последние 10 лет.

Огромную роль в этом сыграла нестабильность национальной валюты (кризис 2014 год, скачки курсов 2016-2019 годов, пандемия 2020 года), а нестабильность на валютном рынке страны, неизбежно вносит значительные коррективы и на общее количество операций на земельном рынке. Значительный рост стоимости валюты, возникший в начале года, сказался и на повышении стоимости земельных участков, что в свою очередь снизило количество покупателей, желающих приобрести, либо же взять в аренду земли сельхоз назначения по значительно возросшим ценам. Результатом скачков рубля и огромного снижения количества сделок на рынке земли, стало сокращение общих объемов продаж вдвое, в сравнении с аналогичным периодом в 2020 году. Это привело к значительному спаду в области инвестирования в земельные ресурсы. По причине столь нестабильной экономической ситуации, многие ранее заключенные договоренности даже были расторгнуты.

Проводя анализ российского рынка земельных участков сельхозназначения по состоянию на 2020 год (схож с 2017 годом), становится очевидным, что сделки по продаже или приобретению земельных участков составляют около 40% от всех сделок с землей, заключенных на территории Российской Федерации. На втором месте, после перехода участков в полную собственность путем приобретения, идет наследование земли. Данный показатель составляет около 30% от общего количества. Остальные же типы сделок на земельном рынке (переход земли в паевую собственность, долгосрочная, краткосрочная аренда и т.д.), составляющие остальные 30% от общего объема всех операций с землей, это разнообразные мелкие сделки (по сумме площадей), которые в размерах страны, практически, не имеют особого значения и не способны повлиять на состояние рынка земли в целом. На сегодняшний день, из-за непростой ситуации на внешнеполитической арене, количество иностранных инвесторов, желающих вложить средства в развитие земель сельхоз назначения в долгосрочной перспективе, значительно снизилось. Цветочный бизнес: выращивание цветов в теплицах

По состоянию на 2021 год, общая площадь земельных участков составляет 168 миллионов гектар — это огромная территория. С учетом того, что во многих регионах России эти земли используются в сельхоз производстве до 70%, общая прибыль от ведения сельского хозяйства, на государственном уровне должна составлять баснословную сумму. Но, к сожалению, это не так, и в некоторых европейских странах, прибыльность одного гектара земли сельхоз назначения, превышает российские показатели до 7 раз. В первую очередь это вызвано тем, что сельскохозяйственная деятельность, на большинстве отечественных предприятий, осуществляется с использованием материально и технически устаревшей производственной базы, недостаточном количестве высококлассных специалистов, и неправильном построении принципов ведения сельского хозяйства в качестве сырьевой базы.

Но чтобы понять истинное состояние российского рынка земли, необходимо детально рассмотреть его насущные проблемы. Для начала следует подойти к изучению цен на земли сельскохозяйственного назначения. По мнению экспертов, которые профессионально занимаются расчётом стоимости земли, в ближайшее время не стоит ожидать значительного скачка в росте цен на земельные участки. Это обусловлено тем, что основная часть земель сельхоз назначения находится в паевой или другой собственности обычных граждан, которые не так пристально следят за ситуацией на валютном рынке, и они не будут, в отличие от землевладельцев, которые занимаются торговлей земли профессионально, повышать стоимость на сельхоз угоды каждый день, подстраиваясь под курс рубля. Также заметна тенденция, когда стоимость земли стала повышаться в зависимости от регионального расположения. Так в южных регионах, средняя стоимость на земли сельхоз назначения, возросла до 23% в сравнении с 2020 годом, а земельные участки, расположенные в центральных регионах, подорожали, в среднем, на 14%. Кроме того, существует проблема устаревшего подхода к обработке земли - отрасли необходимо преобразование и совершенствование.

Первоочередными задачами являются замена материального и технического обеспечения, а также переход от производства исключительно сырья, до полной его переработки в конечный продукт, который будет интересен широкому кругу потребителей. Также необходимо введение единой государственной программы поддержки сельхозпроизводителей, по которой отрасль сможет поэтапно развиваться, следуя определенной в программе концепции развития.

Как следует из вышесказанного, регулярный мониторинг российского рынка земельных участков сельхоз назначения, является неотъемлемой составляющей успешного развития отрасли. Именно благодаря тщательному мониторингу рынка земли и анализу полученных показателей, становится возможным отслеживать динамику развития данной отрасли в целом. Проведение данной работы ясно показывает огромный потенциал российского рынка земли и его радужные перспективы. Но выход данной отрасли на должный уровень, невозможен без принятия эффективных федеральных и общегосударственных программ развития, отсутствие которых и является причиной спада инвестирования, снижения общего количества сделок на рынке земли и значительного спада полученной прибыли от реализации, или сдачи в аренду земельных участков.

Источник: http://ground-best.ru/analiz_runka

В России не используется по назначению примерно 15 миллионов сельскохозяйственных земель и в 2022 году начала работать программа ввода таких участков в хозяйственный оборот. Об этом рассказал директор департамента растениеводства, механизации, химизации и защиты растений Минсельхоза Роман Некрасов на круглом столе в Совете Федерации 30 марта.

Член Комитета Совета Федерации по конституционному законодательству и государственному строительству Артем Шейкин отметил, что большой объем сельхозземель используется не по назначению, и спросил, что делается для того, чтобы исправить ситуацию.

«Значительная часть земель сельскохозяйственного назначения не используется. То есть по кадастровому учету это земли сельхозназначения, но на них продукция не производится. Количество таких земель, прежде всего пахотных, мы оцениваем примерно в 15 миллионов гектаров», — отметил Роман Некрасов.

При этом в последние годы площадь неиспользуемых земель сокращается, а с этого года работает госпрограмма по их вводу в продуктивный оборот, отметил он.

За ненадлежащее использование земель, если они порастают сорной травой и кустарником, на них устраивают свалки и так далее, предусмотрена ответственность. Привлекать к ответственности за такие нарушения имеют право надзорные органы, в том числе Россельхоз. «С одной стороны, за счет госпрограммы мы стимулируем активность по вводу таких земель в оборот и предоставляем соответствующие финансовые преференции за эту работу, а с другой стороны, если есть нарушения, за них наказывают», — сказал Некрасов.

В качестве крайней меры Законом «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» предусмотрено изъятие земель у нерадивых собственников. Есть ряд законодательных инициатив, которыми предлагается сократить срок наблюдения за использованием земли с трех до двух или полутора лет, напомнил представитель Минсельхоза. «Если уж человек в течение полутора или двух лет не может ничего сделать с землей, то нужно отдавать ее собственнику, который на ней сможет эффективно хозяйствовать», — пояснил он.

Источник: <https://www.pnp.ru/economics/minselkhoz-15-millionov-gektarov-selkhozemel-ne-ispolzuetsya.html>

9.4 Определение сегмента рынка, к которому принадлежит объект оценки

В соответствии с п.б ст.11 ФСО №7 «Оценка недвижимости», оценщик должен в анализе рынка определить сегмент рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект. Если рынок недвижимости не развит и нет данных, позволяющих составить представление о ценах сделок и (или) ценах предложений с сопоставимыми объектами недвижимости, недостаточно, допускается расширить территорию исследования за счет территорий, схожих по экономическим характеристикам с местоположением оцениваемого объекта.

Рынок недвижимости подразделяется на сегменты исходя из назначения недвижимости и ее привлекательности для различных участников рынка. Сегменты, в свою очередь, подразделяются на субынки в соответствии с предпочтениями покупателей и продавцов, на которые влияют социальные, экономические, государственные и экологические факторы. Исследование сегментов рынка недвижимости проводится по таким параметрам, как местоположение, конкуренция, а также спрос и предложения, которые относятся к общим условиям рынка недвижимости.

Разбиение рынка недвижимости на отдельные сегменты проводится в соответствии с преобладающими потребностями участников рынка, инвестиционной мотивацией, местоположением, сроком фактического функционирования объекта, физическими характеристиками, дизайном, особенностями зонирования недвижимости.

Принципы классификации объектов, положенные в основу сегментации рынков недвижимости, подчинены конкретным задачам процедуры оценки и требуют всестороннего учета характеристик оцениваемой недвижимости.

В зависимости **от назначения (направления использования) объекта недвижимости**, рынок можно разделить на пять сегментов:

1. Жилая недвижимость (многоквартирные, односемейные дома, квартиры и комнаты).
2. Коммерческая недвижимость (офисные, торговые, производственно-промышленные, складские здания, гостиницы, рестораны).
3. Промышленная недвижимость (промышленные предприятия, здания НИИ).
4. Незастроенные земельные участки различного назначения (городские земли, сельскохозяйственные и охотничьи угодья, заповедники, зоны разработки полезных ископаемых).

5. Недвижимость специального назначения (объекты, имеющие ограничения по их использованию в силу специфики конструктивных характеристик, например, церкви, аэропорты, тюрьмы и др.).

В зависимости *от состояния земельного участка*, рынок недвижимости можно разделить на:

1. Застроенные земельные участки.
2. Незастроенные земельные участки, пригодные для последующей застройки.
3. Незастроенные земельные участки, не пригодные для последующей застройки.

В зависимости *от характера полезности недвижимости (ее способности приносить доход)* подразделяются:

1. Доходная недвижимость.
2. Условно доходная недвижимость.
3. Бездоходная недвижимость.

В зависимости *от степени представленности объектов*:

1. Уникальные объекты.
2. Редкие объекты.
3. Широко распространенные объекты.

В зависимости *от экономической активности регионов*:

1. Активные рынки недвижимости.
2. Пассивные рынки недвижимости.

В зависимости *от степени готовности*:

1. Незастроенные земельные участки.
2. Готовые объекты.
3. Не завершенные строительством объекты.
4. Объекты, нуждающиеся в реконструкции.

Каждый из перечисленных рынков недвижимости, в свою очередь, может быть разделен на специализированные субрынки. Субрынки сегментируются в соответствии с покупательскими предпочтениями по отношению к цене недвижимости, сложности управления, величине дохода, степени износа, окружению, более узкой специализацией и др.

Далее представлены возможные классификационные признаки, по которым может происходить дальнейшая классификационная детализация сегментов рынка недвижимости.

1. Вид передаваемых прав:

- 1.1. Собственность.
- 1.2. Краткосрочная аренда.
- 1.3. Долгосрочная аренда.
- 1.4. Право требования.

2. Тип рынка:

- 2.1. Первичный рынок.
- 2.2. Вторичный рынок.

3. Местоположение:

- 3.1. В пределах одного района.
- 3.2. В пределах населённого пункта.
- 3.3. За пределами населённого пункта.
- 3.4. Прочие факторы местоположения, характерные для оцениваемого объекта.

4. Количественные характеристики:

- 4.1. Общая площадь.
- 4.2. 4.3. Прочие количественные характеристики, характерные для оцениваемого объекта.

5. Прочие классификационные признаки характерные для оцениваемого объекта.¹

По результатам анализа наиболее эффективного использования объекта оценки был сделан вывод о том, что наиболее эффективным использованием земельного участка является использование по назначению в соответствии с видом разрешенного использования.

9.5 Анализ фактических данных о ценах сделок (предложений) с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект с указанием интервала значений цен.

В целом, Анализ соответствующих сегментов рынка коммерческой недвижимости на момент оценки показал, что этот сегмент рынка развит. Согласно ФСО №7: «...Если рынок недвижимости неразвит и данных, позволяющих составить представление о ценах сделок и (или) предложений с сопоставимыми объектами недвижимости,

¹ Укрупнённая классификация рынка недвижимости, в рамках оценочной деятельности. Антон Божко, действующий член РОО.
<http://www.appraiser.ru/UserFiles/File/Articles/bojko/klass-07-2015.pdf>

недостаточно, допускается расширить территорию исследования за счет территорий, схожих по экономическим характеристикам с местоположением оцениваемого объекта», Оценщик расширил интервал поиска аналогичных объектов. В результате были получены следующие предложения по сопоставимым с оцениваемыми объектам. Данные по предложениям представлены в нижеследующих таблицах. Источник информации: сайт www.avito.ru.
<https://www.domofond.ru/>.

