



ASSISTANCE TO BUSINESS

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 № 3233

**об оценке рыночной (справедливой) стоимости земельного участка  
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 «АКБАРС - Горизонт»

Исполнитель: ООО «КонТраст»

Дата оценки: 11.01.2023г.

Дата составления отчета: 11.01.2023г.

Казань 2023г.

## СОДЕРЖАНИЕ

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО	3
1.ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	4
2.ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	6
3. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ	8
4.СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	9
5. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ	10
6. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ПРИМЕНЕНИЯ	12
7. ОСНОВНЫЕ ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	13
8. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ	16
9. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	17
10. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ И ДИАПАЗОНОВ ЗНАЧЕНИЙ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ	23
11. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	38
12. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ С ПРИВЕДЕНИЕМ РАСЧЕТОВ ИЛИ ОБОСНОВАНИЕ ОТКАЗА ОТ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	39
13. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ	43
14. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТА РЫНОЧНОЙ (СПРАВЕДЛИВОЙ) СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	51
15. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ (СПРАВЕДЛИВОЙ) СТОИМОСТИ	52
ПРИЛОЖЕНИЕ	53

## СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

В соответствии с Договором ПИФ/686/28042022/К от 28.04.2022 г. на оказание услуг по оценке, заключенным между Обществом с ограниченной ответственностью Управляющая компания «АК БАРС КАПИТАЛ» ДУ ЗПИФ рентный «АКБАРС - Горизонт» и ООО «КонТраст», нами была произведена оценка рыночной (справедливой) стоимости земельного участка 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 11.01.2023г.

Определение рыночной (справедливой) стоимости указанного выше имущества производилось для принятия управленческих решений.

Оценка производилась в соответствии с требованиями федерального закона № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998г. (с учётом поправок существующих на дату составления отчета), а также принятых на его основе нормативных правовых актов Российской Федерации, в том числе стандартов оценки ФСО №1, ФСО №2 и ФСО №3 – обязательных к применению субъектами оценочной деятельности (в соответствии с Приказами Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №№ 297-299), ФСО №7 (Приказ Минэкономразвития РФ от 25 сентября 2014 г. № 611, а также Стандартами и правилами Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков, утвержденными Решением Совета Ассоциации СМАО (Протокол №2016/09/06 от 06.09.2016 г.), Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13, введенным в действие на территории Российской Федерации.

На основании проведенного анализа и выполненных расчетов, Оценщик пришел к заключению, что рыночная (справедливая) стоимость земельного участка 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, по состоянию на 11.01.2023г. составляет:

**60 486 055,35 (Шестьдесят миллионов четыреста восемьдесят шесть тысяч  
пятьдесят пять) рублей 35 копеек**

№п/п	Наименование объекта оценки	Площадь, кв. м	Адрес	Рыночная (справедливая) стоимость, руб.	Рыночная (справедливая) стоимость, руб/кв. м.
2	Земельный участок кад.№59:07:2390101:559, общей площадью 34 953,0 кв.м.	34 953,00	Российская Федерация, Пермский край, Краснокамский городской округ, западнее д. Никитино	60 486 055,35	1 730,50
	ИТОГО:			<b>60 486 055,35</b>	

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 рыночную (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	Земельный участок кад.№59:07:2390101:559, общей площадью 34 953,0 кв.м.
Адрес объекта оценки	Российская Федерация, Пермский край, Краснокамский городской округ, западнее д. Никитино
Имущественные права на объект оценки	Вид права: Общая долевая собственность Субъект права: Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд "АК БАРС-Горизонт"
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из частей	Земельный участок кад.№59:07:2390101:559, общей площадью 34 953,0 кв.м.
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	Установлены по данным документов: Выписка из ЕГРН от 11.07.2022г.
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Собственность. Ограничения (обременения): не зарегистрированы
Цель оценки	Определение вида стоимости, указанного в п.9 задания на оценку
Предполагаемое использование результатов оценки	Для принятия управленческих решений
Вид стоимости	Рыночная (справедливая)
Дата оценки	11.01.2023
Возможные границы интервала стоимости объекта оценки	Без определения границ интервала стоимости объекта оценки

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

*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.*

## 2.ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Основание проведения оценки	Договор №ПИФ/686/28042022/К от 28.04.2022 г. на оказание услуг по оценке, заключенным между Обществом с ограниченной ответственностью Управляющая компания «АК БАРС КАПИТАЛ» ДУ ЗПИФ рентный «АКБАРС - Горизонт» и ООО «КонТраст»
Общая информация, идентифицирующая объект оценки:	
Объект оценки	Земельный участок кад.№59:07:2390101:559, общей площадью 34 953,0 кв.м.
Адрес объекта оценки	Российская Федерация, Пермский край, Краснокамский городской округ, западнее д. Никитино
Имущественные права на объект оценки	Вид права: Общая долевая собственность Субъект права: Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд "АК БАРС-Горизонт"
Дата оценки (дата определения стоимости) объекта оценки	11.01.2023
Дата составления отчета	11.01.2023

### Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке:

№ п/п	Объект оценки	Адрес	Площадь, кв.м.	Стоимость, полученная в результате применения затратного подхода, руб.	Стоимость, полученная в результате применения доходного подхода, руб.	Стоимость, полученная в результате применения сравнительного подхода, руб.	Рыночная (справедливая) стоимость, руб.
	<b>Вес по подходам</b>			<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>
2	Земельный участок кад.№59:07:2390101:559, общей площадью 34 953,0 кв.м.	Российская Федерация, Пермский край, Краснокамский городской округ, западнее д. Никитино	34 953,00	не применялся	не применялся	60 486 055,35	60 486 055,35

### Итоговая величина рыночной (справедливой) стоимости объекта оценки:

Рыночная (справедливая) стоимость земельного участка 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, по состоянию на 11.01.2023г. составляет:

**60 486 055,35 (Шестьдесят миллионов четыреста восемьдесят шесть тысяч пятьдесят пять) рублей 35 копеек**

№п/п	Наименование объекта оценки	Площадь, кв. м	Адрес	Рыночная (справедливая) стоимость, руб.	Рыночная (справедливая) стоимость, руб/кв. м.
2	Земельный участок кад.№59:07:2390101:559, общей площадью 34 953,0 кв.м.	34 953,00	Российская Федерация, Пермский край, Краснокамский городской округ, западнее д. Никитино	60 486 055,35	1 730,50
	<b>ИТОГО:</b>			<b>60 486 055,35</b>	

## **ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

Определяемая рыночная (справедливая) стоимость отображает стоимостную оценку заинтересованности Заказчика в сохранении своих прав на объект оценки и предполагает оценку объекта исходя из текущего варианта его 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 оцениваемого объекта, 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 оцениваемого объекта (все размеры и объемы, содержащиеся в представленных документах, рассматривались как истинные) и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера.

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

6. Оценка проведена при допущении, что с даты осмотра до даты оценки характеристики объекта оценки не изменялись.

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. Заключение о стоимости, приведенное в отчете, относится к объекту недвижимости целиком и любое разделение объекта оценки на отдельные части и установление их стоимости путем пропорционального деления неверно, так же, как неверно определение рыночной стоимости всего рассматриваемого здания путем простого суммирования независимо определенных величин стоимости каждой из составляющих его частей.

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

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

11. Оценщик определял рыночную стоимость Объекта оценки исходя из предположения, что объект оценки свободен от любых обременений.

12. Отчет об оценке содержит обоснованное профессиональное суждение Оценщика относительно стоимости объекта оценки. Оценщик не несет ответственности за то, что объект не будет продан на рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в Отчете.

13. Отчет подлежит применению строго в целях, указанных в задании на оценку, и не может быть использован в других целях. Стороны обязуются не передавать отчет третьим лицам. В случае передачи отчета третьим лицам – отчет признается не действительным, подпись Оценщика отзывается.

14. 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.

### 3. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Последовательность определения стоимости Объекта заключается в выполнении следующих этапов проведения оценки Объекта:

- заключение Договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- установление количественных и качественных характеристик Объекта, в том числе сбор, обработка и анализ информации, необходимой для проведения оценки:
  - правоустанавливающих документов, сведений об обременении Объекта правами иных лиц;
  - информации о технических и эксплуатационных характеристиках Объекта;
  - иной информации, необходимой для установления количественных и качественных характеристик Объекта с целью определения его стоимости, а также другой информации (в том числе фотодокументов), связанной с Объектом;
- осмотр Объекта оценки, фотографирование (фото представлены в соответствующем приложении);
- в случае не проведения осмотра фотографии предоставляются Заказчиком;
- анализ рынка и сегмента, к которому относится Объект;
- применение подходов к оценке, выбор метода (методов) оценки в рамках каждого из подходов к оценке и осуществление необходимых расчетов;
- согласование (обобщение) результатов, полученных в рамках каждого из подходов к оценке, и определение итоговой величины стоимости Объекта оценки;
- составление и передача Заказчику настоящего Отчета.

#### 4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

<b>Заказчик</b>	
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «АК БАРС КАПИТАЛ» Д.У. Закрытый Паевый Инвестиционный Фонд «АК БАРС – Горизонт»
Краткое наименование	ООО УК «АК БАРС КАПИТАЛ» Д.У. ЗПИФ рентный «АК БАРС – Горизонт»
Реквизиты	Юридический адрес: РТ, г. Казань, ул. Меридианная, д. 1А ИНН 1435126890 КПП 165701001 ОГРН 1 1021401047799 от 15.08.2002
<b>Оценщик</b>	
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 № 22490В4000005. Период страхования: с 27.01.2022 г. по 26.01.2023 г. (обе даты включительно), страховая сумма 5 000 000 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.
<b>Юридическое лицо, с которым оценщики заключили трудовой договор:</b>	
Организационно-правовая форма и полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью ООО «КонТраст»
Местонахождение	420059, Республика Татарстан, г. Казань, ул. Оренбургский тракт, д.8Д, помещ. 1007
ОГРН	1151690036574
Дата присвоения ОГРН	29.04.2015 г
Сведения о страховании гражданской ответственности юридического лица	Страховой полис № 922/1911146015 на страховую сумму в размере 1 200 000 000 рублей со сроком действия с 26.03.2021 г. по 25.03.2023 г., выдан ПАО «РЕСО-Гарантия».
Сведения о независимости Оценщика в соответствии с требованиями статьи 16 Закона об оценке	требование о независимости выполнено
Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах	-
Квалификация привлеченного специалиста	-
Степень участия в процессе оценки объекта оценки	-

## 5. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

При проведении оценки Объекта Оценщик принял следующие допущения, а также установил следующие ограничения и пределы применения полученного результата оценки Объекта:

Нижеследующие предположения и ограничивающие условия являются неотъемлемой частью настоящего отчета:

1. Все факты, положения и заявления, не упомянутые в отчете, не имеют силы. Приведенные условия могут быть изменены или преобразованы только при обоюдном согласии Оценщика и Заказчика. Среди изменяемых условий могут быть только юридические условия, относящиеся к описанию ситуации, в которой находится оцениваемое имущество. Независимость оценщика относительно выбора факторов, влияющих на определяемую стоимость объекта оценки в данном случае, не нарушается.

2. 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.

3. 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.

4. 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.

5. 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.

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

7. Отчет об оценке, составленный по договору достоверен лишь в полном объеме и для указанных в нем целей. Приложения к Отчету являются неотъемлемой частью отчета.

8. Оценщик определял рыночную стоимость Объекта оценки исходя из предположения, что объект оценки свободен от любых обременений.

9. 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.

10. Обязанностью по идентификации оцениваемого объекта лежит на Заказчике. Расчеты стоимости выполнены Оценщиками на основании предоставленных Заказчиком данных об объекте оценки. Оценщик не несет ответственность за неприменимость результатов расчетов в случае обнаружения некорректной идентификации объекта или его составных частей.

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

12. 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.

13. 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.

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

15. 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.

16. 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.

17. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно рыночной стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что в целых, 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.

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

19. Общедоступная информация и методический инструментарий по независящим от Оценщика объективным причинам не позволяют достоверно спрогнозировать ключевые показатели рынка и их влияние на стоимость объекта оценки. Под высокой неопределенностью внешних факторов понимается ситуация, когда по объективным, независящим от Оценщика причинам, величина стоимости не может быть определена «с разумной степенью достоверности» (ст. 393 ГК РФ). При этом причины являются внешними по отношению к объекту оценки и его рынку (политические, военные, макроэкономические, эпидемиологические / пандемические и пр.). Оценщик в рамках современных достижений науки и техники (методологии), правил делового оборота не может достоверно учесть характер и интенсивность влияния указанных причин на величину стоимости.

20. Условия / значения ключевых факторов стоимости, для которых выполнены расчеты являются корректными (например, сценарий социально-экономического и отраслевого развития с указанием источника, ключевые допущения). При развитии ситуации по иному сценарию результат оценки может быть иным.

21. После даты оценки определенная в отчете итоговая величина стоимости может существенно измениться.

## 6. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ПРИМЕНЕНИЯ

### 6.1. Федеральные стандарты оценки

При проведении работ по оценке, в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г., использовались следующие стандарты:

- ✓ Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО №1), утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 20.05.2015г. № 297.
- ✓ Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2), утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 20.05.2015г. № 298.
- ✓ Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО №3), утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 20.05.2015г. №299.
- ✓ Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7), утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 25.09.2014г. №61;

### 6.2. Стандарты оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков

В соответствии с членством оценщиков в саморегулируемой общественной организации, в части, не противоречащей указанному в разделе 6.1, при составлении данного отчета использовались:

- ✓ Стандарты и правила Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков, утвержденными Решением Совета Ассоциации СМАО (Протокол №2016/09/06 от 06.09.2016 г.).