Таблица 9.1. Сведения о продаже сопоставимых земельных участков с разрешенным использованием ИЖС:

№ п/п	Местоположение	Площадь, м2	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./м2	Дата предложения	Текст объявления	Источник информации
1	Пермский край, Пермский р-н, Кондратовское с/п, д. Кондратово	1 452,00	3 800 000,00	2 617,08	11.06.2023	Для размещения и эксплуатации объектов автомобильного транспорта и объектов дорожного хозяйства. Капитальные объекты построить не получится!!! Проходят коммунальные сети. Отсыпан и сделан въезд, установлен забор, Электричество. Кадастровый номер: 59:32:3410001:4207. Обмен. 300 метров до Шоссе Космонавтов останковка Олимпиец.	https://www.avito.ru/perm/zemelnye_uchastki/uchastok_145so t_promnaznacheniya_2359775565
2	Пермский край, г. Пермь, ул. Ново-Гайвинская	17 337,00	35 000 000,00	2 018,80	08.06.2023	59:01:2912802:200 Земли населенных пунктов. Виды разрешенного использования: Кагат-эстакада (Лит.ГЗ). Земельный участок общественно делового назначения расположен на въезде в мкр. Гайва. Частично замощен бетонными плитами, удобный подъезд. Возможность подключения электричества. Зона застройки Промышленная. ПК-4.	https://www.avito.ru/perm/zemelnye_uchastki/uchastok_173 ga_promnaznacheniya_1096375255
3	Пермский край, г. Пермь, Орджоникидзевский район, правый берег р. Камы, с западной стороны микрорайона Ширяиха, ДНТ «Камская поляна»	5 770,00	13 399 999,00	2 322,36	18.06.2023	Промышленное назначение. Ул. Новогайвинская. Продажа /обмен все варианты об-суждаем. 1 линия, участок огорожен, перед участком и дорогой ещё примерно 55 соток санитарная зона (никто не займёт) под парковку. Дорога с асфальта все отсыпано. Сам участок полностью отсыпан. Возможное использование под склады, ангара, магазины, производство итд. Рассмотрим все варианты оплаты, обмена. 59:01:3210112:10 59:01:3210112:11 59:01:3210112:12. 59:01:0000000:43423	https://www.avito.ru/perm/zemelnye_uchastki/uchastok_577so t_promnaznacheniya_2309833502
4	Пермский край, г. Пермь, Индустриальный район, ул. Промышленная, 110а, участок №3	30 000,00	90 000 000,00	3 000,00	25.05.2023	Продам земельный участок площадью 3 Га на улице Промышленной. Первая линия. Кадастровый номер 59:01:4716037:246. Частная собственность. Идеально под логистический центр. Земельный участок расположен в Зоне Ц-5. Зона оптовой торговли, открытых рынков. Земельный участок может быть использован под: рынки непродовольственных товаров, рынки продовольственные оптовые, мелкооптовые, объекты складского назначения различного профиля, в том числе торговые базы, объекты технологического назначения рынков (холодильные камеры, весовые, другие), камеры хранения, другие помещения для складирования товаров, лаборатории по проверке качества продукции, административно-хозяйственные, деловые, общественные учреждения и организации, магазины, торговые комплексы, авторынки, автосалоны, выставки товаров, телевизионные и радиостудии, отделения банков, пункты приема валюты, объекты общественного питания, аптеки, объекты бытового обслуживания населения (пошивочные ателье, ремонтные мастерские бытовой техники, парикмахерские, мастерские по пошиву и изготовлению обуви и другие), гостиницы, дома приема гостей, центры обслуживания туристов, мотели, кемпинги, АЗС, авторемонтные мастерские, автомойки (при условии размещения объектов V класса по классификации СанПиН), мастерские по изготовлению продукции по индивидуальным заказам, пункты оказания первой медицинской помощи, жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы, диспетчерский пункт электротранспорта, стоянки и гаражи, в том числе многоэтажные встроенные, пристроенные, отдельно стоящие надземные, подземные, объекты пожарной охраны (пожарная часть, пожарное депо, отдельно стоящие здания теплодокамеры и учебной башни).	https://www.avito.ru/perm/zemelnye_uchastki/uchastok_3ga_p romnaznacheniya_2042119507
5	Пермский край, г. Пермь, ул. Усольская, 15литЗ	2 380,00	6 360 000,00	2 672,27	23.06.2023	Продаю земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под промышленные объекты, общ. площ. 2 384 кв.м (59:01:4410932:255) Участок активно используются другими собственниками зданий для проезда и парковки. Других способов проезда к своим зданиям у них нет. Можно брать с них деньги за проезд, оставшуюся площадь вдоль зданий можно сдавать в аренду для парковки или использовать иначе.	https://www.avito.ru/perm/zemelnye_uchastki/uchastok_238 s ot_promnaznacheniya_2298305955

№ п/п	Местоположение	Пло- щадь, м2	Цена пред- ложения, руб.	Цена пред- ложения, руб./м2	Дата пред- ложения	Текст объявления	Источник информации
						Прилегающие участки тоже продаются, или можно взять их в аренду. площадь 1 069 кв.м (59:01:4410932:423) продажа 4 169 100 р., аренда м кв. = 23р. (можно арендовать часть участка). площадь 391 кв.м (59:01:4410932:253) продажа 1 751 680 р., аренда м кв. = 23р. (можно арендовать часть участка).	
Минимальное значение, руб./кв.м				2 019,00			
Среднее значение, руб./кв.м				2 526,00			
Максимальное значение, руб./кв.м				3 000,00			

Таким образом, диапазон цен на земельные участки по состоянию на дату оценки колеблется от 2 019 руб./кв.м. до 3 000 руб./кв.м. Среднее значение составляет 2 526 руб./кв.м (без учета скидки на торг). По нашему мнению, значительная разница границ диапазона вызвана разницей в площади, местоположении относительно автомагистралей, наличием/отсутствием асфальтированных подъездных путей и др.

9.6 Анализ ценообразующих факторов, влияющих на стоимость объекта оценки

При оценке рыночной стоимости на нее влияет и период, в котором она рассматривается.

В краткосрочном периоде на рыночную цену влияет главным образом спрос, так как предложение не успевает приспособиться к изменению спроса.

В долгосрочном периоде влияние предложения усиливается, и оно активно воздействует на рыночную стоимость.

Изменение стоимости любой недвижимости зависит от целого ряда факторов, которые проявляются на различных стадиях процесса оценки. Факторы, воздействующие на стоимость недвижимости, могут быть отнесены к трем различным иерархическим уровням:

1-й уровень

Уровень влияния результатов взаимодействия четырех основных факторов: социальных, экономических, физических и политических. На этом уровне анализу и оценке подлежат факторы, носящие общий характер не связанные с конкретным объектом недвижимости и не зависящие непосредственно от него, но опосредованно влияющие на процессы, происходящие с недвижимостью на рынке, и, следовательно, на оцениваемый объект.

2-й уровень

Уровень влияния локальных факторов, в основном в масштабе города или городского района. На этом уровне исследуются такие факторы, как местоположение объекта, его физические характеристики, условия продаж, временные факторы, условия финансирования. Эти факторы непосредственно связаны с оцениваемым объектом и анализом аналогичных объектов недвижимости и сделок по ним.

3-й уровень

Уровень влияния факторов, связанных с объектом недвижимости и во многом обусловленных его характеристиками. На этом уровне оцениваются следующие факторы:

- архитектурно-строительные;
- финансово-эксплуатационные.

Факторы, влияющие на стоимость недвижимости. Таблица 9.2

Факторы влияния	Учитываемые факторы
1-й уровень (страна)	
Экономические	
Налоги в области недвижимости; обеспеченность населения объектами общественного назначения; финансирование строительства; уровень жизни населения	Состояние и перспективы строительства и реконструкции; предложение; спрос; рынок недвижимости
Социальные	
Свободное время; структура населения; уровень образования и культуры населения, потребности	Семейность; плотность заселения; рынок недвижимости
Физические	
Экология; природные ресурсы; географические; сейсмические	Технологические решения в области землепользования; геодезические; топографические
Политические	
Законодательство об ипотеке; законодательство в области строительства; налоговое законодательство; законы о собственности; законы об операциях с недвижимостью; законы в области экологии	Зонирование территорий; закон о залоге; закон о кредитной политике; кадастры; правовое регулирование риэлтерской и оценочной деятельности; политическая стабильность
2-й уровень (город, район)	
Местоположение	
Транспортная доступность; наличие объектов соцкульты; пешеходная доступность	Размещение объектов в плане города (района); наличие и состояние коммуникации; примыкающее окружение
Физические характеристики	
Физические параметры; функциональная пригодность и использование	Состояние недвижимости; привлекательность, комфорт; качество строительства и эксплуатации
Условия продаж	
Залоги и заклады; особые условия сделок	Мотивы продавцов и покупателей
Временные факторы	
Дата оценки	Дата известных сделок по аналогам
Условия финансирования	
Сроки кредитования; процентные ставки	Условия выделения средств

Факторы влияния	Учитываемые факторы
3-й уровень (здание)	
Архитектурно-строительные	
Объемно - планировочные показатели	-
Финансово-эксплуатационные	
Доходы	Эксплуатационные расходы; стоимость строительства

Влияние факторов может происходить одновременно на различных уровнях, а учитываться последовательно, в зависимости от степени детализации оценки и вида оцениваемой стоимости.

Резкие изменения рыночной ситуации могут быть вызваны закрытием предприятий, изменениями налогового законодательства или началом строительства новых объектов недвижимости. Изменения на рынке недвижимости происходят постоянно; социальные, экономические, политические и экономические факторы, оказывающие влияние на недвижимость, все время находятся в переходном состоянии.

В ходе бесед со специалистами в таких сферах как строительство, оказание риэлтерских услуг, оценка недвижимости, были выявлены следующие диапазоны ценообразующих факторов.²

Ценообразующие факторы и обоснование их значений. Таблица 9.3

Наименование	Значение
Скидка на торг	Скидка на торг зависит от объемов и активности соответствующего сегмента рынка, условий продажи и ликвидности объекта. Скидки предоставляются как процентные, так и фиксированные; их можно разделить на инвестиционные, сезонные, рекламные, индивидуальные, отложенная скидка (рассрочка платежей).
	Анализируя ситуацию на рынке недвижимости, Оценщик выявил, что реальные сделки по купле-продаже объектов несколько отличаются от цен предложения, т.к. цена оферты, как правило, изначально несколько завышена на т.н. «торг». Кроме того, в эту цену могут быть «заложены» комиссионные перекупщиков-продавцов. Однако, в ряде случаев, цена оферты и цена сделки могут совпадать. Значительное влияние на величину скидки оказывает ликвидность оцениваемого объекта на данном рынке.
	Наименование
	Диапазон, %
	Офисно-торговые объекты
	Производственно-складские объекты
	Земельные участки под ИЖС
	Земельные участки под коммерческие объекты
Местоположение	Земельные участки под производственно-складское назначение
	Земельные участки сельхозназначения
Физические характеристики	Поправка на местоположение вносится в том случае, если местоположение сопоставимого объекта и оцениваемого существенно различаются. Существенными различиями являются: удаленность от областного, районного центра, от центра поселка, в котором расположен объект, удобство подъезда, спрос на объекты недвижимости. Диапазон корректировок колеблется от 0 до 40%.
Размер объекта	Физические характеристики определяют полезность (а, следовательно, и стоимость, причем, как и величину арендной платы) объектов оценки. Перечень физических характеристик разнообразен: форма и конфигурация участка. В ходе анализа рынка земельных участков выявлено, что участки, имеющие неправильную или вытянутую форму, или участки с повышенным уклоном местности, или с другими недостатками при остальных аналогичных характеристиках, предлагаются на рынке дешевле остальных. Величина данной корректировки для сопоставимых объектов составляет до 50%
Инженерные	Выявлено, что при прочих равных условиях, объекты, имеющие оптимальные площади для платежеспособных покупателей для данного населенного пункта, продаются по цене, превышающей цены больших объектов, величина данной корректировки для сопоставимых объектов составляет до 40%.
	Наличие коммуникаций увеличивает стоимость объекта до 50%, в случае

² Источник: <https://бюрооценки35.рф/poleznaya-informaciya>

Наименование	Значение
коммуникации	отсутствия одного или нескольких видов благоустройства у сопоставимого объекта.
Передаваемые права собственности	Дело в том, что юрисдикция объектов играет ключевую роль в установлении его стоимости, а, следовательно, и цены продажи, т.е. введение тех или иных ограничений на право собственности объективно снижает стоимость объектов экспертизы, а, соответственно, и цену продажи. Диапазон корректировок колеблется от 0 до 30%.
Условия финансовых расчетов при приобретении объектов	Сделки купли-продажи в аспекте финансовых расчетов могут иметь разнообразные варианты, из которых можно выделить три типичных: - расчет покупателя с продавцом за счет собственных средств и на дату продажи; - получение покупателем кредита у финансовой структуры для приобретения объектов недвижимости; - рассрочка платежа, предоставляемая продавцом покупателю. Диапазон корректировок колеблется от 0 до 30%.
Условия продажи	Свободная или принудительная продажа. Диапазон корректировок колеблется от 0 до 20%.

Перечень ценообразующих факторов для оцениваемого объект недвижимости и обоснование их значений приведены в рамках расчета стоимости объекта оценки сравнительным подходом в соответствующем разделе.

9.7 Анализ ценообразующих факторов, влияющих на стоимость объекта оценки

1. Объем продаж, емкость рынка. Данные об объеме продаж, емкости рынка, при проведении настоящей оценки не исследовались по причине того, что указанные факторы влияют цены опосредованно (практически отсутствует прямая связь, устанавливаемая экспертным или расчетным путем).

2.Спрос и предложение. Исходя из указанной динамики, можно дать следующие качественные оценки соотношению спроса и предложения: на рынке недвижимости объем предложений превышает спрос.

3.Мотивация покупателей и продавцов. Основной мотивацией участников сделки купли-продажи недвижимости является максимизация собственной выгоды, проявляющаяся в некотором снижении платежа (в результате торга) от первоначально ожидаемого продавцом.

4. В результате анализа рынка было установлено, что стоимость 1 кв. м земельных участков под индустриальную застройку, сопоставимых с объектом оценки, находится в диапазоне от 2 019 руб./кв. м до 3 000 руб./ кв. м, среднее значение составляет 2 526 руб./кв. м.

5. Ликвидность рынка. В целом ликвидность рынка недвижимости в регионе может быть оценена как средняя. Ликвидность определяется в зависимости от прогнозируемого срока реализации имущества на свободном рынке по рыночной стоимости. По срокам реализации ликвидность имеет следующие градации:

- высокая – 1-2 мес.,
- средняя – 3-6 мес.,
- низкая - 7-18 мес.

При определении ликвидности объекта оценки Оценщиком были проанализированы факторы:

1. Местоположение: Российская Федерация, Пермский край, Краснокамский городской округ, западное д. Никитино.
2. Тип: незастроенные земельные участки под индустриальную застройку.
3. Количество предложений на рынке: достаточное количество предложений.

Анализ объявлений сети интернет с предложениями объектов недвижимости выявил влияние местоположения на некоторые корректировки рыночной стоимости: скидка на торг, сроки ликвидности.

Сроки ликвидности, Сроки продажи, экспозиции - типичные для рынка земельных участков и массивов на 01.04.2023 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 14.04.2023 г.)

- типичные для рынка сроки продажи земельных участков и массивов.

Итоги расчетов СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал ¹

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ² , мес.	По регионам ³		
					А группа	Б группа	В группа
1	Земельные участки населённых пунктов (для размещения и строительства жилых и общественных зданий, строений)	2	10	6	5	6	8
2	Земельные участки населённых пунктов для сельскохозяйственного использования, а также участки земель сельскохозяйственного назначения для дачного строительства, для садоводства	3	12	7	5	7	9
3	Земельные участки категории промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения, а также участки земель населённых пунктов, предназначенные для размещения производственных объектов и объектов инженерной и коммунальной инфраструктуры	7	22	13	10	13	17
4	Земельные участки сельскохозяйственного назначения (в зависимости от разрешенного использования, общей площади, местоположения и возможности подключения коммуникаций), исключая земли для дачного строительства и для садоводства	8	19	12	9	12	16

По степени влияния местоположения на корректировки сформированы группы населенных пунктов и прилегающих к ним земель:

- А-группа: город Москва и города-спутники: Балашиха, Дзержинский, Котельники, Реутов, Люберцы, Красногорск; Санкт-Петербург; Сочи; Ялта, а также земельные участки их прилегающих территорий.

- Б-группа: областные, республиканские и краевые города-центры с агломерациями и их города-спутники, расположенные в пределах 30-ти километровой зоны от регионального центра; города Московской области, не вошедшие в А-группу; города Ленинградской области; другие города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не вошедшие в А-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.

- В-группа: остальные города и населенные пункты Российской Федерации, не вошедшие в А-группу и Б-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.

Результат анализа рынка предложений показал, что рынок объекта оценки характеризуется высоким уровнем торговой активности.

Таким образом, с учетом сказанного, можно сделать вывод о ликвидности объекта оценки:

1. Типичный срок экспозиции для земельных участков категории промышленности составляет 7-22 месяца, при среднем значении 17 месяцев (для объектов В группы).
2. Степень ликвидности объектов оценки - низкая.

10. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано.

Наиболее эффективное использование объекта недвижимости может соответствовать его фактическому использованию или предполагать иное использование, например, ремонт (или реконструкцию) имеющихся на земельном участке объектов капитального строительства.

Анализ наиболее эффективного использования позволяет выявить наиболее прибыльное использование объекта недвижимости, на который ориентируются участники рынка (покупатели и продавцы) при формировании цены сделки.

Анализ наиболее эффективного использования выполняется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим критериям:

- *Физическая возможность*: рассмотрение физически реальных (исходя из топографических и географических особенностей земельного участка, инженерно-геологических и гидрогеологических условий, доступности транспортных и коммунальных удобств) в данной местности способов использования.
- *Юридическая разрешенность*: рассмотрение тех способов использования, которые разрешены распоряжениями о зонообразовании, нормами градостроительства, экологическим законодательством и т.д.
- *Финансовая оправданность*: рассмотрение того, какое физически осуществимое и разрешимое законом использование будет давать приемлемый доход владельцу объекта.

Анализ наиболее эффективного использования рассматривается в два этапа: во-первых, земельного участка как свободного, во-вторых, участка земли с существующими улучшениями.

Если *участок свободен от строений*, то определяется, какой объект наиболее эффективно построить с учетом правовых, градостроительных, экологических и иных ограничений, а также с учетом перспектив развития района.

Если на *земельном участке уже имеется застройка*, то вариантами наиболее эффективного использования могут быть ремонт, модернизация или реконструкция. Сложившееся использование будет продолжаться до тех пор, пока стоимость земли при ее оптимальном применении не превысит общую стоимость земли и построек при текущем использовании за вычетом затрат по сносу имеющихся сооружений. В последнем случае вариантом НЭИ станет снос имеющихся строений.

Таким образом, объекты недвижимости в случае снижения эффективности их использования могут изменять свое назначение. Это происходит как в результате износа зданий и других улучшений, так и под воздействием тенденций на рынке недвижимости.

На практике принцип НЭИ является исходной предпосылкой, на которой основывается выбор конкретного вида оцениваемой стоимости недвижимости и строится заключение об ее величине. Например, при определении наиболее вероятной цены продажи (рыночной стоимости) объекта недвижимости принцип НЭИ трактуется как наиболее вероятное использование существующего объекта недвижимости, тогда как при определении инвестиционной стоимости акцент в интерпретации делается на наиболее эффективное использование объекта недвижимости с возможными улучшениями.

Отбор юридически разрешенных вариантов использования объекта оценки определяется на основе требований градостроительного кодекса РФ, положений о правилах застройки и землепользования поселений и зонах правового зонирования территории, утвержденных органами местного самоуправления, правоустанавливающих и правоподтверждающих документов по объекту оценки.

При отсутствии положений о правилах застройки и землепользования поселений и зонах правового зонирования территории, утвержденных органами местного самоуправления, юридически разрешенный вариант использования земельного участка определяется на основе кадастровой выписки или кадастрового паспорта, полученных в Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии.

Вывод: Исходя из вышеуказанных критериев анализа наилучшего использования, и принимая во внимание расположение объекта оценки, его правовой режим, физические характеристики, текущее состояние, окружение, Оценщик пришел к выводу, что наилучшим и наиболее эффективным вариантом использования объекта оценки будет являться вариант использования в соответствии с разрешенным использованием: под размещения объектов придорожного сервиса.

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

11.1. Последовательность определения стоимости объекта оценки

В соответствии с п. 1 ФСО III процесс оценки включает следующие действия:

1. Согласование задания на оценку с Заказчиком.
2. Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки.
3. Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов.
4. Согласование промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке и определение итоговой стоимости объекта оценки.
5. Составление отчета об оценке объекта оценки.

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

В соответствии с п. 11 ФСО I - Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, основанных на общей методологии.

В соответствии с п. 12 ФСО I Метод оценки представляет собой последовательность процедур, позволяющую на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки.

В соответствии с п. 1-3, 4, 11, 24 ФСО V:

При проведении оценки используются сравнительный, доходный и затратный подходы. При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки. Оценщик может применять методы оценки, не указанные в федеральных стандартах оценки, с целью получения наиболее достоверных результатов оценки.

В процессе оценки оценщик рассматривает возможность применения всех подходов к оценке, в том числе для подтверждения выводов, полученных при применении других подходов. При выборе подходов и методов оценки оценщику необходимо учитывать специфику объекта оценки, цели оценки, вид стоимости, достаточность и достоверность исходной информации, допущения и ограничения оценки. Ни один из подходов и методов оценки не является универсальным, применимым во всех случаях оценки. В то же время оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки.

При применении нескольких подходов и методов оценщик использует процедуру согласования их результатов. В случае существенных расхождений результатов подходов и методов оценки оценщик анализирует возможные причины расхождений, устанавливает подходы и методы, позволяющие получить наиболее достоверные результаты.

Сравнительный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения.

Доходный подход - представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод.

Затратный подход - представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения.

В случае проведения оценки земельных участков в рамках трёх подходов к оценке, в соответствии с Методическими рекомендациями об определении рыночной стоимости земельных участков (распоряжение от 6 марта 2002 г. № 568-р) обычно используют следующие подходы:

11.2.1. Доходный подход

Доходный подход, отражающий позиции наиболее вероятного покупателя (инвестора). В рамках доходного подхода для оценки используются: метод капитализации земельной ренты, метод остатка для земли, метод предполагаемого использования.

1. Метод капитализации земельной ренты. Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода – возможность получения земельной ренты от оцениваемого участка. Метод предполагает расчет земельной ренты, создаваемой земельным участком, определение величины соответствующего коэффициента капитализации и расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты, то есть определения на дату проведения оценки стоимости всех будущих, равных между собой или изменяющихся с одинаковым темпом, величин земельной ренты за равные периоды времени. В

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

2. Метод остатка. Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода – возможность застройки оцениваемого участка улучшениями, приносящими доход. Метод предполагает расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных арендных ставок, расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости путем капитализации чистого операционного дохода за определенный период времени и расчет рыночной стоимости земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости стоимости воспроизводства или замещения улучшений.

3. Метод предполагаемого использования. Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода – возможность использования земельного участка способом, приносящим доход. Метод предполагает определение суммы и временной структуры: расходов, необходимых для использования земельного участка в соответствии с вариантом его наиболее эффективного использования, доходов от наиболее эффективного использования земельного участка и операционных расходов, необходимых для получения доходов; определение ставки дисконтирования, соответствующей уровню риска инвестирования капитала в оцениваемый земельный участок и расчет стоимости земельного участка путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием земельного участка.

Доходный подход базируется на прогнозировании будущих чистых доходов, которые может получить потребитель (инвестор) от функционирования оцениваемого объекта. Рыночная стоимость рассчитывается как текущая стоимость будущих чистых доходов.

При применении данного подхода анализируется способность недвижимости приносить определенный доход, который обычно выражается в форме дохода от эксплуатации и дохода от продажи. Таким образом, настоящий метод оценки подразумевает, что цена объекта на дату оценки, есть текущая стоимость чистых доходов, которые могут быть получены владельцем в будущем, после сдачи объекта в аренду или его продажи.

Для оценки стоимости доходной недвижимости применяют технику прямой капитализации и (или) дисконтирования. Прямая капитализация доходов обычно применяется для объектов, готовых к эксплуатации. Техника дисконтирования используется, если прогнозируемые денежные потоки неравномерны.

Однако, при расчете величины арендной платы за пользование земельным участком, для которых отсутствует рыночная информация по сдаче в аренду аналогов, *доходный подход* является наиболее оптимальным. В случае, когда определена рыночная стоимость сдаваемого в аренду объекта, величину арендной платы возможно определить методом капитализации дохода (в технике рекапитализации) доходного подхода.

11.2.2. Затратный подход

Затратный подход практически не применяется для самостоятельной оценки земельного участка. Используются только элементы затратного подхода в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка в методе остатка и методе выделения.

Определение рыночной стоимости земельного участка основывается на следующих принципах.

Принцип полезности — рыночную стоимость имеют земельные участки, которые способны удовлетворять потребности пользователя (потенциального пользователя) в течение определенного времени.

Принцип спроса и предложения — рыночная стоимость земельного участка складывается в результате взаимодействия спроса и предложения на рынке и характера конкуренции продавцов и покупателей.

Спрос обычно принято характеризовать количеством объектов, которые покупатели готовы или могут купить в течение определенного промежутка времени по сложившейся на данное время рыночной стоимости. Предложение характеризуется количеством объектов, предложенных к продаже на рынке в настоящий момент по конкретной цене. Соотношение спроса и предложения определяет уровень цен на равновесном земельном рынке.

В неравновесных условиях переходной экономики, характерных для России, этот принцип часто не оказывает существенного влияния, поскольку спрос и предложение в значительной степени регулируются административно, часто за счет существенного занижения цены предложения земельных участков.

Принцип замещения — рыночная стоимость земельного участка не может превышать наиболее вероятных затрат на приобретение объекта эквивалентной полезности.

Данный принцип предполагает наличие вариантов выбора для покупателя, т.е., стоимость объекта недвижимости (земельного участка) зависит оттого, имеются ли на рынке аналогичные объекты или объекты, заменяющие данный. Принцип показывает, что стоимость данного объекта не должна превышать затрат на приобретение на рынке аналогичного объекта (земельного участка). Следовательно, стоимость конкретного земельного участка определяется наименьшей ценой, по которой можно приобрести аналогичный земельный участок, обладающий такими же основными показателями, включая потенциальную полезность и доходность.

Принцип ожидания — величина рыночной стоимости земельного участка зависит от ожидаемой величины, срока и вероятности получения ренты от него.

Величина рыночной стоимости земельного участка зависит от дохода, остающегося после оплаты факторов

производства, привлеченных к земельному участку для предпринимательской деятельности.

Данный принцип показывает, что стоимость объекта недвижимости — текущая стоимость всех будущих доходов, полученных от его использования (включая продажу и стоимость объектов недвижимости, прежде всего земельных участков), — постоянно растет в силу увеличения спроса и ограничения предложения. Однако этот принцип не означает, что владелец недвижимости (земельного участка) в буквальном смысле должен ждать повышения цены недвижимости или доходности от сдачи ее в аренду. Он лишь отражает то, что использование объекта недвижимости, земли, принципиально носит длительный характер. Поэтому при оценке объекта недвижимости следует помнить, что его стоимость далеко не всегда равна той средней цене, которая сложилась на рынке для аналогичных объектов к моменту оценки. Текущая стоимость всей суммы доходов может оказаться и существенно более высокой.

Принцип соответствия — оцениваемый объект (участок земли) имеет наивысшую стоимость при условии его некоторого сходства с окружающими объектами по использованию, по размеру и стилю, при минимальных затратах на его освоение. Иначе говоря, если все экономические факторы, обуславливающие максимальную полезность и доходность данного участка, сбалансированы наилучшим образом. Таким образом, для данного земельного участка и объекта недвижимости, расположенного или создаваемого на нем, должны быть достигнуты условия соответствия затрат на его приобретение и освоение и стоимости или доходности созданного на нем объекта недвижимости. Один из критериев проверки соответствия оценки земельного участка данному принципу — доля стоимости собственно земельного участка в общей стоимости объекта недвижимости, расположенного на нем.

Реализация данного принципа, позволяет выделить из общей стоимости объекта недвижимости стоимость собственно земельного участка.

Принцип наиболее эффективного использования — рыночная стоимость земельного участка определяется исходя из его наиболее эффективного использования.