### 6.3. Разъяснения заказчику относительно оценочной деятельности

В статье 2 ФЗ «О саморегулируемых организациях» №315-ФЗ от 1 декабря 2007г. сказано следующее: «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».

## 7. 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.

✓ **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.

✓ **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 оценки;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки, и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

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 определяется 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.

## 8. 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. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО №1), утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 20.05.2015г. № 297.
3. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2), утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 20.05.2015г. № 298.
4. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО №3), утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 20.05.2015г. №299.
5. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7), утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 25 сентября 2014 г. № 611.
6. МСО 2013 (IVS 2013), с учетом требований Указания Центрального Банка Российской Федерации от 25.08.2015 № 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев»
7. Словарь терминов по профессиональной оценке. – М.: Финансовая академия, 1999.;
8. Гражданский кодекс Российской Федерации.
9. Международные стандарты оценки Международного комитета по стандартизации оценки имущества -МКСОИ (TIAVSC);
10. «Экономика и менеджмент» СПб, Издательство «МКС», 2003 год.
11. В.Рутгайзер «Оценка рыночной стоимости недвижимости», Москва 1998, издательство «Дело»
12. "Оценка недвижимости" (учебн.пособ.) Генри С.Харрисон, Москва, 1994г.
13. «Оценка недвижимости», Е.И. Тарасевич, Санкт-Петербург, Издательство СПбГТУ 1997г.
14. Грибовский С.В. «Оценка стоимости недвижимости», М.: Маросейка, 2009г.
15. Учебное пособие. «Экономика недвижимости». Российская экономическая академия им. Г.В.Плеханова, Москва, 1999 год.
16. Найденов Л.И. «Оценка рыночной стоимости объектов недвижимости»- Казань, 2009г., стр.100
17. Грязнова А.Г. «Оценка недвижимости» учебное пособие М., «Финансы и Статистика» в 2005г.
18. Федотова М.А., Рослов В.Ю., Щербакова О.Н., Мышанов А.И. «Оценка для целей залога» учебное пособие, М., «Финансы и Статистика», 2008г.
19. Федеральная служба государственной статистики. [www.gks.ru](http://www.gks.ru),
20. Международный валютный фонд. <http://www.imf.org/>,
21. EREPORT.RU. мировая экономика. <http://www.ereport.ru/>,
22. Л.А. Лейфер, А.М. Стерлин, З.А. Кашникова, А.М. Пономарев, Д.А. Шегурова — Справочник оценщика недвижимости. Нижний Новгород, 2016 г.
23. «Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки» под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2020 г.
24. Ассоциация развития рынка недвижимости СтатРиелт
25. Информационные сайты [www.avito.ru](http://www.avito.ru), [www.cian.ru](http://www.cian.ru) и другие.

## 9. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА 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.

Таблица 9.1 Сведения об объектах оценки

Показатель	Объект оценки №1
Объект оценки	Земельный участок кад.№59:07:2390101:559, общей площадью 34 953,0 кв.м.
кадастровый №	59:07:2390101:559
площадь, кв.м.	34 953,0
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	Для размещения промышленных объектов, по документам под размещение объектов придорожного сервиса
Кадастровая стоимость, руб.	данные отсутствуют
УПКСЗУ, руб.	-
Имущественные права на объект оценки	Общая долевая собственность
Субъект права	Закрýтый паевой инвестиционный рентный фонд "АК БАРС-Горизонт"
Правоустанавливающий документ	Выписка из ЕГРН от 11.07.2022г.
Обременения	не зарегистрировано
Ограничения	-

**Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки:**

- Выписка из ЕГРН от 11.07.2022г.

Характеристики объекта оценки установлены на основании правоустанавливающих документов, сведений, предоставленных Заказчиком, а также доступных Оценщику интернет-источников. Копии указанных документов приведены в Приложении к настоящему отчету.

**Сведения об износе объекта оценки.**

**Физический износ.** Земельному участку не свойственен физический износ, т.к. земля является не изнашиваемым активом.

**Сведения об устареваниях.** Наличие иных видов износа не установлено.

**Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость,** Исполнителем не выявлены.

**Обременения:** Оценщик определял рыночную (справедливую) стоимость Объектов оценки исходя из предположения, что объекты оценки свободны от любых обременений.

## 9.1. Характеристика местоположения объекта 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 км<sup>2</sup>. 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 <sup>[35]</sup>	1939 <sup>[36]</sup>	1959 <sup>[37]</sup>	1970 <sup>[38]</sup>	1975 <sup>[39]</sup>	1979 <sup>[40]</sup>	1987 <sup>[41]</sup>	1989 <sup>[42]</sup>	1990 <sup>[43]</sup>
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 <sup>[43]</sup>	1992 <sup>[43]</sup>	1993 <sup>[43]</sup>	1994 <sup>[43]</sup>	1995 <sup>[43]</sup>	1996 <sup>[43]</sup>	1997 <sup>[43]</sup>	1998 <sup>[43]</sup>	1999 <sup>[43]</sup>
↘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 <sup>[43]</sup>	2001 <sup>[43]</sup>	2002 <sup>[44]</sup>	2003 <sup>[43]</sup>	2004 <sup>[43]</sup>	2005 <sup>[43]</sup>	2006 <sup>[43]</sup>	2007 <sup>[43]</sup>	2008 <sup>[43]</sup>
↘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 <sup>[45]</sup>	2010 <sup>[46]</sup>	2011 <sup>[47]</sup>	2012 <sup>[48]</sup>	2013 <sup>[49]</sup>	2014 <sup>[50]</sup>	2015 <sup>[51]</sup>	2016 <sup>[52]</sup>	2017 <sup>[53]</sup>
↘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 <sup>[54]</sup>	2019 <sup>[55]</sup>	2020 <sup>[33]</sup>	2021 <sup>[56]</sup>	2022 <sup>[7]</sup>				
↘2 623 122	↘2 610 800	↘2 599 260	↘2 579 261	↘2 556 852				

## 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, бензомоторные пилы, аппаратура связи, суда, кабельная и другая продукция. Крупнейшие предприятия — Мотовилихинские заводы и Пермский моторостроительный комплекс.

Отдельные машиностроительные предприятия расположены также в городах Лысьве (производство турбогенераторов), Кунгуре (производство нефтепромыслового оборудования), Очёре (производство бурового оборудования) и Александровске (производство горно-шахтного оборудования), а также 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,

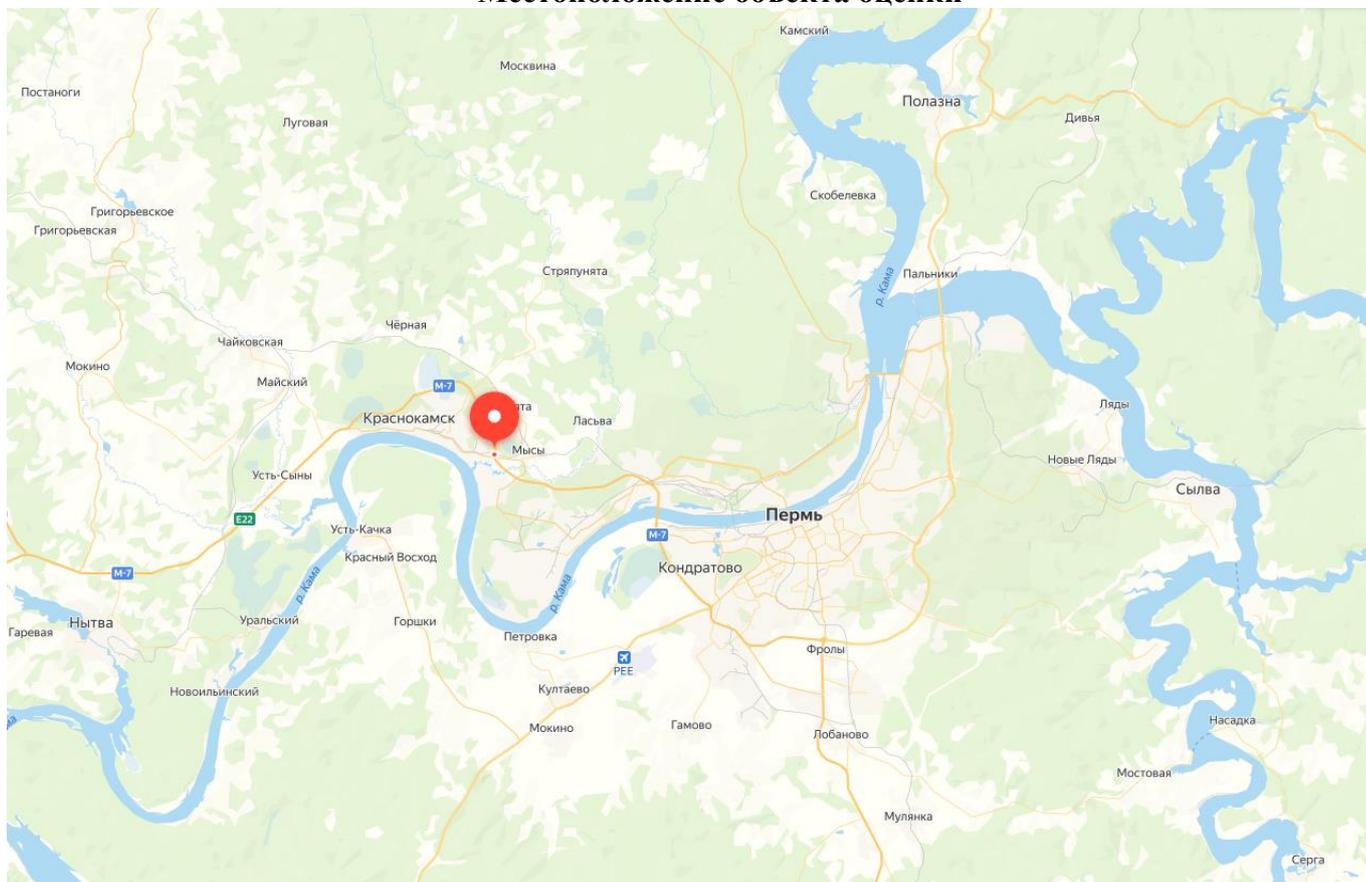
производящих фанеру — НАО «СВЕЗА Уральский» (посёлок Уральский, Нытвенский район Пермского края).