Данный принцип позволяет оценить максимальную возможную величину земельной ренты от данного земельного участка независимо от того, застроен участок или нет и какое здание или сооружение на нем находится в момент оценки.

Величина рыночной стоимости земельного участка изменяется во времени и определяется на конкретную дату (дата проведения оценки).

Выбор того или иного подхода для оценки осуществляется, исходя из специфики оцениваемого объекта, особенностей конкретного рынка и состава сведений, содержащихся в представленной информации.

11.2.3. Сравнительный подход

Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен:

- выбрать единицы сравнения и провести сравнительный анализ Объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения. По каждому объекту-аналогу может быть выбрано несколько единиц сравнения. Выбор единиц сравнения должен быть обоснован оценщиком. Оценщик должен обосновать отказ от использования других единиц сравнения, принятых при проведении оценки и связанных с факторами спроса и предложения;
- скорректировать значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу сравнения. При внесении корректировок оценщик должен ввести и обосновать шкалу корректировок и привести объяснение того, при каких условиях значения введенных корректировок будут иными. Шкала и процедура корректирования единицы сравнения не должны меняться от одного объекта-аналога к другому;
- согласовать результаты корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам. Оценщик должен обосновать схему согласования скорректированных значений единиц сравнения и скорректированных цен объектов-аналогов.

11.3. Обоснование выбора подходов и методов

На основании анализа имеющихся данных сделаны следующие выводы:

Затратный подход. Затратный подход не применяется для самостоятельной оценки земельных участков, так как земельные участки являются невозобновляемым активом и не подверженным износу, земля нерукотворна и не может быть воспроизведена физически. Учитывая вышеизложенное, Оценщик отказывается от применения затратного подхода в отношении объекта оценки.

Сравнительный подход. 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.

Исходя из анализа структуры объекта оценки, качества и количества исходной информации по объектам оценки, методологических положений оценки имущества, целей и задач оценки, Оценщик считает обоснованным для определения стоимости объекта оценки применение сравнительного подхода.

Применение сравнительного подхода обусловлено тем, что оценщик располагает достоверной и доступной информацией о ценах и характеристиках объектов, выставленных на продажу аналогичных оцениваемым объектам,

имеющим сопоставимое местоположение. Наличие такой информации позволило оценщику применить сравнительный подход для оценки объектов недвижимости (метод сравнения продаж).

Доходный подход. Согласно п.23 ФСО №7 доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов.

Теоретически возможно применение доходного подхода путем расчета сравнительным подходом справедливой величины арендной платы за земельные участки, величины операционных расходов, ставки капитализации и определения справедливой стоимости земельных участков путем капитализации полученных чистых операционных доходов. Главная сложность при этом состоит в расчете ставки капитализации. Наиболее широко используемый метод кумулятивного построения грешит субъективизмом, а для применения наиболее достоверного метода рыночной экстракции недостаточно данных по парам «продажа-аренда» сопоставимых объектов. Учитывая вышесказанное, оценщик счел целесообразным отказаться от использования доходного подхода.

Таблица 11.1. Выбор метода оценки объекта оценки

Наименование метода	Указание на применение или отказ от применения	Обоснование применения или отказа от применения
Метод сравнения продаж	Применяется	Данный метод применяется при наличии «рыночных индикаторов», свидетельствующих о существовании «активного рынка» земельных участков в соответствующем регионе. Активный рынок – это рынок, где соблюдаются все нижеперечисленные условия: объекты сделок на рынке являются однородными; обычно в любое время могут быть найдены желающие совершить сделку продавцы и покупатели; информация о ценах является общедоступной. Поскольку рынок продажи земельных участков в республике достаточно развит, в рамках настоящего Отчета, был применен метод сравнения продаж.
Метод выделения	Не применяется	Метод выделения применяется для застроенных участков. Данный метод не применяется из-за отсутствия информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными объектам недвижимости, включающим в себя оцениваемый земельный участок.
Метод распределения	Не применяется	Метод распределения применяется для застроенных участков. Применение данного метода Исполнитель считает некорректным, в связи с отсутствием информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичным объектам недвижимости, включающим в себя оцениваемый земельный участок.
Метод капитализации дохода	Не применяется	Условие применения метода – возможность получения земельной ренты от оцениваемого земельного участка. Отсутствие достаточного объема справедливой информации о предложениях схожих земельных участков в аренду не позволяет использовать этот метод.
Метод остатка	Не применяется	Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода – наличие улучшений, приносящих доход либо возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход. Не применяется из-за большого количества допущений в расчетах.
Метод предполагаемого использования	Не применяется	Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода – возможность использования земельного участка способом, приносящим доход. Применяется, как правило, если текущее использование земельного участка не совпадает с наиболее эффективным.

Таким образом, учитывая выше сказанное, при оценке рыночной (справедливой) стоимости земельного участка применялся метод сравнения продаж.

12. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Определение стоимости земельного участка методом сравнительного анализа продаж

Сравнительный подход – совокупность методов, основанных на сравнении Объекта оценки с объектами-аналогами Объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. При этом руководствуются принципом замещения, согласно которому рациональный инвестор не заплатит за данный объект больше, чем стоимость доступного к покупке аналогичного объекта, обладающего такой же полезностью, что и данный объект. Отсюда следует, что методы сравнительного подхода позволяют определить стоимость замещения. В зависимости от полноты собранной информации выбирают тот или иной практический метод оценки. Сравнительный подход к оценке недвижимого имущества реализуется в следующих методах:

- прямого сравнения с аналогичным объектом;
- направленных качественных корректировок;
- расчета по корреляционно-регрессионным моделям полезностного типа.

Обеспеченность информацией об объектах сравнения влияет на выбор метода расчета стоимости. Если удается найти близкий или практически идентичный аналог, то применяют метод прямого сравнения; если находят конструктивно подобные аналоги, то используют методы расчета по удельным показателям или корреляционно-регрессионным моделям. Руководствуясь положением ФСО № 1 о том, что Оценщик вправе самостоятельно определять конкретные методы оценки при применении каждого из подходов, Оценщик, исходя из объема информации о технических характеристиках здания, предоставленной Заказчиком, для расчета справедливой стоимости в рамках сравнительного подхода определил метод прямого сравнительного анализа продаж.

Метод прямого сравнительного анализа продаж в рамках сравнительного подхода

Метод применяется для оценки земельных участков, как застроенных, так и незастроенных. Условие применения метода – наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого.

При отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения (спроса).

Данный подход к оценке стоимости предполагает, что рынок установит цену для оцениваемого объекта тем же самым образом, что и для сопоставимых, конкурентных объектов. Для того, чтобы применить прямой подход сопоставимых продаж, оценщик использует ряд принципов оценки, включая принцип замещения, который гласит, что стоимость недвижимости, которую имеют объекты – заменители на рынке, обычно устанавливается исходя из затрат на приобретение «равно желаемого объекта – заменителя».

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- подробное исследование рынка с целью получения достоверной информации обо всех факторах, имеющих отношение к объектам сравниваемой полезности;
- определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами – аналогами (элементов сравнения);
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого земельного участка;
- расчет справедливой стоимости земельного участка путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

К элементам сравнения относятся факторы стоимости объекта оценки (факторы, изменение которых влияет на справедливую стоимость объекта оценки) и сложившиеся на рынке характеристики сделок с земельными участками.

Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются:

- передаваемые права;
- условия сделки;
- условия финансирования;
- местоположение и окружение;
- целевое назначение, разрешенное использование, права иных лиц на земельный участок;
- физические характеристики (рельеф, площадь, конфигурация и др.);
- транспортная доступность;

- инфраструктура (наличие или близость инженерных сетей и условия подключения к ним, объекты социальной инфраструктуры и т.п.).

Характер и степень отличий аналога от оцениваемого земельного участка устанавливаются в разрезе элементов сравнения путем прямого сопоставления каждого аналога с объектом оценки. При этом предполагается, что сделка с объектом оценки будет совершена исходя из сложившихся на рынке характеристик сделок с земельными участками.

Корректировки цен аналогов по элементам сравнения могут быть определены как для цены единицы измерения аналога (например, гектар, квадратный метр), так и для цены аналога в целом. Корректировки цен могут рассчитываться в денежном или процентном выражении.

В результате определения и внесения корректировок цены аналогов (единицы измерения аналогов), как правило, должны быть близки друг к другу.

Применение метода прямого сравнительного анализа продаж:

1. Выбор района с развитым рынком

В целях оценки Исполнителем анализировалась доступная Оценщику совокупность аналогов. Анализ соответствующего сегмента рынка недвижимости проведен в Разделе «Анализ рынка объекта оценки и обоснование значений или диапазонов значений ценообразующих факторов». В дальнейших расчетах использовалась информация по определенному в разделе «Анализ рынка...» сегменту рынка объекта оценки, где имелись предложения по продаже земельных участков, сопоставимых с оцениваемыми.

2. Выбор объектов-аналогов.

В рамках применения подходов и методов оценки процедура и критерии выбора объектов-аналогов должны быть описаны так, чтобы пользователи Отчета могли сделать вывод об объеме использования оценщиком доступной рыночной информации, а также об обоснованности его выбора. Не допускается использование без дополнительного обоснования только части доступной на рынке информации об объектах-аналогах, в том числе предложений с наиболее высокими или с наиболее низкими ценами.

Оценщиком при анализе рынка («Анализ рынка...») исследованы цены предложений на продажу аналогичных объектов. В качестве объектов-аналогов принимались сопоставимые с объектом оценки объекты-аналоги. Различия в экономических, материальных, технических характеристиках объектов-аналогов и объекта оценки не являются основанием для отказа от использования данных объектов недвижимости в качестве объектов-аналогов, если у оценщика есть возможность внести на эти различия соответствующие корректировки. На основе предварительного анализа была подготовлена выборка наиболее близких аналогов, в стоимость которых вносились последовательные поправки для достижения их сопоставимости с объектом оценки.

Согласно п. 22 ФСО №7: «б) в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным;

в) при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке».

В некоторых случаях часть необходимой для оценки информации об объектах-аналогах может быть не указана в объявлениях о продаже или указана неточно. В таких ситуациях для выполнения требований п. 5 ФСО №3 в части проведения анализа достаточности и достоверности исходной информации Оценщик уточнял недостающую информацию о характеристиках аналогов. Характеристики аналогов, применяемые в расчетах, соответствуют результатам этого анализа.

Ниже приведено описание объектов, отвечающих заданным критериям отбора объектов-аналогов. Использование в расчетах части доступных Оценщику объектов-аналогов обосновано тем, что для расчетов были выбраны только максимально сопоставимые с объектом оценки объекты-аналоги в количестве достаточным для оценки стоимости. С ростом числа аналогов, имеющих различия с объектом оценки, растет и погрешность результата оценки. В соответствии с СПОД 04-111-2020 «Методические рекомендации по оценке объектов недвижимости для установления кадастровой стоимости в размере рыночной стоимости»: «Количество используемых для расчета стоимости объектов-аналогов должно быть не менее трех. Использование меньшего количества объектов-аналогов, чем количество элементов сравнения, по которым осуществляются корректировки цен объектов-аналогов, без учета поправки (скидки) на торг должно иметь соответствующее обоснование». Таким образом, Оценщиком было отобрано не менее 3-х объектов-аналогов, что не противоречит п 6.6. СПОД 04-111-2020.

Из имеющегося в распоряжении оценщика объема рыночных данных были отобраны объекты в наибольшей степени сопоставимые с объектом оценки. В таблице ниже проведен анализ объектов на соответствие критериям отбора объектов-аналогов.

Принципы отбора объектов аналогов:

- сопоставимый вид использования объекта оценки и объекта аналога;
 - местоположение объектов-аналогов (расположение в близлежащих районах (селах и деревнях) Пермского края).
 - количественные и качественные характеристики объектов-аналогов, сопоставимые с характеристиками объекта оценки;
 - достаточность информации, указанной в объявлении, а также возможность уточнения этой информации по данным официальных открытых источников;
 - возможность внесения корректировок на отличия, указанные в описании объектов-аналогов.
- Таким образом, для определения стоимости объекта оценки были заданы следующие критерии отбора объектов аналогов:
- вид разрешенного использования;
 - передаваемые права;
 - наиболее сопоставимое местоположение;
 - площадь объекта;
 - наличие коммуникаций.