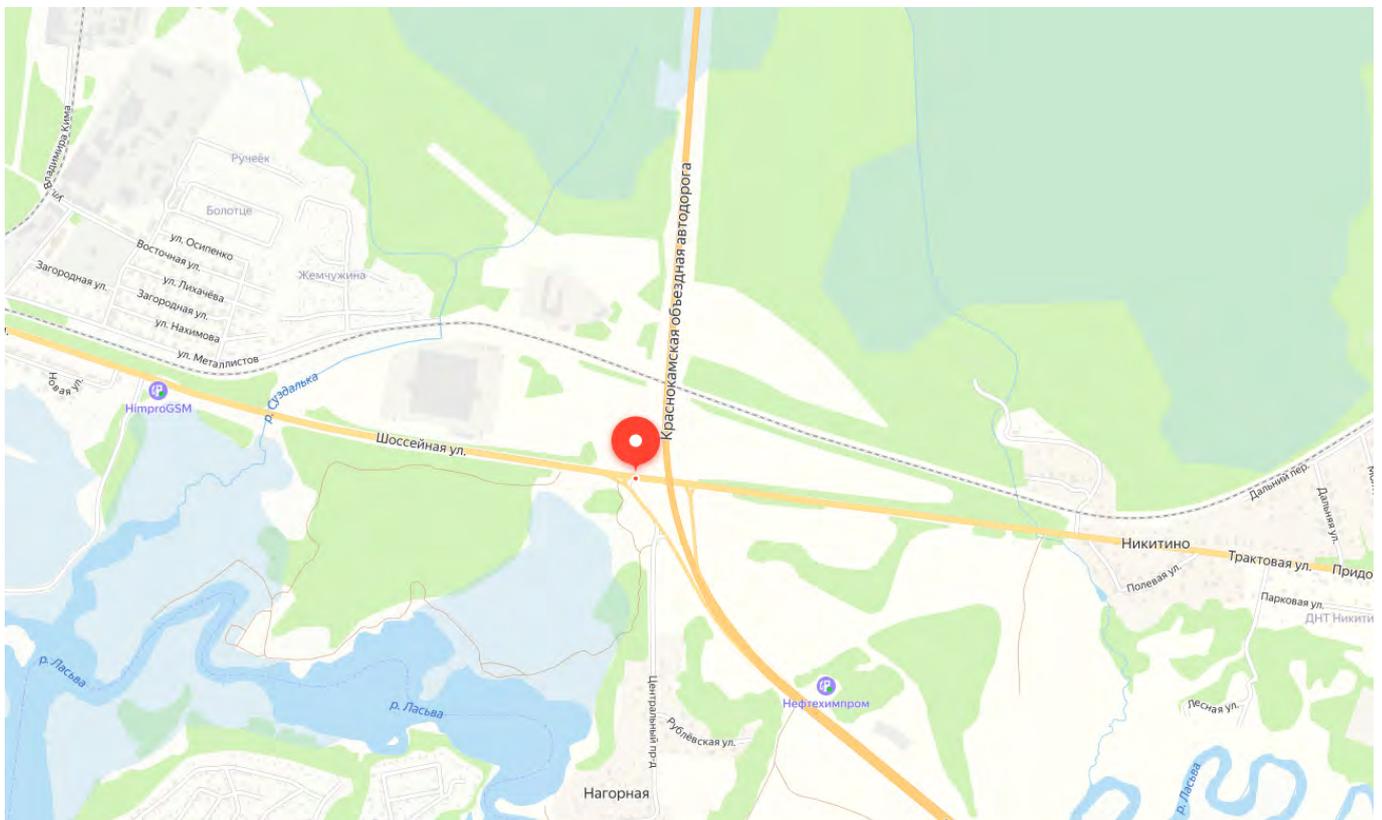
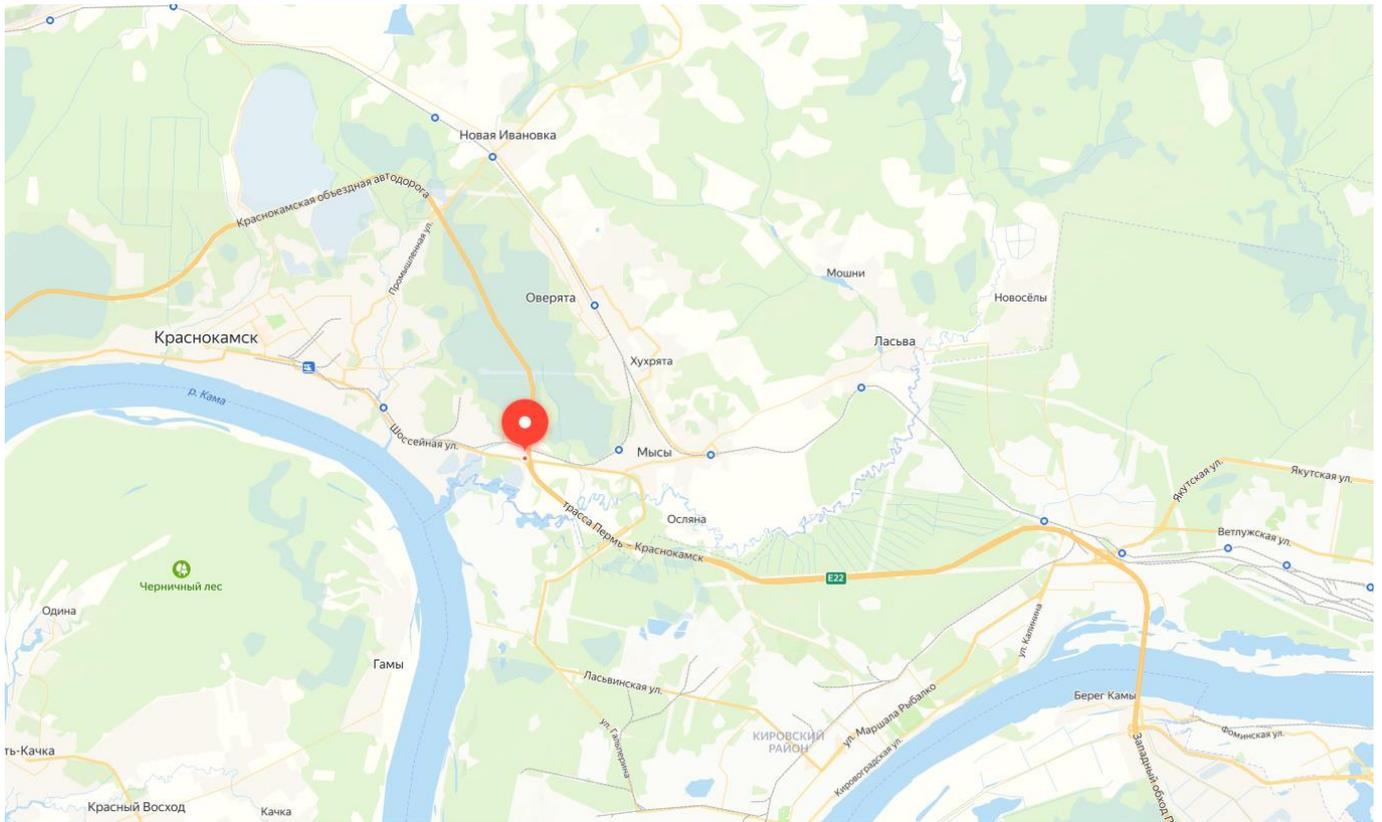
Крупнейший центр пищевой промышленности края — Пермь. Действуют мясокомбинат (ОАО «Пермский мясокомбинат», входит в группу «Продо»), молочный комбинат «Пермский» (филиал компании «Юнимилк»), маргариновый, мукомольный, ликёро-водочный (ОАО «Пермалко», входит в группу S.P.I.), вино-водочный заводы (ОАО «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.

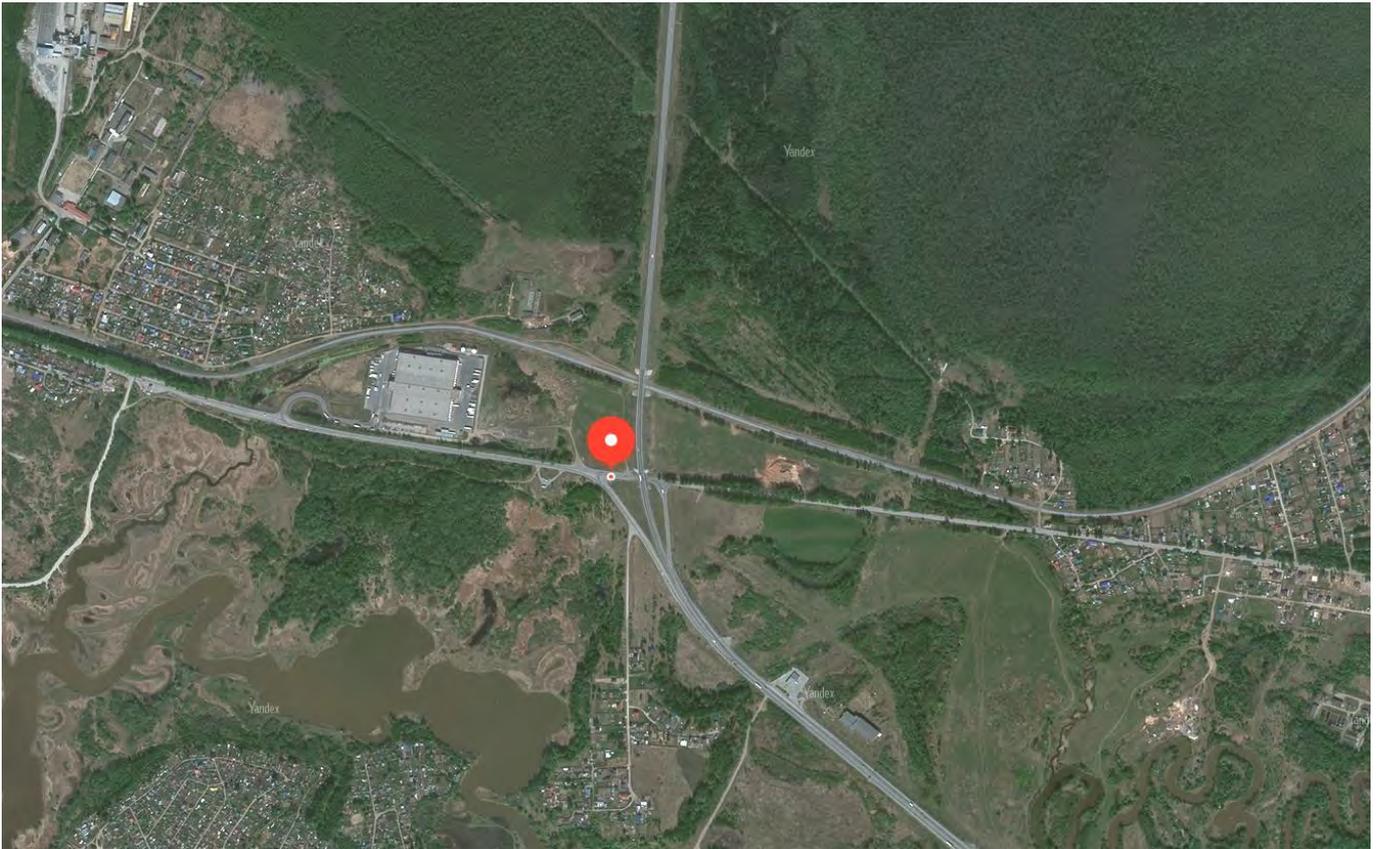
#### **Анализ местоположения объекта оценки**

Оцениваемые земельные участки расположены в Пермском крае, западнее д.Никитино. Местоположение объекта и соответствие требованиям к объёмно-планировочному решению положительно влияют на величину рыночной стоимости объекта оценки.

#### **Местоположение объекта оценки**







**Расположение оцениваемого земельного участка № 59:07:2390101:559 на Публичной кадастровой карте (<https://pkk.rosreestr.ru>)**

Участки — 59:07:2390101:559

**Земельный участок 59:07:2390101:559**  
Под размещение объектов придорожного сервиса

Информация

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, кладбище д. Ижикитино
Площадь участка	34 953 кв. м
С/УС	Учтеный
Категория земель	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиосвязи, телевидения, информатики; земли для обеспечения космической деятельности; земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения
Целевое назначение	под размещение объектов придорожного сервиса
Форма собственности	Частная собственность
Кадастровая стоимость	-
Дата регистрации	-
Дата введения в эксплуатацию	-
Дата взыскания	-
Дата прекращения	-

Иными сведениями, влияющими на стоимость объекта оценки, оценщик не располагает.

## 10. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ И ДИАПАЗОНОВ ЗНАЧЕНИЙ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ

Обязательным условием оценки объектов является учет специфики функционирования соответствующего рынка.

Развитие отраслевых рынков определяется:

- изменением общей социально-экономической ситуации и региональной экономической конъюнктуры;
- изменением в денежной политике, определяющей доступность финансирования сделок с недвижимостью;
- изменениями в законодательстве по регулированию рынка недвижимости; изменениями в налоговом законодательстве;
- изменениями на рынке капитала вследствие нестабильности процентных ставок, темпов инфляции, валютных курсов.

Цель анализа рынка объектов оценки обусловлена задачей оценки: определение рыночной стоимости объекта оценки. В связи с этим необходимо провести изучение текущего состояния рынка и определить его тенденции в краткосрочной перспективе.

### 10.1 Картина экономики.

#### 10.1.1 О динамике промышленного производства (сентябрь 2022 года)

Индекс промышленного производства в сентябре показал рост на +0,5% относительно августа в основном за счет положительной динамики обрабатывающих производств. В годовом выражении показатель снизился до -3,1% г/г после -0,1% г/г месяцем ранее, в т.ч. из-за эффекта высокой базы сентября прошлого года.

В целом за 3 квартал 2022 года индекс промышленного производства улучшил динамику относительно 2 квартала 2022 года (-1,3% г/г после -2,5% г/г кварталом ранее).

В отраслях обрабатывающей промышленности в сентябре сохраняется положительная динамика: +0,8% м/м после +2,2% м/м в августе (в годовом выражении – усиление спада до -4,0% г/г после -0,8% г/г в предыдущем месяце).

В отраслевом разрезе прослеживались разнонаправленные тенденции. Как в годовом, так и в месячном выражении пищевая промышленность остается в положительной области (+2,8% м/м после +3,5% м/м в августе). При этом все подотрасли комплекса в сентябре показали улучшение динамики по отношению к аналогичному периоду прошлого года: производство пищевых продуктов (+1,8% г/г после -2,3% г/г в августе), напитков и табачных изделий (+4,1% г/г после +1,5% г/г и -12,2% г/г соответственно).

Машиностроительный комплекс в сентябре по сравнению с августом демонстрирует рост (+9,0% м/м после +14,6% м/м) за счет увеличения выпуска компьютеров и электроники (+29,7% м/м после +3,4% м/м в августе) и электрооборудования (+9,1% м/м после +7,6% м/м в августе). Однако в годовом выражении падение выпуска наблюдалось в производстве машин и оборудования (-6,8% г/г после роста в +9,1% г/г), электрооборудования (-4,5% г/г после +0,9% г/г месяцем ранее). При этом производство компьютеров и электроники также показало существенный рост и в годовом выражении (+3,0% г/г после -0,9% г/г).

Кроме того, рост выпуска наблюдается в металлургическом комплексе (+0,2% м/м после -0,2% м/м в августе). Наиболее существенный рост показало производство готовых металлических изделий (+9,4% м/м после -19,2% м/м в предыдущем месяце). Вместе с тем в годовом выражении наблюдается спад в отраслях металлургической промышленности (-3,1% г/г после +7,0% г/г в августе и отрицательной динамики в июне–мае 2022 г.), что также в значительной степени вызвано эффектом высокой базы предыдущего года.

В химической промышленности производство снизилось на -0,8% м/м после +3,8% м/м на фоне отрицательной динамики ряда подотраслей: снизилось производство химических веществ, а также резиновых и пластмассовых изделий на -2,0% м/м и -0,2% м/м соответственно. Исключением стала фармацевтическая промышленность, где высокий темп роста наблюдается, как в месячном (+4,1% м/м), так и в годовом выражении (+11,9% г/г).

Временное восстановление положительной динамики в добыче полезных ископаемых сменилось отрицательной динамикой в сентябре (-1,1% м/м после +0,7% м/м в августе) на фоне ухудшения ситуации в добыче топливно-энергетических полезных ископаемых. При этом наблюдался рост в добыче угля (+1,8% м/м). В годовом выражении добывающая отрасль вышла в отрицательную область после трех месяцев роста (-1,8% г/г после +1,0% г/г в августе, +0,9% г/г в июле и +1,4% г/г в июне).