Таблица 12.1 Сведения об объектах-аналогах для расчета стоимости земельного участка

№ п/п	Местоположение	Площадь, м2	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./м2	Дата предложения	Текст объявления	Источник информации	Разрешенное использование	Категория
1	Пермский край, Пермский р-н, Кондратовское с/п, д. Кондратово	1 452,00	3 800 000,00	2 617,08	11.06.2023	Для размещения и эксплуатации объектов автомобильного транспорта и объектов дорожного хозяйства. Капитальные объекты построить не получится!!! Проходят коммунальные сети. Отсыпан и сделан въезд, установлен забор, Электричество. Кадастровый номер: 59:32:3410001:4207. Обмен. 300 метров до Шоссе Космонавтов остановка Олимпиаец.	https://www.avito.ru/perm/zemelnye_uchastki/uchastok_145sot._p_omnaznacheniya_235_9775565	Обслуживание автотранспорта	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения
2	Пермский край, Пермь, 1-я Бахаревская ул., 53	5 340,00	16 700 000,00	3 127,34	05.07.2023	Продается Земельный участок, площадью 5341,68 кв.м., кадастровый номер 59:01:4411473:2. Вид разрешенного использования: для размещения производственных зданий. На земельном участке имеется точка подключения электроэнергии на 150 кВт	https://www.avito.ru/perm/zemelnye_uchastki/uchastok_534sot._p_omnaznacheniya_330_5919727	для размещения производственных зданий	Земли населённых пунктов
3	Пермский край, г. Пермь, ул. Ново-Гайвинская	17 337,00	35 000 000,00	2 018,80	08.06.2023	59:01:2912802:200 Земли населенных пунктов. Виды разрешенного использования: Кагат-эстакада (Лит.ГЗ). Земельный участок общественно делового назначения расположен на въезде в мкр. Гайва. Частично замощен бетонными плитами, удобный подъезд. Возможность подключения электричества. Зона застройки Промышленная. ПК-4.	https://www.avito.ru/perm/zemelnye_uchastki/uchastok_173_ga_p_omnaznacheniya_109_6375255	Кагат-эстакада (лит. ГЗ)	Земли населённых пунктов

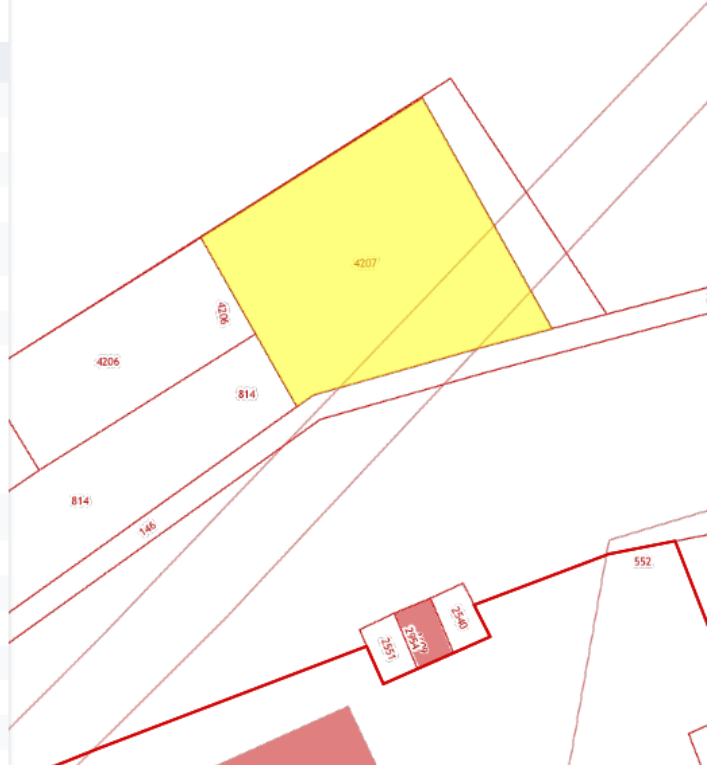
Копии интернет-страниц, содержащих информацию о предложениях сопоставимых объектов, приведены в Приложении к настоящему отчету.

Аналог 1

Участки 59:32:3410001:4207

Земельный участок 59:32:3410001:4207
Пермский край, Пермский р-н, Кондратовское с/п, д. Кондратово
Обслуживание автотранспорта
План ЗУ → План КК →

Информация	Услуги
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	59:32:3410001:4207
Кадастровый квартал:	59:32:3410001
Адрес:	Пермский край, Пермский р-н, Кондратовское с/п, д. Кондратово
Площадь уточненная:	1 452 кв. м
Статус:	Учтенный
Категория земель:	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения
Разрешенное использование:	Обслуживание автотранспорта
Форма собственности:	Частная собственность
Кадастровая стоимость:	535 657,32 руб.
дата определения:	01.01.2022
дата утверждения:	-
дата внесения сведений:	22.11.2022
дата применения:	01.01.2023

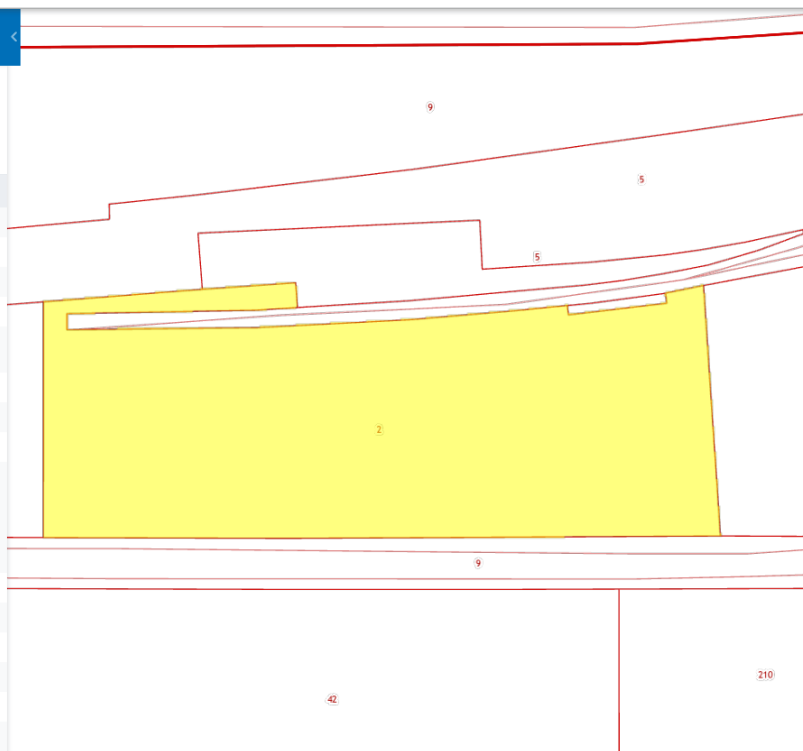


Аналог 2

Участки 59:01:4411473:2

Земельный участок 59:01:4411473:2
край Пермский, г. Пермь, р-н Свердловский, ул. Бакаревская, 53
Под 1-этажное кирпичное здание весовой будки ж/д (лит.З), 1-этажное кирпичное здание зернового элеватора с подвалом (лит.Н), 1-этажное здание нового зернового элеватора (лит.О)
План ЗУ → План КК →

Информация	Услуги
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	59:01:4411473:2
Кадастровый квартал:	59:01:4411473
Адрес:	край Пермский, г. Пермь, р-н Свердловский, ул. Бакаревская, 53
Площадь уточненная:	5 341,68 кв. м
Статус:	Ранее учтенный
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование:	Под 1-этажное кирпичное здание весовой будки ж/д (лит.З), 1-этажное кирпичное здание зернового элеватора с подвалом (лит.Н), 1-этажное здание нового зернового элеватора (лит.О)
Форма собственности:	-
Кадастровая стоимость:	2 402 837,58 руб.
дата определения:	01.01.2022
дата утверждения:	-
дата внесения сведений:	19.11.2022
дата применения:	01.01.2023



Аналог 3

Участки 59:01:2912802:200

Земельный участок 59:01:2912802:200
Российская Федерация, Пермский край, г.о. Пермский, г. Пермь, ул. Ново-Гайвинская
Кагат-эстакада (лит. Г3)
План ЗУ → План КК →

Информация	Услуги
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	59:01:2912802:200
Кадастровый квартал:	59:01:2912802
Адрес:	Российская Федерация, Пермский край, г.о. Пермский, г. Пермь, ул. Ново-Гайвинская
Площадь уточненная:	17 337 кв. м
Статус:	Учтенный
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование:	Кагат-эстакада (лит. Г3)
Форма собственности:	Частная собственность
Кадастровая стоимость:	16 335 150,33 руб.
дата определения:	01.01.2022
дата утверждения:	-
дата внесения сведений:	05.04.2023
дата применения:	16.03.2023

3. Выбор единицы сравнения.

В качестве сопоставимой единицы сравнения была выбрана величина справедливой стоимости за квадратный метр объекта в рублях РФ. Данный выбор обусловлен сложившимися на рынке отношениями, согласно которым данный показатель является основным ориентиром для всех участников при обороте аналогичных объектов недвижимости на открытом рынке. Другие единицы сравнения, по мнению оценщика, не могут в полной мере отразить зависимость цены объекта недвижимости в целом от его особенностей.

Единицы сравнения используются для того, чтобы сделать удобной процедуру сравнения оцениваемого объекта и его аналогов. Гораздо проще ориентироваться в стоимости, имея информацию о цене за квадратный метр, чем информацию о стоимости объекта в целом.

4. Выбор параметров сравнения.

При расчете величины справедливой стоимости оценщик сталкиваются с необходимостью определения поправок, учитывающих различия между рассматриваемым Объектом и каждым из Объектов-аналогов (объектов сравнения).

Объекты сравнения и оцениваемое имущество имеют различные рыночные характеристики (элементы сравнения). В оценочной практике принято выделять 10 групп элементов сравнения, которые должны анализироваться в обязательном порядке:

- Передаваемые имущественные права. Качество прав для объектов-аналогов и объекта оценки связывается со степенью обремененности последних частными и публичными сервитутами, приводящими к снижению ценности обремененного объекта в сравнении с объектом полного права собственности (обременение объекта договорами аренды, сервитуты и общественные обременения).

- Условия финансирования. При анализе условий финансирования рассматриваются субъективные договорные условия расчетов по сделке, состоявшейся для объекта-аналога и планируемой для объекта оценки (льготное кредитование продавцом покупателя, платеж эквивалентом денежных средств).

- Условия продажи (предложения). Группа факторов, именуемая условиями продажи, субъективные условия договора сделки, внешние по отношению к объекту и рассматриваемые при их отличии от условий, предусмотренных определением оцениваемого вида стоимости (наличие финансового давления на сделку, нерыночная связь цены продажи с арендной ставкой, обещание субсидий или льгот на развитие).

- Расходы, сделанные сразу же после покупки. Покупатель, прежде чем совершить сделку, как правило, рассматривает расходы, которые ему необходимо сделать после покупки собственности. Такие расходы могут включать затраты на снос или демонтаж какого-либо здания, издержки на оформление документов об изменении

нормы зонирования для земельного участка или затраты на устранение загрязнения. Эти расходы должны быть очевидными, не противоречащими представлениям рынка о действиях наиболее типичных покупателей в отношении оцениваемого объекта. На сумму этих расходов снижается заявляемая цена покупки.

- Рыночные условия связаны с изменениями соотношения спроса и предложения, в том числе из-за смены приоритетов по функциональному использованию объектов оцениваемого типа. Эти изменения влияют и на величину отклонения цены предложения от цены сделки (отклонение цены предложения от цены сделки, изменение цен во времени).

- Местоположение (престижность района расположения объекта, близость к центрам деловой активности и жизнеобеспечения, транспортная и пешеходная доступность объекта, качество ближайшего окружения).

- Физические характеристики (площадь, этаж, состояние, наличие коммуникаций).

- Экономические характеристики. К экономическим относятся характеристики, которые оказывают влияние на доходность объекта.

- Вид использования. Стоимость объекта недвижимости определяется его наилучшим использованием. Если использование сопоставимого объекта не соответствует наиболее эффективному использованию объекта оценки, необходимо выполнить корректировку цены сопоставимого объекта.

- Компоненты стоимости, не входящие в состав недвижимости. Компоненты стоимости, не входящие в состав недвижимости, включают, как правило, движимое имущество или другие компоненты, которые не являются частью недвижимости, но включаются в цену продажи сопоставимого объекта или в имущественное право оцениваемого объекта. Такие компоненты необходимо анализировать отдельно от недвижимости.

5. Определение поправок и порядок их внесения

Корректировка (поправка) – это операция, учитывающая разницу в стоимости между оцениваемым и сравнимым объектами, вызванную влиянием конкретного элемента сравнения. Все корректировки выполняются по принципу «объекта сравнения к объекту оценки».

Поправки могут быть процентными и стоимостными.

Процентные (коэффициентные) поправки вносятся путем умножения цены продажи объекта-аналога или его единицы сравнения на коэффициент, отражающий степень различий в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. Если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога, то к цене последнего вносится повышающий коэффициент, если хуже – понижающий коэффициент.

К процентным поправкам можно отнести, например, поправки на местоположение, износ, время продажи.

Стоимостные (денежные) поправки. Денежные поправки, вносимые к единице сравнения, изменяют цену проданного объекта-аналога на определенную сумму, в которую оценивается различие в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. Поправка вносится положительная, если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога, если хуже, применяется отрицательная поправка. К денежным поправкам, вносимым к единице сравнения, можно отнести поправки на качественные характеристики, а также поправки, рассчитанные статистическими методами.

Денежные поправки, вносимые к цене объекта-аналога в целом, изменяют ее на определенную сумму, в которую оценивается различие в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. К денежным поправкам, вносимым к цене проданного объекта-аналога в целом, следует отнести поправки на наличие или отсутствие дополнительных улучшений (складских пристроек, стоянок автотранспорта и пр.).

Сравнительный подход при оценке объекта был реализован применением метода прямого сравнения продаж, который основывается на посыле, что субъекты на рынке осуществляют сделки купли-продажи по аналогии, т.е. основываясь на информации об аналогичных сделках.

При исследовании рынка сделок купли-продажи в качестве ценообразующих факторов рассматриваются характеристики потребительских свойств собственно объекта и среды его функционирования. В сравнительном анализе сделок изучаются только те факторы, которыми объекты сравнения отличаются от объекта оценки и между собой. В процессе исследования выявляется исчерпывающий набор таких факторов и оценивается в денежных единицах изменение каждого фактора из этого набора.

Для расчета и внесения поправок используются различные методы, среди которых можно выделить следующие:

- методы, основанные на анализе парных продаж;
- экспертные методы расчета и внесения поправок;
- статистические методы.

Под парной продажей подразумевается продажа двух объектов, являющихся точной копией друг друга, за исключением одного параметра (например, местоположения), наличием которого и объясняется разница в цене этих объектов. Ограниченность применения данного метода объясняется сложностью подбора объектов парной продажи, поиском и проработкой большого количества информации.