Таблица 1. Показатели промышленного производства, в % к АППГ

в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.- сен.22	IIIкв22	сен.22	авг.22	июл.22	IIкв22	июн.22	май.22	апр.22	Iкв22	мар.22	фев.22	янв.22	2021
<b>Промышленное производство</b>	<b>0,4</b>	<b>-1,3</b>	<b>-3,1</b>	<b>-0,1</b>	<b>-0,5</b>	<b>-2,5</b>	<b>-2,4</b>	<b>-2,4</b>	<b>-2,6</b>	<b>5,1</b>	<b>2,3</b>	<b>5,4</b>	<b>8,0</b>	<b>6,4</b>
<b>Добыча полезных ископаемых</b>	<b>1,9</b>	<b>0,0</b>	<b>-1,8</b>	<b>1,0</b>	<b>0,9</b>	<b>-1,2</b>	<b>1,4</b>	<b>-2,2</b>	<b>-2,8</b>	<b>7,3</b>	<b>6,6</b>	<b>7,4</b>	<b>7,8</b>	<b>4,2</b>
добыча угля	-2,5	-3,7	-2,3	-2,2	-6,7	-3,6	0,1	-3,7	-7,3	-0,3	-4,4	2,2	2,8	8,0
добыча сырой нефти и природного газа	1,7	-0,1	-2,2	1,0	1,0	-2,1	0,4	-2,9	-3,5	7,4	7,1	8,1	7,3	2,6
добыча металлических руд	-3,8	-7,7	-6,5	-7,5	-9,0	-3,2	-4,1	-4,3	-2,2	0,7	-1,2	1,0	1,9	1,1
добыча прочих полезных ископаемых	5,8	4,6	-1,8	10,3	5,8	9,8	19,8	0,1	5,7	3,4	11,3	-8,0	7,6	15,2
предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых	9,7	6,6	5,4	5,0	9,7	9,2	6,1	7,5	5,1	20,0	14,3	17,2	22	9,0
<b>Обрабатывающие производства</b>	<b>-0,5</b>	<b>-2,0</b>	<b>-4,0</b>	<b>-0,8</b>	<b>-1,1</b>	<b>-3,8</b>	<b>-4,7</b>	<b>-3,5</b>	<b>-3,0</b>	<b>4,7</b>	<b>-0,7</b>	<b>6,2</b>	<b>10,0</b>	<b>7,3</b>
пищевая промышленность в т.ч.	<b>0,5</b>	<b>-1,2</b>	<b>2,2</b>	<b>-2,2</b>	<b>-3,5</b>	<b>-1,0</b>	<b>-0,3</b>	<b>-0,9</b>	<b>-1,6</b>	<b>4,0</b>	<b>1,6</b>	<b>4,4</b>	<b>6,6</b>	<b>4,9</b>
пищевые продукты	0,4	-1,3	1,8	-2,3	-3,6	-0,6	0,7	-0,6	-1,7	3,5	1,3	4,2	5,3	4,2
напитки	4,1	1,3	4,1	1,5	-1,2	2,8	2,8	3,0	2,6	9,7	7,5	6,3	17,2	9,5
табачные изделия	-11,4	-6,5	4,1	-12,2	-10,1	-22,7	-32,0	-21,9	-14,3	-4,9	-12,2	1,7	-2,9	2,3
легкая промышленность в т.ч.	<b>-3,7</b>	<b>-2,9</b>	<b>-2,7</b>	<b>-1,8</b>	<b>-4,2</b>	<b>-6,7</b>	<b>-6,8</b>	<b>-4,8</b>	<b>-8,2</b>	<b>-1,1</b>	<b>-0,9</b>	<b>-2,8</b>	<b>0,7</b>	<b>11,0</b>
текстильные изделия одежда	-9,9	-12,8	-12,6	-11,1	-14,6	-10,3	-12,0	-8,6	-10,2	-6,6	-8,8	-10,1	0,3	13,1
кожа и изделия из нее	-0,7	3,9	5,6	2,9	3,2	-5,7	-4,9	-3,6	-8,2	0,1	2,3	-1,3	-1,2	7,6
деревянные изделия	-0,1	-3,4	-7,3	2,7	-5,4	-2,7	-2,3	-0,8	-4,5	6,3	5,4	6,9	7,0	16,6
деревообрабатывающий комплекс в т.ч.	<b>-1,5</b>	<b>-7,2</b>	<b>-6,9</b>	<b>-6,6</b>	<b>-8,0</b>	<b>-3,1</b>	<b>-4,8</b>	<b>-4,3</b>	<b>-0,3</b>	<b>6,8</b>	<b>2,2</b>	<b>8,1</b>	<b>10,6</b>	<b>10,4</b>
обработка древесины и производство изделий из нее	-9,6	-19,9	-19,8	-19,5	-20,4	-10,3	-14,5	-11,2	-5,3	2,9	-1,2	6,7	4,0	11,6
бумага и бумажные изделия деятельность полиграфическая и копирование носителей информации	1,3	0,8	2,1	1,1	-0,9	-3,1	-1,5	-4,5	-3,4	7,0	0,2	7,6	13,3	10,2
10,6	0,4	-2,6	2,4	1,6	16,3	10,3	15,1	23,9	17,0	18,1	13,9	19,4	7,7	
производство кокса и нефтепродуктов	<b>-0,6</b>	<b>0,8</b>	<b>-0,1</b>	<b>-1,1</b>	<b>3,6</b>	<b>-5,5</b>	<b>-0,7</b>	<b>-5,5</b>	<b>-10,2</b>	<b>2,9</b>	<b>-5,1</b>	<b>5,5</b>	<b>8,9</b>	<b>3,6</b>
химический комплекс в т.ч.	<b>0,8</b>	<b>-1,7</b>	<b>-1,9</b>	<b>-1,3</b>	<b>-1,8</b>	<b>-1,7</b>	<b>-3,7</b>	<b>-0,6</b>	<b>-0,8</b>	<b>5,9</b>	<b>5,6</b>	<b>9,1</b>	<b>3,4</b>	<b>8,5</b>
химические вещества и химические продукты	-3,2	-4,6	-4,9	-4,3	-4,5	-6,9	-7,7	-5,6	-7,3	1,9	-1,9	5,3	2,6	6,8
<b>в % к соотв. периоду предыдущего года</b>	<b>янв.- сен.22</b>	<b>IIIкв22</b>	<b>сен.22</b>	<b>авг.22</b>	<b>июл.22</b>	<b>IIкв22</b>	<b>июн.22</b>	<b>май.22</b>	<b>апр.22</b>	<b>Iкв22</b>	<b>мар.22</b>	<b>фев.22</b>	<b>янв.22</b>	<b>2021</b>
лекарственные средства и медицинские материалы резиновые и пластмассовые изделия	21,5	14,4	11,9	14,3	17,5	25,7	15,8	30,0	31,7	24,1	41,7	28,5	2,3	13,9
-0,6	-3,7	-1,5	-2,5	-7,1	-3,9	-4,0	-6,2	-1,6	7,0	5,7	8,3	7,3	10,7	
производство прочей неметаллической минеральной продукции	<b>2,8</b>	<b>-1,7</b>	<b>-4,1</b>	<b>-0,7</b>	<b>-0,4</b>	<b>2,2</b>	<b>1,9</b>	<b>1,4</b>	<b>3,5</b>	<b>11,2</b>	<b>8,1</b>	<b>13,6</b>	<b>12,7</b>	<b>9,2</b>
металлургический комплекс в т.ч.	<b>1,1</b>	<b>3,0</b>	<b>-3,1</b>	<b>7,0</b>	<b>6,3</b>	<b>-3,7</b>	<b>-8,8</b>	<b>-4,5</b>	<b>3,0</b>	<b>4,6</b>	<b>0,5</b>	<b>0,9</b>	<b>17,1</b>	<b>3,7</b>
металлургия готовые металлические изделия	0,4	0,1	-2,4	4,1	-1,3	-1,9	-6,0	-2,2	2,8	3,2	1,9	3,9	4	1,9
3,5	12,1	-5,4	16,0	29,8	-9,3	-17,5	-11,5	3,8	9,1	-3,8	-8,2	57,5	9,4	
машиностроительный комплекс в т.ч.	<b>-7,1</b>	<b>-12,4</b>	<b>-14,8</b>	<b>-8,2</b>	<b>-12,9</b>	<b>-10,6</b>	<b>-13,2</b>	<b>-7,9</b>	<b>-9,9</b>	<b>3,1</b>	<b>-7,5</b>	<b>9,3</b>	<b>14,6</b>	<b>11,5</b>
компьютеры, электроника, оптика	4,6	-0,1	3,0	-0,9	-3,2	5,2	-12,2	28,4	6,1	10,3	12,8	1,8	16,8	9,5
электрооборудование машины и оборудование, не вкл. в другие группировки	-4,1	-4,4	-4,5	0,9	-9,5	-7,6	-3,4	-10,9	-8,8	-0,1	-9,6	1,6	12,8	7,4
автотранспортные, прицепы и полуприцепы прочие транспортные средства и оборудование	5,0	-3,7	-6,8	9,1	-12,7	2,8	-3,9	0,6	11,2	18,9	13,8	19,1	26,5	16,9
-43,3	-51,4	-51,8	-42,9	-58,1	-62,9	-62,2	-65,8	-61,2	-14,4	-45,5	1,6	15	14,7	
-4,0	-8,2	-16,1	-7,2	2,4	-2,8	3,9	-7,8	-5,9	-0,1	-12,8	16,6	7,5	10,0	
прочие производства в т.ч.	<b>-3,0</b>	<b>-10,7</b>	<b>-16,2</b>	<b>-7,9</b>	<b>-6,6</b>	<b>1,4</b>	<b>-0,9</b>	<b>-1,1</b>	<b>0,6</b>	<b>4,5</b>	<b>-4,0</b>	<b>6,7</b>	<b>12,3</b>	<b>4,4</b>
мебель	-0,9	-9,1	-6,2	-10,7	-10,5	1,2	-7,8	2,3	3,3	8,6	5,6	16,8	2,0	17,7
прочие готовые изделия	-1,9	-9,2	-6,4	-8,8	-12,8	-1,1	-0,5	-8,1	-3,4	9,1	6,2	7,3	14,6	7,1
ремонт и монтаж машин и оборудования	-3,6	-11,3	-20,0	-7,2	-4,8	1,8	0,6	-0,7	0,6	2,9	-7,8	4,4	14,2	1,0
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	<b>0,3</b>	<b>-0,2</b>	<b>-1,5</b>	<b>1,6</b>	<b>-0,5</b>	<b>2,1</b>	<b>-0,2</b>	<b>4,3</b>	<b>2,1</b>	<b>-0,7</b>	<b>1,4</b>	<b>-4,8</b>	<b>1,1</b>	<b>7,0</b>
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	<b>-5,5</b>	<b>-10,4</b>	<b>-7,5</b>	<b>-9,0</b>	<b>-14,9</b>	<b>-9,2</b>	<b>-15,7</b>	<b>-4,2</b>	<b>-7,5</b>	<b>4,4</b>	<b>8,3</b>	<b>4,8</b>	<b>-0,3</b>	<b>17,8</b>