Основу экспертных методов расчета и внесения поправок, обычно процентных, составляет субъективное мнение эксперта-оценщика о том, насколько оцениваемый объект хуже или лучше сопоставимого аналога.

Экспертными методами расчета и внесения поправок обычно пользуются, когда невозможно рассчитать достаточно точные денежные поправки, но есть рыночная информация о процентных различиях.

Статистические методы расчета поправок сводятся к применению метода корреляционно-регрессионного анализа, который заключается в допустимой формализации зависимости между изменениями цен объектов недвижимости и изменениями каких-либо его характеристик. Данный метод трудоемок и для его использования требуется достаточно развитый рынок недвижимости, так как метод предполагает анализ большого количества репрезентативных выборок из базы данных.

Для обоснования корректировок в рамках метода сравнительного анализа сделок оценщик использовал технику компенсационных корректировок цен. Сущность метода заключается в прямом сравнении объекта оценки с объектами-аналогами, в отношении которых имеется ценовая информация. Сравнение проводится по всем ценообразующим факторам, выявленным в результате анализа рынка объекта оценки. Величины компенсационных корректировок цен объектов-аналогов обосновываются количественно на основе рыночных данных. В результате прямого сравнения цены объектов-аналогов могут быть скорректированы на все отличия применительно к объекту оценки. Если объект-аналог по какому-либо ценообразующему фактору лучше, чем объект оценки, корректировка к объекту-аналогу вводится со знаком «-» (минус), если объект-аналог по какому-либо ценообразующему фактору хуже, чем объект оценки, корректировка к объекту-аналогу вводится со знаком «+» (плюс). Корректировка определяется по формуле:

$$K = (C_{oo} / C_{oc} - 1) \times 100\%,$$

где: **K** – величина корректировки по элементу сравнения, по которому образцы сравнения и оцениваемый объект отличаются между собой;

C_{oo} – данные для объекта оценки, в отношении которого определяется величина;

C_{oc} – данные для образца сравнения.

Последовательность внесения поправок:

1. Процентные поправки на условия сделки всегда вносятся первыми к каждой предыдущей, уже скорректированной величине цены сопоставимой продажи.

2. Вносятся поправки, учитывающие особенности объектов - аналогов, последовательность внесения которых не имеет значения.

3. В ряде случаев, денежные поправки, вносимые к цене аналога в целом, должны вноситься перед процентными. Например, если поправки на условия финансирования или на право собственности рассчитаны как абсолютные денежные, то они применяются первыми для корректировки цен аналогов.

После каждой корректировки цена продажи сравниваемого объекта пересчитывается заново (до перехода к последующим корректировкам). Допустимы корректировки, как в процентах, так и в денежных суммах.

Сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения.

Корректировка значения единицы сравнения для земельного участка.

Корректировки по первой группе элементов сравнения

Корректировки по первой группе элементов сравнения устанавливаются в относительном выражении (долях, процентах) от исходной стоимости объектов-аналогов. Корректировки в численном и процентном выражении представлены в таблице.

К первой группе корректировок относятся корректировки:

На передаваемое право. Оцениваемые объекты закреплены за правообладателем на праве собственности. Поэтому для сопоставимости данных выбраны аналоги, по которым реализуется право собственности. Корректировка не вносилась, так как все сопоставимые объекты предлагаются на праве собственности.

Условия финансирования. В отсутствие иной информации, Оценщик предполагает, что недвижимость будет приобретаться потенциальным покупателем без привлечения кредитных средств. Поэтому данная корректировка не вводилась.

Условия сделки. Одним из самых характерных признаков снижения стоимости является увеличение размера скидки при приобретении недвижимости, той скидки, которую продавец готов сделать в результате проведения переговоров.

По данным Справочника оценщика недвижимости-2022 «Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта, характеристики, отражающие функциональное назначение объекта, передаваемые имущественные права, скидки на торг, коэффициенты капитализации. Нижний Новгород, 2022», под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2022 г., табл. 123, стр.294, доверительный интервал скидки на торг для земельных участков под индустриальную застройку составляет 10,9%-12,5%, корректировка на торг принята -11,7%.

Таблица 105. Значения скидки на торг на активном рынке. Значения коэффициентов, усредненные по городам России. Коллективное мнение оценщиков, Доверительный интервал

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
Земельные участки под индустриальную застройку	11,7%	10,9%	12,5%
Земельные участки под коммерческую застройку (офисно-торговую)	10,1%	9,3%	10,8%
Земельные участки сельскохозяйственного назначения	14,4%	13,0%	15,9%
Земельные участки под жилую застройку (МЖС)	9,8%	8,6%	11,0%
Земельные участки под жилую застройку (ИЖС)	8,8%	7,8%	9,7%
Земельные участки под объекты рекреации	12,9%	11,8%	14,0%
Земельные участки под коммерческую застройку (объекты придорожного сервиса)	11,6%	10,7%	12,5%

Дата сделки. Предложения по подобранным аналогам датированы июнем - июлем 2023 г., дата оценки 11.07.2023 года, разброс предложений во времени с аналогами не превышает 2 месяцев.

Согласно исследованиям Статриелт на 01.04.2023г. срок экспозиции для объектов, аналогичных оцениваемым, находится в интервале от 7 до 22 месяцев, среднее значение равно 17 месяцам (для объектов В группы). Корректировка не требуется.

Корректировки по второй группе элементов сравнения осуществляются на базе рыночных стоимостей за объекты-аналоги с учетом проведения первой группы корректировок. Корректировки в численном и процентном выражении представлены в таблице. Порядок внесения корректировок в силу специфики расчета не является жестким.

Необходимо отметить, что корректировки проводились только по элементам, различающимся у рассматриваемых объектов и объектов-аналогов.

Местоположение. Местоположение объекта недвижимости является определяющим фактором, влияющим на его конечную справедливую стоимость. Влияние данного фактора сугубо индивидуально и определяется в каждом конкретном случае на основании тщательного анализа характеристик оцениваемого объекта и сопоставимых объектов сравнения.

Корректировка для земельных участков вносится в соответствии с данными Справочника оценщика недвижимости-2022 «Земельные участки, часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение», Нижний Новгород, 2022 г., таб.12, стр. 96.

Таблица 12. Отношение цен земельных участков под индустриальную застройку по районам области. Значения коэффициентов, усредненные по городам России, Доверительный интервал

Отношение цен земельных участков по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Доверительный интервал	
Под индустриальную застройку			
Областной центр	1,00		
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,81	0,79	0,83
Райцентры с развитой промышленностью	0,72	0,69	0,75
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,61	0,58	0,64
Прочие населенные пункты	0,50	0,47	0,53

Местоположение	Российская Федерация, Пермский край, Краснокамский городской округ, западное д. Никитино	Пермский край, Пермский р-н, Кондратовское с/п, д. Кондратово	Пермский край, г. Пермь, 1-я Бахареv-ская ул., 53	Пермский край, г. Пермь, ул. Ново-Гайвинская
расстояние до областного центра	населенные пункт ближайшей окрестности	населенные пункт ближайшей окрестности	Областной центр	Областной центр
отношение	0,83	0,83	1,00	1,00
поправка, коэф-т		1,00	0,83	0,83
поправка, %		0,00	-17,00	-17,00

Поправка на размер (масштаб) участка. Площадь. Общая площадь объекта недвижимости является одним из определяющих факторов формирования стоимости. Согласно общему правилу рынка с ростом масштаба объекта

стоимость единицы, в которой измеряется натуральная величина объекта оценки, снижается. То есть, с увеличением площади объекта стоимость 1 кв. м, при прочих равных условиях, снижается.

Интервал значений принят на основании рекомендаций Справочника оценщика недвижимости – 2022. «Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта, характеристики, отражающие функциональное назначение объекта, передаваемые имущественные права, скидки на торг, коэффициенты капитализации. Нижний Новгород, 2022», под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2022 г., таб. 30.

Земельные участки под индустриальную застройку (промышленного назначения). Данные, усредненные по России		аналог				
Площадь, кв.м		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	>10000
объект оценки	<1500	1,00	1,24	1,42	1,59	1,66
	1500-3000	0,81	1,00	1,15	1,29	1,35
	3000-6000	0,70	0,87	1,00	1,12	1,17
	6000-10000	0,63	0,78	0,89	1,00	1,05
	>10000	0,60	0,74	0,85	0,95	1,00

Корректировка применялась для аналога № 1 в размере 0,6 или в процентном выражении -40%, для аналога №2 в размере 0,85 или в процентном выражении -15%.

Поправка на форму и конфигурацию участка. В ходе анализа рынка земельных участков выявлено, что участки, имеющие неправильную или вытянутую форму, или участки с повышенным уклоном местности, или с другими недостатками при остальных аналогичных характеристиках, предлагаются на рынке дешевле остальных. Интервал значений принят на основании рекомендаций Справочника оценщика недвижимости – 2022. «Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта, характеристики, отражающие функциональное назначение объекта, передаваемые имущественные права, скидки на торг, коэффициенты капитализации. Нижний Новгород, 2022», под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2022 г., таб. 55.

Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку с неправильной формой к удельной цене аналогичных участков с правильной формой (прямоугольные, квадратные)	0,98	0,88	1,00
--	------	------	------

Корректировка не применялась .

Расположение относительно автомагистрали. Непосредственная близость к автомагистрали положительно влияет на стоимость земельного участка (под индустриальную застройку). Величина корректировки может быть определена по данным Справочника оценщика недвижимости – 2022. «Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта, характеристики, отражающие функциональное назначение объекта, передаваемые имущественные права, скидки на торг, коэффициенты капитализации. Нижний Новгород, 2022», под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2022 г. таб. 100.

Таблица 100. Отношение удельной цены земельных участков, расположенных в непосредственной близости от крупных автодорог, к удельной цене аналогичных участков, расположенных на удалении от крупных автодорог, расширенный интервал

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал
Земельные участки под индустриальную застройку		
Отношение удельной цены земельных участков, расположенных в непосредственной близости от крупных автодорог, к удельной цене аналогичных участков, расположенных на удалении от крупных автодорог	1,12	1,02 1,22

Корректировка применялась к аналогам №№ 1, 3 в размере 1,12 или в процентном выражении 12%.

Наличие коммуникаций.

Величина корректировки может быть определена по данным Справочника оценщика недвижимости – 2022. «Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта, характеристики, отражающие функциональное назначение объекта, передаваемые имущественные права, скидки на торг, коэффициенты капитализации. Нижний Новгород, 2022», под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2022 г., стр 182, таб. 59.

Формы (по согласованию со 20.1.1.)

Таблица 59 (продолжение)

Земельные участки под жилую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под жилую застройку, необеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных электроснабжением	0,85	0,81	0,89
Отношение удельной цены земельных участков под жилую застройку, необеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных газоснабжением	0,87	0,84	0,91
Отношение удельной цены земельных участков под жилую застройку, необеспеченных водоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных водоснабжением	0,95	0,91	1,00
Отношение удельной цены земельных участков под жилую застройку, необеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями - теплоснабжение, коммуникационные связи), к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями - теплоснабжение, коммуникационные связи)	0,85	0,80	0,89

Корректировка не применялась.

Для снижения влияния показателей площади стоимость аналогов была приведена к удельному показателю на 1 м².

Поправки, имеющие относительный (процентный) характер применяются следующим образом:

$$C_{об} = C_{ан} \cdot П, \text{ где}$$

$C_{об}$ – стоимость объекта оценки;

$C_{ан}$ – стоимость аналога;

$П$ – поправка.

Кроме того, выделяют абсолютные поправки, которые рассчитываются следующим образом:

$$C_{об} = C_{ан} \pm П, \text{ где}$$

$C_{об}$ – стоимость объекта оценки;

$C_{ан}$ – стоимость аналога;

$П$ – поправка.

На последнем этапе, после проведения всех корректировок, осуществляется расчет справедливой стоимости земельного участка путем обобщения скорректированных цен аналогов. Для целей данной оценки обобщение проводится путем распределения аналогов по дискретным интервалам.

Каждому полученному значению скорректированной стоимости аналогов присваивается вес значимости, посредством анализа отклонения скорректированного значения от первоначального. Веса рассчитываются как взвешенные обратных значений абсолютных процентных корректировок.