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

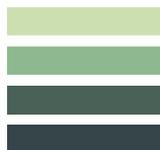


Таблица 2. Показатели промышленного производства, в % м/м

в % к предыдущему периоду	сен.22	авг.22	июл.22	июн.22	май22	апр.22	мар.22	фев.22	январ.22
<b>Промышленное производство</b>	<b>0,5</b>	<b>1,8</b>	<b>1,8</b>	<b>2,1</b>	<b>-2,1</b>	<b>-8,4</b>	<b>10,1</b>	<b>-2,7</b>	<b>-20,8</b>
<b>Добыча полезных ископаемых</b>	<b>-1,1</b>	<b>0,7</b>	<b>0,8</b>	<b>1,7</b>	<b>2,5</b>	<b>-10,0</b>	<b>11,1</b>	<b>-7,0</b>	<b>-6,4</b>
добыча угля	1,8	4,3	-2,3	-1,2	0,9	-8,0	4,5	-0,1	-7,1
добыча сырой нефти и природного газа	-1,9	-0,2	2,6	-0,6	3,4	-10,9	10,0	-9,6	0,6
добыча металлических руд	-4,3	3,9	1,3	2,2	6,1	-4,9	10,3	-7,3	-5,1
добыча прочих полезных ископаемых	-5,5	17,4	-20,6	56,8	-13,9	5,0	13,3	17,7	-23,5
предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых	6,3	-2,2	-0,7	3,3	1,2	-11,1	23,4	5,2	-39,1
<b>Обрабатывающие производства</b>	<b>0,8</b>	<b>2,2</b>	<b>2,8</b>	<b>5,0</b>	<b>-3,4</b>	<b>-5,8</b>	<b>10,4</b>	<b>2,6</b>	<b>-32,5</b>
пищевая промышленность	<b>2,8</b>	<b>3,5</b>	<b>3,9</b>	<b>1,8</b>	<b>-2,5</b>	<b>-4,6</b>	<b>11,4</b>	<b>4,5</b>	<b>-17,5</b>
в т.ч.									
пищевые продукты	4,5	4,8	2,6	1,2	-3,5	-5,4	10,6	2,1	-16,3
напитки	-6,2	-6,2	1,0	10,3	4,7	1,4	20,2	11,7	-26,7
табачные изделия	-1,5	11,6	42,2	-15,7	-6,5	-8,9	-4,1	28,7	-9,0
легкая промышленность	<b>1,8</b>	<b>7,7</b>	<b>-4,6</b>	<b>6,0</b>	<b>-11,7</b>	<b>-3,0</b>	<b>15,0</b>	<b>12,0</b>	<b>-21,2</b>
в т.ч.									
текстильные изделия	3,3	7,1	-4,1	0,5	-8,9	-4,2	12,1	3,7	-23,0
одежда	1,8	4,5	-2,0	9,1	-13,2	-0,2	15,3	13,1	-17,4
кожа и изделия из нее	-1,1	17,8	-12,7	7,7	-12,6	-8,5	19,9	25,0	-28,6
деревообрабатывающий комплекс	<b>0,0</b>	<b>1,8</b>	<b>-0,7</b>	<b>1,6</b>	<b>-6,2</b>	<b>-4,0</b>	<b>6,9</b>	<b>6,9</b>	<b>-15,6</b>
в т.ч.									
обработка древесины и производство изделий из нее	-1,5	-0,4	-5,6	3,9	-11,4	-5,8	6,4	13,4	-15,8
бумага и бумажные изделия	0,2	3,5	5,0	-0,1	-2,6	-4,1	4,7	-1,1	-11,2
деятельность полиграфическая и копирование носителей информации	3,3	1,9	-6,9	1,1	-4,1	1,0	15,9	16,2	-30,2
производство кокса и нефтепродуктов	<b>-4,2</b>	<b>-1,8</b>	<b>7,6</b>	<b>3,4</b>	<b>5,5</b>	<b>-9,5</b>	<b>0,8</b>	<b>-9,0</b>	<b>-0,1</b>
химический комплекс	<b>-0,8</b>	<b>3,8</b>	<b>-0,8</b>	<b>-1,3</b>	<b>-3,5</b>	<b>-8,5</b>	<b>6,1</b>	<b>5,6</b>	<b>-12,3</b>
в т.ч.									
химические вещества и химические продукты	-2,0	2,1	1,0	-4,3	1,1	-9,2	3,5	-0,8	-5,5
лекарственные средства и медицинские материалы	4,1	8,2	-7,3	3,8	-19,5	-11,7	9,4	25,5	-35,1
резиновые и пластмассовые изделия	-0,2	6,7	-2,6	6,1	-8,7	-3,1	13,7	14,2	-20,2
производство прочей неметаллической минеральной продукции	<b>-6,0</b>	<b>2,4</b>	<b>0,8</b>	<b>11,0</b>	<b>10,4</b>	<b>4,3</b>	<b>18,3</b>	<b>11,7</b>	<b>-22,4</b>
металлургический комплекс	<b>0,2</b>	<b>-0,2</b>	<b>17,2</b>	<b>2,0</b>	<b>-2,9</b>	<b>-2,4</b>	<b>17,1</b>	<b>-2,9</b>	<b>-30,3</b>
в т.ч.									
металлургия	-2,8	6,0	10,9	1,9	-3,6	-2,6	10,0	2,1	-21,1
готовые металлические изделия	9,4	-19,2	36,7	2,3	-0,7	-1,7	39,1	-18,1	-58,6
машиностроительный комплекс	<b>9,0</b>	<b>14,6</b>	<b>-12,8</b>	<b>23,3</b>	<b>-15,6</b>	<b>-9,5</b>	<b>18,9</b>	<b>19,7</b>	<b>-60,4</b>
в % к предыдущему периоду	сен.22	авг.22	июл.22	июн.22	май22	апр.22	мар.22	фев.22	январ.22
в т.ч.									
компьютеры, электроника, оптика	29,7	3,4	-1,2	-4,6	-1,3	-2,0	37,0	6,1	-68,7
электрооборудование	9,1	7,6	-3,3	22,8	-13,3	-9,6	11,2	13,5	-48,3
машины и оборудование, не вкл. в другие группировки	-8,0	20,7	-7,3	10,3	-23,1	2,3	19,2	17,5	-48,1
автотранспортные, прицепы и полуприцепы	7,0	13,3	-1,9	28,2	-29,1	-30,5	-37,2	27,0	-31,2
прочие транспортные ср-ва и оборудование	3,1	22,7	-33,1	48,1	-16,1	-10,0	37,1	29,2	-79,6
прочие производства	<b>5,2</b>	<b>1,2</b>	<b>-9,8</b>	<b>11,0</b>	<b>-8,4</b>	<b>-6,4</b>	<b>19,5</b>	<b>16,9</b>	<b>-55,0</b>
в т.ч.									
мебель	6,1	2,9	1,8	-2,2	-13,1	-5,1	2,8	25,6	-28,4
прочие готовые изделия	9,3	9,6	-10,4	13,0	-14,5	-8,7	7,9	19,6	-43,3
ремонт и монтаж машин и оборудования	4,4	-0,5	-12,3	13,6	-6,4	-6,3	25,1	14,6	-62,7
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	<b>6,0</b>	<b>3,5</b>	<b>2,2</b>	<b>-13,2</b>	<b>-14,9</b>	<b>-16,9</b>	<b>4,5</b>	<b>-11,5</b>	<b>-0,9</b>
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	<b>4,2</b>	<b>7,5</b>	<b>-6,8</b>	<b>-8,8</b>	<b>3,4</b>	<b>-5,6</b>	<b>11,2</b>	<b>5,6</b>	<b>-21,5</b>

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

Источник информации: [https://www.economy.gov.ru/material/file/8d9c321d19a9b5682aab3c35032d3f46/2022\\_10\\_26.pdf](https://www.economy.gov.ru/material/file/8d9c321d19a9b5682aab3c35032d3f46/2022_10_26.pdf)

### 10.1.2 О текущей ситуации в российской экономике. Сентябрь 2022 года

1. По предварительной оценке Минэкономразвития России, в сентябре рост ВВП ускорился в месячном выражении до +2,1% м/м после +1,8% м/м в августе. Вместе с тем на фоне высокой базы сентября прошлого года динамика в годовом выражении составила -5,0% г/г, в целом за 3 квартал -4,4% г/г.

Динамика ВВП близка к прогнозной траектории и по итогам 2022 года составит -2,9%.

2. Промышленное производство в сентябре показало рост на +0,5% м/м относительно предыдущего месяца за счёт положительной динамики в обрабатывающей промышленности (+0,8% м/м). В годовом выражении динамика промышленного производства составила -3,1% г/г.

В целом за 3 квартал 2022 года индекс промышленного производства в годовом выражении улучшился: -1,3% г/г после -2,5% г/г во 2 квартале.

Наиболее заметный рост был в машиностроительном комплексе (+9,0% м/м и +14,6% м/м месяцем ранее) за счёт увеличения выпуска компьютеров и электроники (+29,7% м/м после +3,4% м/м в августе) и электрооборудования (+9,1% м/м после +7,6% м/м в августе).

Положительный вклад внёс и металлургический комплекс (+0,2% м/м после -0,2% м/м в августе) за счёт роста производства готовых металлических изделий (+9,4% м/м после -19,2% м/м в предыдущем месяце).

Продолжается рост в пищевой промышленности в месячном выражении (+2,8% м/м после +3,5% м/м) и к уровню прошлого года (+2,2% г/г после -2,2% г/г в августе).

3. В сельском хозяйстве сохраняется рост: +6,7% г/г в сентябре после +9,1% г/г в августе. В целом в 3 квартале рост ускорился до +6,2% г/г после +2,5% г/г кварталом ранее.

4. Объём работ в строительстве в сентябре вырос как в помесечном (+9,3% м/м после +2,6% м/м ранее), так и в годовом выражении (+5,8% г/г после +7,4% г/г в августе).

5. В сентябре отмечалось сокращение грузооборота транспорта (-7,2% г/г и после -4,1% г/г в августе). Основное падение за счёт трубопроводного транспорта (-12,6% г/г после -9,3% г/г в августе). Без его учёта грузооборот в сентябре сократился на -2,7% г/г после роста на +0,3% г/г месяцем ранее за счёт железнодорожного транспорта.

6. Объём оптовой торговли в сентябре сократился на -22,2% г/г после -20,3% г/г в августе (по ОКВЭД оптовой торговли учитывается в том числе торговля газом).

7. В сфере общественного питания отмечается улучшение динамики +3,3% г/г в сентябре после +1,3% г/г месяцем ранее. Сохранился прирост платных услуг населению: +0,6% г/г после +3,5% г/г. Динамика оборота розничной торговли составила -9,8% г/г после -8,8% г/г в августе.

8. Ситуация на рынке труда продолжает оставаться стабильной. Уровень безработицы (по методологии МОТ) составил в сентябре 3,9% после 3,8% в августе.

9. Последние данные по заработным платам за август показывают продолжение роста. Номинальная заработная плата выросла в августе до +12,9% г/г после +11,4% г/г в июле. Реальная заработная плата составила -1,2% г/г после -3,2% г/г в июле. Улучшение связано как с ростом номинальной заработной платы, так и с замедлением инфляции.

10. Реальные денежные доходы населения, по оценке Росстата, в 3 квартале 2022 года снизились на -2,4% г/г (-1,9% г/г кварталом ранее), в том числе за счёт высокой базы 3 квартала 2021 года в связи с единовременными выплатами семьям с детьми.

11. Относительно невысокий спрос в экономике отразился в показателях инфляции. Индекс потребительских цен в пересчёте на годовые темпы роста составил в сентябре +0,6% и оставался существенно ниже целевого уровня Банка России. Сводный индекс цен производителей обрабатывающей промышленности по продукции, поставляемой на внутренний рынок, снизился на -1,1% к предыдущему месяцу. Цены снижались в пищевой промышленности, химии, металлургии, деревообработке, производстве строительных материалов, производстве товаров потребительского назначения. Год к году индекс цен производителей в сентябре замедлил рост до +4,7% после +5,5% месяцем ранее.

**ТАБЛИЦА 1. ПОКАЗАТЕЛИ ДЕЛОВОЙ АКТИВНОСТИ**

в % к соотв. периоду предыдущего года	январь- сентябрь 2022	IIIкв22	сентябрь 2022	август 2022	июль 2022	IIкв22	июнь 2022	май 2022	апрель 2022	Iкв22	март 2022	февраль 2022	январь 2022	2021	IVкв21	IIIкв21	IIкв21	Iкв21	
<b>Экономическая активность</b>																			
<b>ВВП</b>	-2,0 <sup>1</sup>	-4,4 <sup>1</sup>	-5,0	-4,0 <sup>1</sup>	-4,3 <sup>1</sup>	-4,1	-5,0 <sup>1</sup>	-4,5 <sup>1</sup>	-2,7 <sup>1</sup>	3,5	1,4 <sup>1</sup>	4,2 <sup>1</sup>	5,7 <sup>1</sup>	4,7	5,0	4,0	10,5	-0,3	
Сельское хозяйство	5,2	6,2	6,7	9,1	0,8	2,5	2,1	2,2	3,2	1,9	3,0	1,1	0,8	-0,4	7,1	-5,4	0,1	0,3	
Строительство	5,2	6,6 <sup>1</sup>	5,8	7,4	6,6	3,5	0,1	3,6	7,9	4,5	5,9	5,0	1,6	6,0	6,4	3,7	10,6	2,9	
Розничная торговля	-5,5	-9,1	-9,8	-8,8	-8,7	-9,8	-9,6	-10,1	-9,8	3,5	2,0	5,5	3,1	7,8	4,7	5,9	24,3	-0,8	
Оптовая торговля	-12,6	-22,6	-22,2	-20,3	-25,3	-15,2	-18,2	-15,3	-11,9	3,3	-0,5	2,9	7,9	5,9	2,1	2,0	16,9	4,9	
Платные услуги населению	3,7	1,7	0,6	3,5	1,6	0,0	1,5	1,2	0,9	7,8	4,0	8,2	11,6	16,7	12,6	16,4	53,2	-3,2	
Общественное питание	2,3	1,9	3,3	1,3	0,9	-2,1	-0,5	-3,2	-2,7	7,7	1,7	10,8	11,3	26,7	15,9	23,8	108,0	-1,7	
Грузооборот транспорта	-1,5	-5,5	-7,2	-4,1	-5,2	-3,0	-5,8	-1,8	-1,4	4,2	3,6	1,1	7,8	5,6	4,8	7,0	10,2	0,5	
Инвестиции в основной капитал	-	-	-	-	-	4,1	-	-	-	12,8	-	-	-	7,7	7,6	7,9	11,0	3,3	
Промышленное производство	0,4	-1,3	-3,1	-0,1	-0,5	-2,5	-2,4	-2,4	-2,6	5,1	2,3	5,4	8,0	6,4	7,9	7,1	11,1	-0,3	
Добыча полезных ископаемых	1,9	0,0	-1,8	1,0	0,9	-1,2	1,4	-2,2	-2,8	7,3	6,6	7,4	7,8	4,2	8,6	8,7	7,6	-7,0	
Обрабатывающие производства	-0,5	-2,0	-4,0	-0,8	-1,1	-3,8	-4,7	-3,5	-3,0	4,7	-0,7	6,2	10,0	7,3	7,6	5,6	13,5	2,7	
<b>Индекс потребительских цен</b>	<b>14,3</b>	<b>14,4</b>	<b>13,7</b>	<b>14,3</b>	<b>15,1</b>	<b>16,9</b>	<b>15,9</b>	<b>17,1</b>	<b>17,8</b>	<b>11,5</b>	<b>16,7</b>	<b>9,2</b>	<b>8,7</b>	<b>8,4</b>	<b>8,3</b>	<b>6,9</b>	<b>6,0</b>	<b>5,6</b>	
<b>Рынок труда и доходы населения</b>																			
<b>Реальная заработная плата</b> в % к соотв. периоду предыдущего года	-1,5 <sup>2</sup>	-	-	-1,2	-3,2	-5,4	-3,2	-6,1	-7,2	3,1	3,6	2,6	1,9	4,5	2,8	2,0	5,5	1,6	
<b>Номинальная заработная плата</b> в % к соотв. периоду предыдущего года	12,7 <sup>2</sup>	-	-	12,9	11,4	10,6	12,2	10,0	9,4	15,0	20,9	12,0	10,8	11,5	11,3	9,0	11,8	7,2	
<b>Реальные денежные доходы</b> в % к соотв. периоду предыдущего года	-1,7 <sup>3</sup>	-2,4 <sup>3</sup>	-	-	-	-1,9	-	-	-	-1,0	-	-	-	3,1	0,0	8,2	8,1	-3,8	
<b>Реальные располагаемые денежные доходы</b> в % к соотв. периоду предыдущего года	-1,7 <sup>3</sup>	-3,4 <sup>3</sup>	-	-	-	-0,8	-	-	-	-1,2	-	-	-	3,0	0,0	8,9	7,0	-4,0	
<b>Численность рабочей силы</b> в % к соотв. периоду предыдущего года	-0,5	-0,6	-1,0	-0,2	-0,6	-0,5	-0,5	-0,6	-0,3	-0,4	-0,7	-0,3	-0,3	0,6	0,5	0,5	0,9	0,4	
млн чел.	74,9	75,1	74,9	75,5	75,0	74,9	74,9	74,9	74,9	74,7	74,5	74,8	74,8	75,3	75,6	75,6	75,3	75,0	
млн чел. (SA)	75,0	74,8	74,7	75,0	74,9	75,0	75,0	75,0	75,1	75,2	75,0	75,2	75,3	-	75,2	75,3	75,4	75,5	