Расчет стоимости земельного участка 59:07:2390101:559 методом прямого сравнительного анализа продаж приведен в следующих таблицах:

Таблица 12.2. Расчет стоимости земельного участка методом сравнительного подхода

Элементы сравнения	Оцениваемый объект	Сопоставимые объекты		
	A0	A1	A2	A3
Адрес	Российская Федерация, Пермский край, Краснокамский городской округ, западное д. Никитино	Пермский край, Пермский р-н, Кондратовское с/п, д. Кондратово	Пермский край, г. Пермь, 1-я Бахареv-ская ул., 53	Пермский край, г. Пермь, ул. Ново-Гайвинская
Площадь, м2	34 953,00	1 452,00	5 340,00	17 337,00
Цена сделки руб.	?	3 800 000,00	16 700 000,00	35 000 000,00
Цена сделки за 1 м2, руб.	?	2 617,08	3 127,34	2 018,80
Условия сделки	сделка	предложение	предложение	предложение
поправка на торг, %		-11,70	-11,70	-11,70
поправка, руб.		-306,20	-365,90	-236,20
с поправкой на торг, руб.		2 310,88	2 761,44	1 782,60
Оцениваемое право	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
поправка, коэф-т		1,00	1,00	1,00
поправка, %		0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00
с поправкой, руб.		2 310,88	2 761,44	1 782,60
Условия финансирования	единовременно	единовременно	единовременно	единовременно
поправка, %		0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00
с поправкой, руб.		2 310,88	2 761,44	1 782,60



Дата сделки	05.07.2023	11.06.2023	05.07.2023	08.06.2023
поправка, %		0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00
с поправкой, руб.		2 310,88	2 761,44	1 782,60
Местоположение	Российская Федерация, Пермский край, Краснокамский городской округ, западнее д. Никитино	Пермский край, Пермский р-н, Кондратовское с/п, д. Кондратово	Пермский край, г. Пермь, 1-я Бахаревская ул., 53	Пермский край, г. Пермь, ул. Ново-Гайвинская
расстояние до областного центра	населенные пункт ближайшей окрестности	населенные пункт ближайшей окрестности	Областной центр	Областной центр
отношение	0,83	0,83	1,00	1,00
поправка, коэф-т		1,00	0,83	0,83
поправка, %		0,00	-17,00	-17,00
поправка, руб.		0,00	-469,45	-303,04
с поправкой, руб.		2 310,88	2 292,00	1 479,56
Разрешенное использование	Для размещения промышленных объектов, по документам под размещение объектов придорожного сервиса	Обслуживание автотранспорта	для размещения производственных зданий	Кагат-эстакада (лит. ГЗ)
поправка, коэф.		1,00	1,00	1,00
поправка, %		0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00
с поправкой, руб.		2 310,88	2 292,00	1 479,56
Расположение относительно автомагистралей	вблизи	на удалении	вблизи	на удалении
поправка коэф-т		1,12	1,00	1,12
поправка, %		12,00	0,00	12,00
поправка, руб.		277,31	0,00	177,55
с поправкой, руб.		2 588,19	2 292,00	1 657,11
Конфигурация участка	неправильная форма	неправильная форма	неправильная форма	неправильная форма
поправка, коэф-т	1,00	1,00	1,00	1,00
поправка, %		0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00
с поправкой, руб.		2 588,19	2 292,00	1 657,11
Площадь, м2	34 953,00	1 452,00	5 340,00	17 337,00
	349,53	14,52	53,40	173,37
поправка на площадь, коэф.		0,600	0,850	1,000
поправка, %		-40,00	-15,00	0,00
поправка, руб.		-1 035,27	-343,80	0,00
с поправкой, руб.		1 552,91	1 948,20	1 657,11
Коммуникации	имеется доступ к коммуникациям	имеется доступ к коммуникациям	имеется доступ к коммуникациям	имеется доступ к коммуникациям
поправка, коэф.		1,00	1,00	1,00
поправка, %		0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00
с поправкой, руб.		1 552,91	1 948,20	1 657,11
Валовая коррекция, руб.		-1 064,17	-1 179,14	-361,70
Абсолютная валовая коррекция, %		63,70	43,70	40,70
Обратная величина валовой коррекции	0,06	0,02	0,02	0,02
Вес при согласовании	1,00	0,25	0,36	0,39
вклад в итоговую стоимость, руб.		386,03	705,94	644,72
Откорректированная стоимость 1 м2, руб.	1736,68			
Земельный участок, категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, вид разрешенного использования: под размещение объектов придорожного сервиса, кад. №59:07:2390101:559, общей площадью 34 953,0 кв.м., расположенный по адресу: Российская Федерация, Пермский край, Краснокамский городской округ, западнее д. Никитино	60 702 311,30			

13. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

На последнем этапе, после проведения всех корректировок, осуществляется расчёт справедливой стоимости земельного участка путём обобщения скорректированных цен аналогов. В процессе реализации этого этапа оценщик рассчитал:

1. Показатель совокупной корректировки рассчитывается путём суммирования абсолютных значений внесённых корректировок, данный показатель показывает к какому объекту-аналогу применено максимальное количество корректировок в абсолютном значении);

2. Коэффициент соответствия объекту оценки (обратно пропорционален показателю совокупной корректировки) рассчитывается путем деления единицы на величину совокупной корректировки.

3. Вес аналога рассчитан, как деление коэффициента соответствия аналога на сумму коэффициентов соответствия всех аналогов.

Таким образом, наибольший вес присваивается скорректированным величинам цен тех отобранных аналогов, к которым было применено меньшее количество корректировок и поправок. Таким образом, наибольший вес при согласовании будут иметь те аналоги, которые наиболее сопоставимы с оцениваемыми объектами.

В данном случае, в процессе проведения оценочных работ оценщики применили только один подход – сравнительный, соответственно данному подходу присвоен вес 1,00.

Объект оценки	Площадь, кв.м.	Стоимость, по- лученная в ре- зультате приме- нения затрат- ного подхода, руб.	Стоимость, по- лученная в ре- зультате приме- нения доходного подхода, руб.	Стоимость, по- лученная в ре- зультате приме- нения сравни- тельного подхода, руб.	Рыночная (справедли- вая) стоимость с учетом округления, руб.
		0,00	0,00	1,00	
Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, кад. № 59:07:2390101:559, общая площадь 34 953,00, адрес объекта: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Столбищенское сельское поселение	34 953	Не применялся	Не применялся	60 702 311,30	60 702 000,00
ИТОГО:					60 702 000,00

В соответствии с пп. 6 п. 2 статьи 146 «Объект налогообложения» части второй Налогового кодекса РФ не признаются объектом налогообложения (в части налога на добавленную стоимость) операции по реализации земельных участков (долей в них).

14. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

На основании проведенного анализа и выполненных расчетов, Оценщик пришел к заключению, что рыночная (справедливая) стоимость объекта оценки по состоянию на 11.07.2023г. округленно составляет:

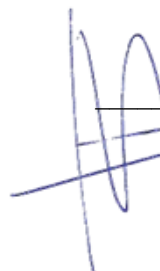
60 702 000 (Шестьдесят миллионов семьсот две тысячи) рублей, а именно:

№ п/п	Наименование	Кадастровый №	Площадь, кв. м.	Рыночная (справедливая) стоимость, руб.
1	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, кад. № 59:07:2390101:559, общая площадь 34 953,00, адрес объекта: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Столбищенское сельское поселение	59:07:2390101:559	34 953	60 702 000,00
	Итого:			60 702 000,00

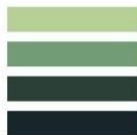
Оценщик

Директор ООО «КонТраст»


Диденко Л.Н.


Ибрагимов Р.В.





ПРИЛОЖЕНИЕ
ДОКУМЕНТЫ НА ОБЪЕКТЫ ОЦЕНКИ

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Пермскому краю
полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

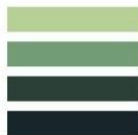
В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 3
11.07.2022г.			
Кадастровый номер:		59:07:2390101:559	

Номер кадастрового квартала:	59:07:2390101
Дата присвоения кадастрового номера:	11.07.2022
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Местоположение:	Российская Федерация, Пермский край, Краснокамский городской округ, западнее д. Никитино
Площадь, м2:	34953 +/- 327
Кадастровая стоимость, руб:	не определена
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	59:00:0000000:7806
Категория земель:	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения
Виды разрешенного использования:	под размещение объектов придорожного сервиса
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "АК БАРС КАПИТАЛ" (представитель правообладателя), Правообладатель: Владельцы инвестиционных паёв - Закрытый паевой инвестиционный фонд рентный "Ак Барс Горизонт"

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН УСИЛЕННОЙ КВАЛИФИЦИРОВАННОЙ ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	ДОКУМЕНТ ПОЛУЧЕН ИЗ ФГИС ЕГРН
	Сертификат: 64575127400433833109200328139839306360 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023	Пермский край, г. Казань, ул. Авангардная, д. 74 инициалы, фамилия, имя, отчество МУСТАФИНА РОЗАНА РАХИМОВНА ВРЕМЯ 17:00 ДАТА 14.07.2023



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 3
11.07.2022г.			
Кадастровый номер:		59:07:2390101:559	

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд "АК БАРС-Горизонт"
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 59:07:2390101:559-59/296/2022-1 11.07.2022 13:41:41
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
5	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
6	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
7	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
8	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
9	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	
10	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют	

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН УСИЛЕННОЙ КВАЛИФИЦИРОВАННОЙ ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ		Документ подписан: 07.08.2023 Временная дата: 07.08.2023 С. Казань, ул. Оренбургский тракт, д. 8Д
	Сертификат: 645751274004338331409200328139839306360	Инициалы, фамилия: [подпись]	
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023			

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 3
11.07.2022г.			
Кадастровый номер:		59:07:2390101:559	
План (чертеж, схема) земельного участка			
Масштаб 1:3000		Документ подписан усиленной квалифицированной электронной подписью	
полное наименование:		Сертификат: 64575127400433833109200328139839306360	
полное наименование:		Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ	
полное наименование:		Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023	
полное наименование:		Инициалы, фамилия: МУСТАФИНА РОЗАНА РАХИМОВНА	
полное наименование:		ВРЕМЯ: 10:00 DATA: 11.07.2022	

РЫНОЧНЫЕ ДАННЫЕ

Аналог 1

Участок 14,5 сот. (промзнач...

3 800 000 Р

Пользователь

8 912 581-10-91

Написать сообщение

Avito

Все категории

Поиск по объявлениям

Найти

Татарстан

Главная > Недвижимость > Земельные участки > Купить > Промназначения

Участок 14,5 сот. (промназначения)

3 800 000 Р

262 069 Р за сотку

Добавить в избранное

Сравнить

Добавить заметку



8 912 581-10-91

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Пользователь
Частное лицо
Завершено 5 объявлений
Экологический вклад -6920 кг CO₂

Подписаться на продавца

Об участке

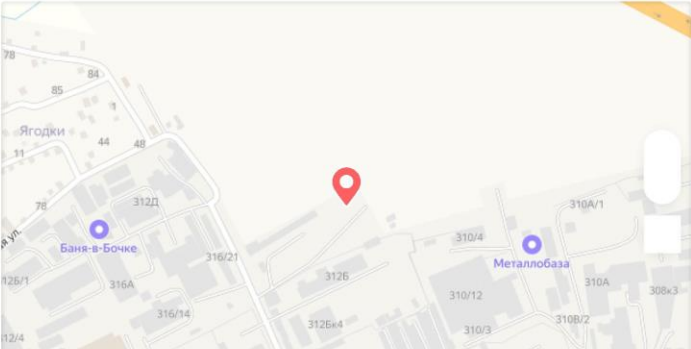
Площадь: 14.5 сот.

Расстояние до центра города: 10 км

Расположение

Пермский край, Пермский р-н, Кондратовское сельское поселение,
д. Кондратово

Скрыть карту



Участок 14,5 сот. (промназнач... 3 800 000 Р

Пользователь

Написать сообщение

Описание

Для размещения и эксплуатации объектов автомобильного транспорта и объектов дорожного хозяйства. Капитальные объекты построить не получится!!! Проходят коммунальные сети. Отсыпан и сделан въезд, установлен забор, Электричество. Кадастровый номер: 59:32:3410001:4207. Обмен. 300 метров до Шоссе Космонавтов остановка Олимпиаец.

№ 2359775565 · 11 июня в 08:27 · 3888 просмотров (+8 сегодня)

Пожаловаться



[Разместить объявление](#) [Объявления](#) [Помощь](#) [Безопасность](#) [Реклама на сайте](#) [О компании](#) [Карьера](#) [Авито Журнал](#) [Блог](#) [Авито Польза](#) [Мобильное приложение](#)

Авито — сайт объявлений России. © ООО «КЕХ еКоммерц» 2007–2023. [Правила Авито](#). [Политика обработки данных](#). Оплачивая услуги на Авито, вы принимаете [оферту](#).

Аналог 2

07.07.2023, 16:42

Участок 53,4 сот. (промназначения) на продажу в Перми | Продажа земельных участков в Перми | Авито

Участок 53,4 сот. (промназнач... 16 700 000 Р

Анжелика

8 919 490-69-01

Написать сообщение



Все категории

Поиск по объявлениям

Найти

Пермский край

Главная > Недвижимость > Земельные участки > Купить > Промназначения

Участок 53,4 сот. (промназначения)

16 700 000 Р

312 734 Р за сотку

Добавить в избранное

Сравнить

Добавить заметку



8 919 490-69-01

Написать сообщение
Онлайн

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Агентство недвижимости "НИКА"

Агентство

На Авито с сентября 2019

Реквизиты проверены



Подписаться на продавца

Контактное лицо
Анжелика

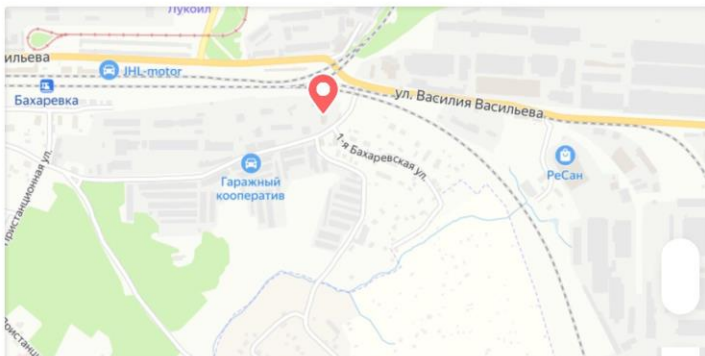
Об участке

Площадь: 53.4 сот.

Расположение

Пермский край, Пермь, 1-я Бахаревская ул., 53
р-н Свердловский

Скрыть карту



https://www.avito.ru/perm/zemelnye_uchastki/uchastok_534sot_promnaznacheniya_3305919727

1/2

РТ, г. Казань ул. Оренбургский тракт,
д. 8Д, помещ. 1007
Тел: (843) 206-51-73
E-mail: info@contrust.bz



ОГРН 1151690036574
ИНН 1659158802
КПП 168401001

07.07.2023, 16:42

Участок 53,4 сот. (промназначения) на продажу в Перми | Продажа земельных участков в Перми | Авито

Участок 53,4 сот. (промназнач... 16 700 000 Р

Анжелика

[Написать сообщение](#)

Описание

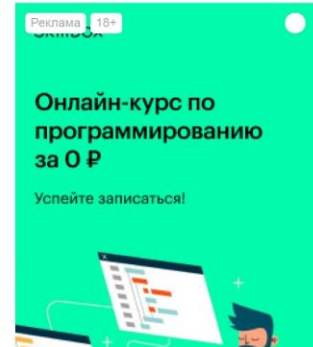
Продается Земельный участок, площадью 5341,68 кв.м., кадастровый номер 59:01:4411473:2.