в % к соотв. периоду предыдущего года	январь- сентябрь 2022	III кв 2022	сентябрь 2022	август 2022	июль 2022	II кв 2022	июнь 2022	май 2022	апрель 2022	I кв 2022	март 2022	февраль 2022	январь 2022	2021	IV кв 2021	III кв 2021	II кв 2021	I кв 2021
<b>Численность занятых</b>																		
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,5	0,0	-0,5	0,5	0,1	0,6	0,3	0,4	0,9	1,0	0,6	1,3	1,1	1,6	2,4	2,6	2,0	-0,6
млн чел.	71,9	72,2	72,0	72,6	72,1	71,9	72,0	71,9	71,9	71,5	71,4	71,7	71,5	71,7	72,3	72,2	71,5	70,8
млн чел. (SA)	72,0	71,9	71,7	72,0	71,9	72,0	72,0	72,0	72,1	72,1	71,9	72,2	72,1	-	72,0	71,9	71,7	71,4
<b>Численность безработных</b>																		
в % к соотв. периоду предыдущего года	-20,2	-14,1	-11,8	-14,9	-15,4	-20,2	-17,5	-20,0	-22,9	-25,1	-24,1	-27,6	-23,6	-16,0	-29,2	-29,7	-16,7	21,4
млн чел.	3,0	2,9	2,9	2,9	2,9	3,0	3,0	2,9	3,0	3,1	3,1	3,1	3,3	3,6	3,2	3,4	3,7	4,2
млн чел. (SA)	3,0	2,9	2,9	2,9	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	3,1	3,0	3,0	3,2	-	3,2	3,4	3,8	4,1
<b>Уровень занятости</b>																		
в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	60,1	60,1	60,0	60,3	60,2	60,1	60,1	60,1	60,1	60,0	59,9	60,1	60,0	-	59,8	59,6	59,3	58,9
<b>Уровень безработицы</b>																		
в % к рабочей силе	4,0	3,8	3,9	3,8	3,9	4,0	3,9	3,9	4,0	4,2	4,1	4,1	4,4	4,8	4,3	4,4	4,9	5,6
SA	4,0	3,9	3,9	3,9	4,0	4,0	4,0	4,0	4,0	4,1	4,1	4,0	4,2	-	4,3	4,5	5,0	5,5

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

<sup>1</sup> Оценка Минэкономразвития России

<sup>2</sup> Данные за январь-август 2022 г.

<sup>3</sup> Предварительные данные Росстата

Источник информации: [https://www.economy.gov.ru/material/file/7501737be315a121b04134f4d25e26aa/2022\\_11\\_02.pdf](https://www.economy.gov.ru/material/file/7501737be315a121b04134f4d25e26aa/2022_11_02.pdf)

### 10.1.3 О текущей ценовой ситуации.

На неделе с 8 по 14 ноября 2022 г. инфляция составила 0,06%. В годовом выражении инфляция продолжила замедляться – до 12,40% г/г.

В сегменте продовольственных товаров темпы роста цен снизились до 0,06% за счет дефляции продовольственных товаров за исключением плодоовощной продукции (-0,15%). На плодоовощную продукцию сезонный рост цен продолжился. На непродовольственные товары на отчетной неделе цены не изменились (0,00%). На туристические и регулируемые услуги рост цен возобновился (+0,14%) вследствие удорожания авиабилетов на внутренние рейсы и услуг санаториев.

Потребительская инфляция с 8 по 14 ноября

1. За неделю с 8 по 14 ноября инфляция составила 0,06%.

2. В секторе продовольственных товаров рост цен замедлился (0,06% после 0,13% недель ранее) из-за снижения цен на продовольственные товары без плодоовощной продукции (-0,15% после 0,00% недель ранее). Ускорилось удешевление масел и жиров, сахара, также на отчетной неделе подешевели молоко и молочная продукция, макаронные и крупяные изделия, замедлился рост цен на яйца. На плодоовощную продукцию сезонный рост цен усилился (+1,97% против 1,32% недель ранее).

3. В сегменте непродовольственных товаров цены стабильны (0,00% после снижения на -0,06% недель ранее). Продолжилось снижение цен на строительные материалы (-0,53%), одежду и белье, обувь, электро- и бытовые приборы (-0,08%). На легковые автомобили цены на отчетной неделе выросли на 0,02% после незначительного снижения на -0,01% недель ранее.

4. В сегменте регулируемых и туристических услуг на отчетной неделе рост цен возобновился (0,14% после снижения на -0,13% недель ранее) при удорожании авиабилетов на внутренние рейсы (3,21% после снижения на -2,14%) и услуг санаториев (0,05% после снижения на -0,64% недель ранее). Цены на услуги гостиниц продолжили снижаться (-0,25%).

Мировые рынки

5. По итогам недели с 8 по 14 ноября на мировых рынках продовольствия диапазон изменения цен составил от -2,0% до +5,5% (от -6,3% до +4,0% недель ранее). В годовом выражении в ноябре они выросли на 5,5% г/г. На отчетной неделе наибольший прирост цен пришелся на белый сахар (+5,5%), сахар-сырец (+4,3%) и соевое масло (+1,8%). Выросли котировки на пшеницу во Франции (+0,6%) и на говядину (+0,7%). Как и на прошлой неделе в Чикаго подешевели пшеница (-1,1%) и кукуруза (-1,5%). Сократилась стоимость пальмового масла (-2,0%) после роста в течение прошедших пяти недель, а также свинины (-0,8%). Стабилизировались цены на соевые бобы.

6. На мировом рынке удобрений цены вновь снизились (-2,1% после +3,8% на предыдущей неделе) за счет сокращения стоимости азотных удобрений (-3,7%). Котировки смешанных удобрений стабилизировались. В годовом выражении в ноябре цены на удобрения в целом снизились на -20,2% г/г.

7. На мировом рынке черных металлов цены росли (+2,8% после +0,8% на предыдущей неделе), за счет подорожания железной руды (+10,1%) и арматуры (+0,9%). Цены стального проката и лома черных металлов стабилизировались. В годовом выражении в ноябре черные металлы подешевели на -18,0% г/г.

На рынке цветных металлов продолжился рост котировок (+9,2% после +2,3% на предыдущей неделе), в частности, алюминия (+2,8%) и меди (+3,6%). Цены на никель выросли (+21,0%) после двухнедельного сокращения. Относительно прошлогоднего уровня в ноябре цены на алюминий и медь сократились в среднем на 13,1% г/г, на никель – выросли на 26,2%.

## О ПОТРЕБИТЕЛЬСКОЙ ИНФЛЯЦИИ С 8 ПО 14 НОЯБРЯ (РОССТАТ)

	2022 год на 14 ноя							2021 год
	Вес, %	±/±	с начала месяца	8 - 14 ноя	1 - 7 ноя	на 14 ноября (с нач. года)	октябрь (М/М)	ноябрь (М/М)
<b>Индекс потребительских цен</b>	<b>100,0</b>	<b>12,40</b>	<b>0,07</b>	<b>0,06</b>	<b>0,01</b>	<b>10,74</b>	<b>0,78</b>	<b>0,96</b>
<b>Продовольственные товары</b>	<b>35,1</b>	<b>11,72</b>	<b>0,19</b>	<b>0,06</b>	<b>0,13</b>	<b>9,40</b>	<b>0,28</b>	<b>1,27</b>
- без продовольственной продукции	33,5	14,15	-0,14	-0,15	0,09	11,97	-0,05	1,35
- продовольственная продукция	4,6	-5,86	-3,32	1,07	1,32	-9,36	-3,45	0,73
<b>Непродовольственные товары</b>	<b>35,6</b>	<b>13,64</b>	<b>-0,06</b>	<b>0,00</b>	<b>-0,05</b>	<b>12,50</b>	<b>0,04</b>	<b>0,72</b>
- без бензина	31,3	15,25	-0,06	0,00	-0,07	14,14	0,05	0,68
- бензин автомобильный	4,4	2,23	-0,03	-0,02	-0,01	0,76	0,02	0,97
<b>Услуги (туристические и регулируемые)*</b>	<b>13,3</b>	<b>11,12</b>	<b>0,02</b>	<b>0,14</b>	<b>-0,13</b>	<b>5,46</b>	<b>-0,13</b>	<b>1,11</b>
<b>Услуги (октябрь)</b>	<b>26,3</b>	<b>11,27</b>	-	-	-	-	<b>0,24</b>	-
<b>Основные социально значимые продовольственные товары</b>								
<b>Мясо и птица</b>								
Говядина	0,7	17,08	0,22	0,23	-0,01	15,33	0,66	1,15
Баранина	0,1	11,29	0,00	-0,02	0,02	10,81	-0,33	0,07
Свинина	0,6	-0,35	-0,39	-0,31	-0,08	-0,72	-0,12	0,32
Куры	1,0	-1,75	-0,51	-0,39	-0,12	-1,43	0,05	1,41
<b>Хлеб и хлебобулочные изделия, крупы, мука</b>								
Мука	0,3	15,73	-0,31	0,12	-0,43	10,09	-1,01	3,67
Пшеница	0,0	1,82	-0,01	0,04	-0,05	-0,06	-1,77	1,27
Хлеб	0,7	14,28	-0,01	0,02	-0,03	11,93	0,10	1,97
Рис	0,8	32,05	-0,74	-0,17	-0,57	26,74	-0,83	2,93
Крупа гречневая	0,2	5,61	-2,18	-1,05	-1,14	-1,49	-6,28	5,57
<b>Прочие продовольственные товары</b>								
Яйца	0,6	-2,60	0,98	0,36	0,62	-9,57	7,17	5,76
Чай	0,2	23,86	-0,38	0,17	-0,55	21,82	0,01	0,81
Рыба	0,2	9,89	0,64	0,16	0,48	8,20	1,13	0,81
Молоко	1,0	17,11	0,24	0,02	0,22	13,47	0,46	1,91
Соль	0,1	27,98	-0,31	-0,09	-0,22	26,73	-0,58	0,59
Масло сливочное	0,7	20,13	-0,32	-0,15	-0,17	14,75	-0,46	2,67
Вермишель	0,1	19,16	-0,31	-0,44	0,13	14,56	0,15	2,78
Масло подсолнечное	0,4	8,69	-1,31	-0,81	-0,50	6,74	-1,74	1,20
Сахар	0,4	26,92	-1,71	-1,07	-0,65	21,73	-3,56	3,24
<b>Детское питание</b>								
Консервы фруктово-ягодные	0,03	18,37	-0,52	-0,23	-0,29	16,37	-0,39	1,58
Смеси сухие молочные	0,05	17,88	-0,16	-0,27	0,11	17,07	0,11	0,35
Консервы мясные	0,01	18,92	-0,27	-0,58	0,31	16,48	-0,24	0,87
Консервы овощные	0,02	21,24	0,02	-0,60	0,62	19,09	-0,35	0,67
<b>Фруктово-овощная продукция</b>								
Огурцы	0,6	-16,36	7,85	6,40	1,36	-33,32	14,17	7,72
Томаты	0,5	-17,04	12,17	5,59	6,23	-14,89	28,41	1,83
Картофель	0,4	-32,20	1,99	1,20	0,78	-34,28	3,31	3,53
Лук	0,1	-5,90	-0,70	0,43	-1,13	-5,21	-3,26	-2,62
Яблоки	0,6	2,01	-0,94	-0,25	-0,69	0,64	-8,06	-1,44
Капуста	0,2	-44,69	-0,07	-0,37	0,30	-56,58	1,77	8,15
Морковь	0,1	-25,95	-0,78	-0,91	0,13	-27,66	-3,21	-1,48
<b>Отдельные непродовольственные товары</b>								
Автомобиль иностранный	2,4	41,07	0,02	0,03	-0,01	39,18	0,03	1,76
Автомобиль отечественный	0,9	34,75	0,00	0,00	0,00	29,85	0,01	0,12
Бензин	4,4	2,23	-0,03	-0,02	-0,01	0,76	0,02	0,97
Медикаменты	2,2	9,98	0,17	-0,02	0,19	15,07	0,76	0,43
Строительные материалы	1,2	4,78	-0,94	-0,53	-0,41	-14,99	-0,89	-0,17

\* по сопоставимому перечню услуг

## О МИРОВЫХ ЦЕНАХ С 8 ПО 14 НОЯБРЯ

	2022 г.									21/20
	с начала ноября	14.11.2022	08.11.2022	8 - 14 ноя	1 - 7 ноя	ноябрь (с нач. года)	ноябрь (г/г)	ноябрь (м/м)	октябрь (м/м)	
<b>Продовольствие</b>										
Пшеница (Чикаго 1 мес фьючерс), долл/т	-7,2	<b>301</b>	304	-1,1	-6,3	6,2	3,4	-4,1	1,3	27,7
Пшеница (Франция 1 мес фьючерс), долл/т	-4,0	<b>334</b>	332	0,6	-4,7	5,6	0,2	-1,0	2,4	28,9
Кукуруза (Чикаго 1 мес фьючерс), долл/т	-5,0	<b>259</b>	263	-1,5	-3,2	10,8	17,6	-1,9	0,6	60,0
Белый сахар (Межконтинентальная биржа фьючерс), долл/т	7,5	<b>567</b>	537	5,5	-0,4	14,0	6,9	1,5	-3,5	25,4
Сахар-сырец (Межконтинентальная биржа фьючерс), долл/т	10,2	<b>437</b>	419	4,3	1,4	4,9	-3,5	3,9	0,9	38,6
Соевые бобы (Чикаго 1 мес фьючерс), долл/т	1,5	<b>529</b>	532	-0,4	0,2	8,4	17,2	4,9	-3,3	44,4
Соевое масло (Чикаго 1 мес фьючерс), долл/т	4,3	<b>1683</b>	1654	1,8	4,0	35,6	28,4	9,1	7,5	85,1
Канадский рапс (Межконтинентальная биржа фьючерс), долл/т	-0,6	<b>674</b>	668	0,8	-0,1	-15,9	-16,9	5,1	6,1	86,9
Пальмовое масло (Роттердам CIF Малайзия/Индонезия), долл/т	-1,8	<b>1100</b>	1123	-2,0	4,0	-15,7	-16,3	11,6	-3,3	69,8
Говядина (Чикаго 1 мес фьючерс), долл/т	0,0	<b>3956</b>	3930	0,7	0,0	7,5	11,6	1,3	-2,5	10,8
Свинина (Чикаго 1 мес фьючерс), долл/т	0,0	<b>1871</b>	1887	-0,8	2,2	4,2	12,1	-5,8	-3,4	53,3
<b>Индекс продовольственных цен ФАО</b>										
м/м	-	-	-	-	-	-	-	-	-0,1	-
г/г	-	-	-	-	-	-	-	-	2,0	28,1
<b>Удобрения</b>										
Смешанные удобрения (диаммонийфосфат), Чикаго фьючерс, долл/т	0,4	<b>653</b>	655	-0,4	2,3	-9,8	-12,8	-3,1	-10,8	92,1
Азотные удобрения (мочевина), Чикаго фьючерс, долл/т	-1,3	<b>580</b>	603	-3,7	5,2	-24,2	-27,6	-6,4	-5,0	113,3
<b>Черные и цветные металлы</b>										
Железная руда (фьючерс Далянь), долл/т	20,9	<b>101</b>	92	10,1	8,4	-4,3	3,8	-4,0	-8,6	45,7
Лом черных металлов (фьючерс LME), долл/т	-6,5	<b>342</b>	341	0,3	-4,1	-26,9	-29,8	-5,5	-2,7	63,0
Арматура (фьючерс LME), долл/т	-6,3	<b>636</b>	630	0,9	-1,6	-9,1	-12,6	-6,8	3,6	53,9
Прокат (фьючерс Китай LME), долл/т	-5,1	<b>520</b>	520	0,0	0,6	-31,9	-33,4	-5,4	-4,3	72,0
Алюминий (фьючерс LME), долл/т	9,8	<b>2439</b>	2372	2,8	4,2	-13,1	-10,7	4,6	-1,1	43,5
Медь (фьючерс LME), долл/т	12,9	<b>8408</b>	8116	3,6	3,4	-13,5	-15,5	7,1	-1,7	50,2
Никель (фьючерс LME), долл/т	33,3	<b>29067</b>	24012	21,0	-0,9	40,0	26,2	13,2	-1,6	33,3

Источник информации: <https://www.economy.gov.ru/material/file/16383919219d28d6ced1f9f72968b56c/16112022.pdf>

Доходность рынка гособлигаций ОФЗ:

## Значения кривой бескупонной доходности государственных облигаций (% годовых)

НАВИГАЦИЯ ПО РАЗДЕЛУ:

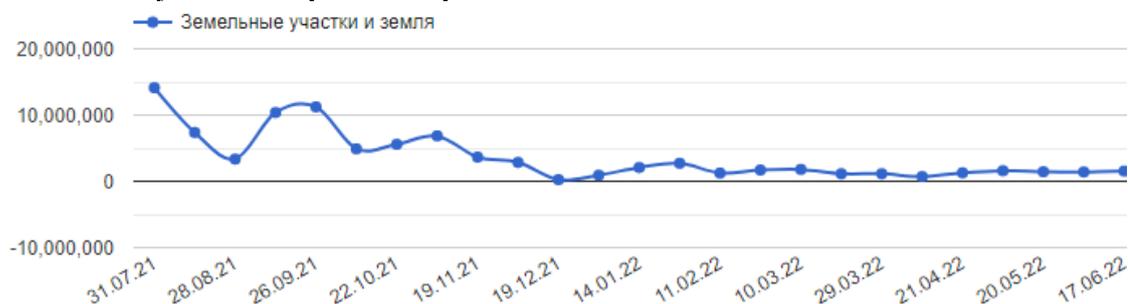
Кривая бескупонной доходности государственных облигаций

15.12.2022 - 06.01.2023

Дата	Срок до погашения, лет											
	0,25	0,5	0,75	1	2	3	5	7	10	15	20	30
06.01.2023	6,91	6,88	6,93	7,03	7,65	8,32	9,33	9,90	10,28	10,56	10,71	10,89
05.01.2023	6,98	6,95	6,99	7,06	7,60	8,21	9,21	9,82	10,26	10,59	10,77	10,96
04.01.2023	6,80	6,83	6,91	7,03	7,63	8,25	9,25	9,84	10,28	10,60	10,76	10,96
03.01.2023	6,60	6,71	6,85	7,01	7,69	8,32	9,28	9,86	10,27	10,58	10,74	10,94

Источник: [https://cbr.ru/hd\\_base/zcyc\\_params/](https://cbr.ru/hd_base/zcyc_params/)

### 10.2 Земельные участки Пермского края



В Пермском крае за первый квартал 2021 года на 27 % вырос спрос на покупку земельных участков в сравнении с октябрем – декабрем 2020 года. Если сопоставить его с первым кварталом 2020 года, то спрос стал выше на 10 %. При этом предложение на рынке земельной недвижимости сократилось на 10 % за квартал и на 3 % за год. Об этом сообщили аналитики «Авито-Недвижимости».

Ситуация на пермском земельном рынке складывается в пользу покупателя. Эксперты отмечают снижение цен на участки под индивидуальное жилищное строительство (на 7 % за квартал, до 22 тыс. руб. за сотку) и на садовые и дачные участки (на 1 %, до 15 тыс. руб. за сотку). Однако земля под промышленное строительство выросла в цене на 20 %, стоимость сотки поднялась до 60 тыс. руб. На текущий момент цены на землю в Прикамье в 1,5-2 раза ниже, чем в среднем по России. Повышение интереса жителей края к покупке земельных участков специалисты связывают как с расширением программ семейной ипотеки, так и с эпидемиологической обстановкой последнего года.

Авито Недвижимость опубликовали данные по спросу и цене на загородную недвижимость. Аналитики утверждают, что в Пермском крае предложение на рынке снизилось на 12%, спрос снизился на 6%. Средняя цена тоже снизилась и составила 900 тыс. руб.

В Пермском крае ситуация иная, говорят эксперты. В регионе ситуация по ценам на рынке ещё не успела отреагировать на тот спрос, который вырос оценочно на 30%. Сокращение предложения специалисты также пока не фиксируют. Кроме того, цена не выросла ни насколько. Рынок очень тяжеловесен.

«Говорить про спрос на загородную недвижимость достаточно сложно, потому что он имеет характер залпового. Это больше инвестиционный спрос как стремление сохранить те наличные средства, которые есть. Население не планирует оставлять деньги на депозитах, либо в валюте, либо в металлических счетах или на фондовом рынке, а стремится разместить их на рынке недвижимости. Недвижимость – это очень твёрдый капитал», – считает директор консалтинг-группы S.Research&Decisions Регина Давлетшина

Первый залповый спрос был реализован на рынке новостроек, что активно толкнуло цены вверх. Второе направление – спрос пошёл на рынок вторичного жилья. Здесь он выразился в сокращении объемов предложения и никак не отразился в цене. Сейчас деньги пошли именно в сегмент загородной недвижимости, потому что он позволяет инвестировать небольшие суммы. Землю можно купить до 500 – 700 тыс. руб., говорят эксперты.

Если говорить о рынке квартир, то там цена сделки начинается от 700 – 800 тыс. руб. – это комнаты в малосемейках, не очень интересный объект для инвестиций. Земля сейчас в приоритете.

«Мы наблюдаем серьезное оживление спроса в этом направлении. Что касается домов, то оживление здесь незначительное, потому что цена сделки здесь высока, но спросом пользуются объекты высокой степени готовности, готовые под заселение. Дома с черновой отделкой или без сетей как не были в топе, так там и остаются. В ближайшее время, думаю, они не будут в приоритете», – рассказала Регина Давлетшина.

Каждый из сегментов на рынке недвижимости будет вести себя по-разному. Сейчас перегрет рынок новостроек, на нём произойдет неизбежное снижение цен. Для того, чтобы уйти в стабилизацию и снижение потребуется порядка 9 – 10 месяцев. Вторичный рынок не подвержен перегревам. По прогнозам, цена на нее не будет снижаться и будет стабилизирована до 2022 года.

«Что касается загородной недвижимости – это очень сложный с точки зрения дифференциации сегмент, потому что это индивидуальное домостроение или отдельные участки. Цены на участки и дома в черте города отличаются от тех объектов, которые расположены в радиусе 50 – 70 км от Перми. Цена земли может начинаться от 10 – 15 тыс. руб. за сотку и заканчиваться 300 – 500 тыс. руб. И это не предел», – говорит Регина Давлетшина.

Загородная недвижимость не потянется за квартирами. Для роста цен нет экономических и финансовых предпосылок. Возможно, будет коррекция цен вслед за ростом стройматериалов, говорят эксперты.

Независимый эксперт в сфере недвижимости Надежда Ахметова, напротив, говорит, что спроса на ИЖС сейчас нет. Люди интересуются земельными участками, но крупных покупок не делают.

«Сейчас предложений на рынке намного больше, чем покупателей. Просто за участок платить никто не готов. Что касается заявок на уже построенные дома – они есть. Однако предложений очень мало. Кроме того, цены на дома от юридических лиц высокие, но их все равно будут покупать», – говорит Надежда Ахметова.

Сейчас банки ввели ипотеку под 6% на строительство дома. Эксперт считает, что это сможет подстегнуть спрос на ИЖС.

Источник информации: <https://perm.rbc.ru/perm/freenews/623b0d6d9a79474fa06031f5>

#### **Определение сегмента рынка, к которому принадлежит объект оценки.**

Объектом оценки является рыночная (справедливая) стоимость земельных участков, которые относятся к категории земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности.

По результатам анализа наиболее эффективного использования земельного участка, в отношении которого определяется рыночная стоимость, был сделан вывод о том, что наиболее эффективным использованием земельного участка является использование по назначению, как коммерческого, в соответствии с видом разрешенного использования: под размещения объектов придорожного сервиса.

Таким образом в рамках проводимого анализа рассматривался следующий сегмент:

- земельные участки, категории земель земли населенных пунктов и земли промышленности, **расположенные в Пермском крае.**

**Анализ фактических данных о ценах сделок (предложений) с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым могут быть отнесены оцениваемые объекты 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, 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](http://www.avito.ru). <https://www.domofond.ru/>.