Вид разрешенного использования: для размещения производственных зданий.

На земельном участке имеется точка подключения электроэнергии на 150 кВт

№ 3305919727 · 5 июля в 12:14 · 98 просмотров (+14 сегодня)

[Пожаловаться](#)



Аналог 3

Для бизнеса Вакансии Помощь Катоги Польза



Вход и регистрация

Разместить объявление



Все категории

Поиск по объявлениям

Найти

Татарстан

Главная > Недвижимость > Земельные участки > Купить > Промназначения

Участок 1,73 га (промназначения)

Добавить в избранное

Сравнить

Добавить заметку

35 000 000 ₽

202 312 ₽ за сотку

или [предложите свою цену](#)

8 919 440-71-10

Написать сообщение

Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

[ИП Туликина. Продажа земельных участков.](#)

Агентство

На Авито с сентября 2017

Завершено 14 объявлений

12 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Контактное лицо

Павел



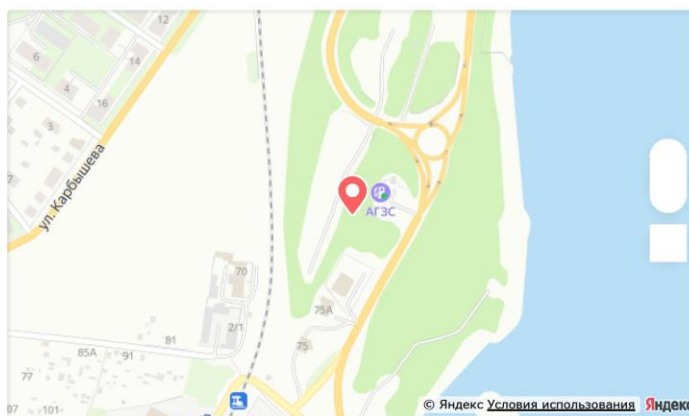
Об участке

Площадь: 173 сот.

Расположение

Пермский край, Пермь, микрорайон Гайва
р-н Орджоникидзевский

[Скрыть карту](#)



Описание

59:01:2912802:200 Земли населенных пунктов. Виды разрешенного использования:
Кагат-эстакада (Лит.ГЗ). Земельный участок общественно делового назначения
расположен на въезде в мкр. Гайва, ул. Новогайвинская,65а. Частично замощен
бетонными плитами, удобный подъезд. Возможность подключения электричества.
Зона застройки Промышленная. ПК-4.

№ 1096375255 · 8 июня в 16:55 · 1966 просмотров (+1 сегодня)

[Пожаловаться](#)





ДОКУМЕНТЫ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИЕ ПРАВО ЗАНИМАТЬСЯ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬЮ





Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков

дубликат
от 08.11.2018



Саморегулируемая межрегиональная
ассоциация оценщиков №0001 от «28» июня 2007 г.
в едином государственном реестре
саморегулируемых организаций оценщиков

СВИДЕТЕЛЬСТВО

настоящим подтверждается, что

Диденко Лариса Николаевна

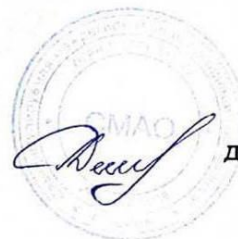
является членом

Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков

регистрационный номер 495
дата включения в реестр 18 июля 2007

имеет право осуществлять оценочную деятельность в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»

Генеральный директор



Демчева А.Г.

Свидетельство является собственностью Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков и подлежит возврату в случае прекращения членства.

Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков

Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков

Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков

Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков



КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 024254-1

« 08 » июля 20 21 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной
деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Диденко Ларисе Николаевне

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 08 » июля 20 21 г. № 207

Директор

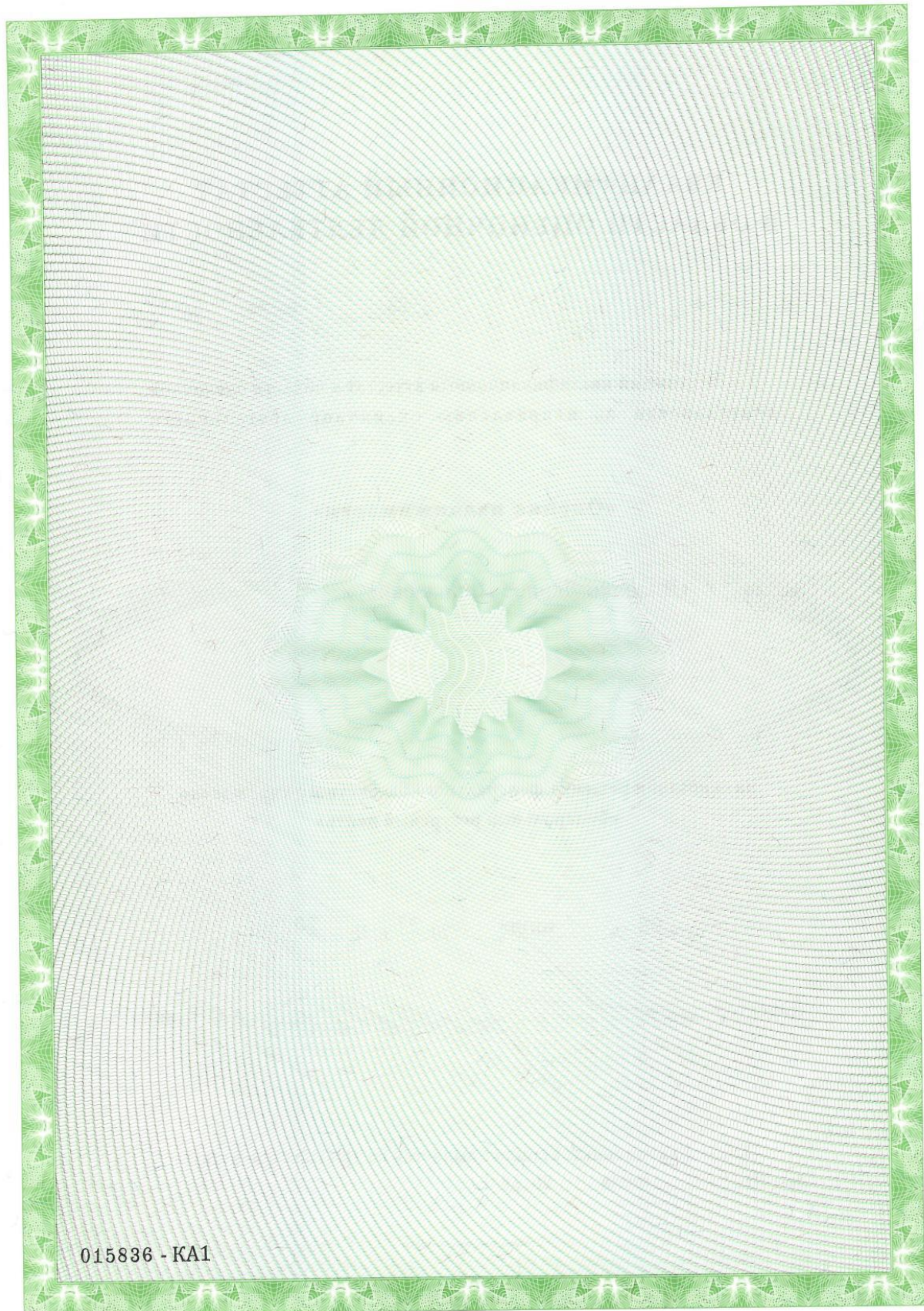
А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 08 » июля 20 24 г.

РТ, г. Казань ул. Оренбургский тракт,
д. 8Д, помещ. 1007
Тел: (843) 206-51-73
E-mail: info@contrust.bz



ОГРН 1151690036574
ИНН 1659158802
КПП 168401001



015836 - KA1



СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 23490B4000002-00002

**СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

СТРАХОВАТЕЛЬ: ОЦЕНЩИК – Диденко Лариса Николаевна		
Объект страхования: имущественные интересы, связанные с: - риском наступления ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба (имущественного вреда) заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности; - риском наступления ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения вреда имущественным интересам заказчика, заключившего договор на проведение оценки, в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности.		
Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность): оценочная деятельность, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».		
Страховой случай (с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования): установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт: - причинения ущерба (имущественного вреда) действиями (бездействием) оценщика (Страхователя) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба (имущественного вреда); - причинения вреда действиями (бездействием) оценщика (Страхователя) в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении застрахованной деятельности.		
Страховая сумма С «27» января 2023 г. по «02» февраля 2023 г. – 300 000 руб. 00 коп. (Триста тысяч рублей 00 копеек); С «03» февраля 2023 г. по «30» марта 2023 г. – 5 000 000 руб. 00 коп. (Пять миллионов рублей 00 копеек); С «31» марта 2023 г. по «26» января 2024 г. – 10 000 000 руб. 00 коп. (Десять миллионов рублей 00 копеек)		Страховая премия Оплаченная часть страховой премии: 3 500 руб. 00 коп. (Три тысячи пятьсот рублей 00 копеек) Часть страховой премии, подлежащая оплате: 2 916 руб. 67 коп. (Две тысячи девятьсот шестнадцать рублей 67 копеек)
СТРАХОВОЙ ТАРИФ (в % от страховой суммы)	0,07% от страховой суммы	
ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	единовременно путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок не позднее «05» апреля 2023 г. (включительно).	
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:	с «27» января 2023 г.	по «26» января 2024 г.
Особые условия страхования: Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, поименованным в п.п. 10.5.2. – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 10 % от итоговой страховой суммы, закрепленной по настоящему Страховому полису. К настоящему Полису применяются исключения из страхования, закрепленные разделом 4 Правил страхования. Кроме того, страховыми не являются случаи причинения вреда вследствие осуществления Страхователем деятельности по оценке восстановительной стоимости ремонта транспортных средств (независимой технической экспертизы транспортных средств). Договор страхования не действует на всей территории субъектов Российской Федерации, в которых ведется война, любые военные и боевые действия, военные мероприятия, вторжение/нападение, гражданская война, контртеррористические операции, в которых объявлено военное положение, ведутся военные операции любого рода, а так же на территории, официально объявленной зоной чрезвычайных ситуаций.		

НАСТОЯЩИЙ СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 23490B4000002-00002 ВЫДАН ВЗАМЕН СТРАХОВОГО ПОЛИСА № 23490B4000002-00001 ОТ «24» ЯНВАРЯ 2023 Г.

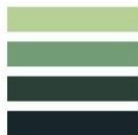
СТРАХОВЩИК: Страховое акционерное общество «ВСК»

Место нахождения: Российская Федерация, 121552, г. Москва, ул. Островная, д. 4

От имени Страховщика:  Т.С. Тарасова/

Место выдачи Страхового полиса: г. Казань

Дата выдачи: «31» марта 2023 г.



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



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

ПОЛИС

к договору страхования гражданской ответственности организации, заключающей договоры на проведение оценки № 922/2342493929

Настоящий полис подтверждает факт вступления в силу договора страхования, заключенного между CAO «РЕСО-Гарантия» (117105, г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Нагорный, проезд Нагорный, д. 6, стр. 9, Этаж 3, комната 1; ОГРН 1027700042413; ИНН 7710045520) с указанным ниже Страхователем, в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 21 июля 2021 года (далее по тексту – «Правила страхования»)

Дата оформления полиса «13» марта 2023 г.

Валюта страхования: Российские рубли

Страхователь:	ООО «КонТраст» 420059, РТ, г. Казань, Оренбургский тракт, д. 8 д, пом.1007 р/с 40702810162000008798 в ПАО «Сбербанк», г. Казань к/с 30101810600000000603 БИК 049205603 ИНН 1659158802
1. Срок действия полиса:	С 00 часов 00 минут 26.03.2023г. по 24 часа 00 минут 25.03.2024г.
2. Объект страхования:	2.1. Не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском ответственности по обязательствам, возникающим вследствие нарушения договора на проведение оценки, и связанные с риском ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 2.2. Действие Договора страхования (Полиса) распространяется на работы (исключая кадастровую оценку), которые были выполнены Страхователем и были приняты Заказчиком Страхователя в период, начиная с 26.03.2019 года.
3. Страховой случай:	3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда, или признанный Страховщиком, факт возникновения обязанности Страхователя возместить убытки, возникшие вследствие нарушения им договора на проведение оценки, и вред (ущерб), причиненный имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности. 3.2. Предъявление нескольких претензий (исков), явившихся следствием одного обстоятельства, стороны рассматривают в рамках одного страхового случая.
4. Страховая сумма:	1 200 000 000,00 (Один миллиард двести миллионов) Рублей, лимиты ответственности согласно Договору страхования
5. Франшиза:	Страхование осуществляется без франшизы
6. Страховая премия:	Согласно Договору страхования
7. Порядок оплаты страховой премии:	Согласно Договору страхования
8. Прилагаемые документы:	- Приложение 1: Заявление на страхование - Договор страхования гражданской ответственности № 922/2342493929 - Правила страхования.
Представитель страховщика:	Кравченко А.Е.
	Код 19334524

*Экземпляр Правил страхования получен. С упомянутыми Правилами страхования ознакомлен и согласен.