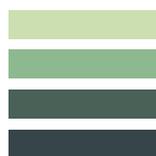


Таблица 10.1 Сведения о продаже сопоставимых объектов недвижимости для объектов оценки

№ п/п	Местоположение	Площадь, м2	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./м2	Дата предложения	Текст объявления	Ссылка
1	Пермский край, Пермский р-н, Кондратовское с/п, д. Кондратово	1 452,00	3 600 000,00	2 479,34	18.12.2022	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 Олимпиац.	<a href="https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-perm-4777005514">https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-perm-4777005514</a>
2	Пермский край, г. Пермь, ул. Ново-Гайвинская	17 300,00	36 000 000,00	2 080,92	20.12.2022	59:01:2912802:200 Земли населенных пунктов. Виды разрешенного использования: Кагат-эстакада (Лит.Г3). 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.	<a href="https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-perm-193717338">https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-perm-193717338</a>
3	Пермский край, г. Пермь, Орджоникидзевский район, правый берег р. Камы, с западной стороны микрорайона Ширияха, ДНТ «Камская поляна»	5 700,00	13 000 000,00	2 280,70	20.12.2022	Промышленное назначение. Ул. Новогайвинская. Продажа /обмен все варианты обсуждаем. 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, ангары, магазины, производство итд. Рассмотрим все варианты оплаты, обмена. 59:01:3210112:10 59:01:3210112:11 59:01:3210112:12. 59:01:0000000:43423	<a href="https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-perm-4723473897">https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-perm-4723473897</a>
4	Пермский край, г. Пермь, Индустриальный район, ул. Промышленная, 110а, участок №3	30 000,00	90 000 000,00	3 000,00	09.01.2023	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 продовольственных 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 теплодымокамеры и учебной башни).	<a href="https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-perm-3011930743">https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-perm-3011930743</a>
5	Пермский край, г. Пермь, ул.Усольская, 15лит3	2 300,00	9 297 600,00	4 042,43	12.12.2022	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	<a href="https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-perm-4457212019">https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-perm-4457212019</a>

№ п/п	Местоположение	Площадь, м2	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./м2	Дата предложения	Текст объявления	Ссылка
						площадь вдоль зданий можно сдавать в аренду для парковки или использовать иначе. 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).	
6	Пермский край, г. Пермь, Причальная улица, 1Д	10 400,00	9 998 000,00	961,35	26.12.2022	Продам Земельный участок общей площадью 1,1 Га. Кадастровые номера участков из которых он состоит : 59:01:1717115:1706, 59:01:1717115:1707. Адрес: г. Пермь, ул. Причальная, 1Д, Площадь участка: 10410 кв.м., Категория земель ПК-1, ПК-2. Вид разрешенного использования - для производственной базы, рельеф участка ровный, горизонтальный, территория огорожена забором. На участке размещено кирпичное капитальное двухэтажное здание площадью 1973 года постройки (по 602 кв.м - каждый этаж), в котором можно разместить любое производство, склад. Межэтажное перекрытие можно демонтировать, получив высоту потолка 9,46 м. В настоящий момент высота потолка на 1-м этаже - 3 метра, на втором - 6м. Длина здания 47 метров, ширина 12,4 метров. Центральное водоснабжение, канализация, подведенная мощность электричества 230 кВт, может быть увеличена до 400 кВт. Отопление - автономная система на жидком топливе, отопительные котлы можно переоборудовать на газ. Газ по границе участка. Есть грузовой лифт между первым и вторым этажами. Кровля - металлочерепица. Напольное покрытие производственных помещений: 1 этаж - керамогранит с антискользящим рельефом, второй этаж - железобетонная стяжка. Перекрытие с высокой несущей способностью, устойчиво к мощным вибрационным нагрузкам (на втором этаже были установлены центрифуги - 8 шт., ёмкостью до 1 кубометра каждая). Есть административные и подсобные помещения (кабинеты, раздевалки, санузлы). Объект подходит под многие виды деятельности, от лесопилки до шейного производства. Рассмотрим все предложения. Торг.	<a href="https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-perm-4546879251">https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-perm-4546879251</a>
			<b>мин</b>	<b>961</b>			
			<b>среднее</b>	<b>2 258</b>			
			<b>макс</b>	<b>4 042</b>			

Таким образом, диапазон цен на земельные участки по состоянию на дату оценки колеблется от 961,00 руб./кв.м. до 4 042,00 руб./кв.м. Среднее значение составляет 2 258,00 руб./м2. По нашему мнению, значительная разница границ диапазона вызвана разницей в местоположении, площади.

### Анализ ценообразующих факторов, влияющих на стоимость объекта оценки

Основными ценообразующими факторами, влияющими на стоимость недвижимости, являются:

- передаваемые права (собственности, аренды, бессрочного пользования, ограничения прав);
- условия финансирования сделки;
- условия продажи (выполнение требований чистой сделки);
- состояние рынка (в том числе время продажи);
- местоположение;
- степень строительной завершенности объекта;
- физические характеристики;
- экономические характеристики (формирующие доход от объекта);
- использование.

При оценке рыночной стоимости следует помнить, что 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

Факторы влияния	Учитываемые факторы
<b>1-й уровень (страна)</b>	
<b>Экономические</b>	
Налоги в области недвижимости; обеспеченность населения объектами общественного назначения; финансирование строительства; уровень жизни населения	Состояние и перспективы строительства и реконструкции; предложение; спрос; рынок недвижимости
<b>Социальные</b>	
Свободное время; структура населения; уровень образования и культуры населения, потребности	Семейность; плотность заселения; рынок недвижимости
<b>Физические</b>	
Экология; природные ресурсы; географические; сейсмические	Технологические решения в области землепользования; геодезические; топографические
<b>Политические</b>	
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
<b>2-й уровень (город, район)</b>	
<b>Местоположение</b>	
Транспортная доступность; наличие объектов соцкульты; пешеходная доступность	Размещение объектов в плане города (района); наличие и состояние коммуникации; примыкающее окружение

Факторы влияния	Учитываемые факторы
<b>Физические характеристики</b>	
Физические параметры; функциональная пригодность и использование	Состояние недвижимости; привлекательность, комфорт; качество строительства и эксплуатации
<b>Условия продаж</b>	
Залоги и заллады; особые условия сделок	Мотивы продавцов и покупателей
<b>Временные факторы</b>	
Дата оценки	Дата известных сделок по аналогам
<b>Условия финансирования</b>	
Сроки кредитования; процентные ставки	Условия выделения средств
<b>3-й уровень (здание)</b>	
<b>Архитектурно-строительные</b>	
Объемно - планировочные показатели	-
<b>Финансово-эксплуатационные</b>	
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. Изменение этих сил влияет на спрос и предложение недвижимости и, следовательно, на стоимость отдельных объектов недвижимости. Эксперты пытаются распознать происходящие и потенциально возможные рыночные изменения, которые могут повлиять на стоимость недвижимости.

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

#### Ценообразующие факторы и обоснование их значений<sup>1</sup>

Наименование	Значение	
<b>Скидка на торг</b>	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	0-20
	Производственно-складские объекты	0-30
	Земельные участки под ИЖС	0-20
	Земельные участки под коммерческие объекты	0-25
	Земельные участки под производственно-складское назначение	0-30
Земельные участки сельхозназначения	0-35	
<b>Местоположение</b>	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%.	
<b>Физические характеристики</b>	Физические характеристики определяют полезность (а, следовательно, и стоимость, впрочем, как и величину арендной платы) самого объектов оценки. Перечень физических характеристик разнообразен – возраст, архитектура зданий, форма, как земельного участка, так и самого здания, наличие или отсутствие отдельного входа, подъездных путей, стоянок для транспорта и т.д. Диапазон корректировок колеблется от 0 до 60%.	

<sup>1</sup> <http://xn--35-9kcqplugas2eye.xn--p1ai/poleznaya-informaciya>

Наименование	Значение
Размер объекта	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%.
Техническое состояние	При анализе технического состояния учитывается год постройки, качество строительства, степень износа. На основе данных, размещенных на сайтах строительных компаний, а также из бесед с сотрудниками ремонтно-строительных организаций, диапазон корректировок на техническое состояние и уровень отделки помещений колеблется от 0 до 50%.
Этаж расположения объекта недвижимости	При анализе влияния этажа расположения объекта учитывается его влияние на стоимость единицы площади объекта. Диапазон корректировок колеблется от 0 до 50% от стоимости.
Строительная характеристика объекта	Корректировка на строительную характеристику (капитальность зданий) объектов вносится в соответствии со степенью влияния материала стен на стоимость объектов. Размер корректировок составляет до 40% от стоимости.
Инженерные коммуникации	Наличие коммуникаций увеличивает стоимость объекта до 50%, в случае 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%.
Условия арендных отношений	Договора аренды в аспекте содержания и эксплуатации имущества могут иметь различные варианты, из которых можно выделить два основных: - Арендатор оплачивает все расходы по эксплуатации и содержанию имущества отдельно от арендной платы;
	- Оплата расходов по эксплуатации и содержанию имущества входит в арендную плату.
	Диапазон корректировок колеблется от 0 до 30%.

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

### **Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости**<sup>2</sup>

Изменение стоимости зависит от целого ряда факторов, которые проявляются на различных стадиях процесса оценки; эти факторы могут быть отнесены к трем различным иерархическим уровням.

Первый уровень (региональный) – уровень влияния факторов, носящих общий характер, не связанных с конкретным объектом недвижимости и не зависящих непосредственно от него, но косвенно влияющих на процессы, происходящие с недвижимостью на рынке, и, следовательно, на оцениваемый объект.

Второй уровень (местный) – уровень влияния локальных факторов в основном в масштабе города или городского района. Эти факторы непосредственно связаны с оцениваемым объектом и анализом аналогичных объектов недвижимости и сделок по ним.

Третий уровень (непосредственного окружения) – уровень влияния факторов, связанных с объектом недвижимости и во многом обусловленных его характеристиками.

Влияние факторов может происходить одновременно на различных уровнях, а учитываться последовательно, в зависимости от степени детализации оценки и вида оцениваемой стоимости. Оценщик недвижимости должен установить влияние каждого фактора на итоговую цену, а затем влияние всех факторов в совокупности и сделать общее заключение о стоимости недвижимости, подтвержденное необходимым обоснованием.

К первому уровню относятся следующие 4 группы факторов:

#### **социальные:**

- базовые потребности в аренде объектов недвижимости, в варианте их использования;

<sup>2</sup> Источник информации: <http://subschet.ru/>

- тенденции изменения численности населения, его омоложения или старения, плотность заселения, др.;

- тенденции изменения образовательного уровня, уровня культуры;
- стиль и уровень жизни.

**экономические:**

- общее состояние мировой экономики; экономическая ситуация в стране, регионе, на местном уровне; финансовое состояние предприятий;

- факторы спроса: уровень занятости, уровень доходов и тенденции его изменения, платежеспособность, доступность кредитных ресурсов, ставки процента и арендной платы, издержки при формировании продаж, обеспеченность населения объектами общественного назначения и др.;

- факторы предложения: наличие источников и условия финансирования строительства и реконструкции, число объектов, выставленных на продажу; затраты на строительные-монтажные работы и тенденция их изменения, налоги.

**физические:**

- экология;
- сейсмические факторы.

**политические (административные):**

- политическая стабильность, безопасность;

- налоговая политика, финансовая политика, предоставление разного рода льгот;

- зонирование: запретительное, ограничительное или либеральное;

- строительные нормы и правила: ограничительные или либеральные;

- услуги муниципальных служб: дороги, благоустройство, инженерное оборудование, общественный транспорт, школы, противопожарная служба;

- наличие и совершенство законодательства (об ипотеке, о собственности, об операциях с недвижимостью, в области экологии, о залоге, в области строительства, о кредитной политике и др.), лицензирование риэлтерской и оценочной деятельности.

Ко второму уровню относятся следующие факторы:

**местоположение:**

- по отношению к деловому центру, местам приложения труда, жилым территориям, автодороге, железной дороге, побережью, зеленым массивам, коммунальным учреждениям (свалкам и т.п.);

- наличие и состояние коммуникаций;
- наличие объектов социально-культурного назначения;
- размещение объектов в плане города (района), примыкающее окружение.

условия продаж:

- особые условия сделок; мотивы продавцов и покупателей
- условия финансирования: сроки кредитования; процентные ставки; условия выделения средств.

К третьему уровню относятся следующие факторы:

**физические характеристики:**

- физические параметры: площадь, размеры, форма, материал постройки, год постройки или реконструкции, этаж и др.;

- качество строительства и эксплуатации;
- наличие коммунальных услуг;
- функциональная пригодность;
- привлекательность, комфорт.

архитектурно-строительные:

- стиль, планировка, конструкции и т. д.;
- объемно-планировочные показатели и др.

**финансово-эксплуатационные:**

- эксплуатационные расходы;
- доходы, генерируемые объектом недвижимости.

**Вывод:** по мнению оценщика, основными ценообразующими факторами для объекта оценки являются:

- Местоположение;
- Площадь построек;
- Состояние зданий;
- Площадь прилегающего земельного участка;

## 11. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Для определения рыночной стоимости недвижимого имущества, прежде всего, необходимо определить возможные пути его использования и выбрать наиболее эффективные из них.

Наиболее эффективное использование (далее по тексту - НЭИ) 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. Однако следует отметить, что анализ НЭИ не является абсолютным. Оно лишь отражает мнение Исполнителя в отношении наиболее эффективного использования собственности, исходя из анализа существующих рыночных условий и того объема информации, которым владеет Исполнитель.

Понятие АНЭИ, применяемое в данном отчете, подразумевает такое использование, которое из всех разумно возможных, физически осуществимых, финансово-приемлемых, должным образом обеспеченных и юридически допустимых видов использования Объекта обеспечивает максимально высокую текущую стоимость. Таким образом, вариант наиболее эффективного использования должен отвечать четырем критериям: -юридической допустимости;

- физической осуществимости;
- финансовой обеспеченности;
- максимальной продуктивности.

### ***Физически возможные варианты использования.***

На дату оценки помещения не используются. Однако, объемно-планировочное решение, техническое и физическое состояние делает физически возможным использование объекта оценки как административного в широком понимании, т.е. в соответствии с функциональным назначением.

### ***Законодательно разрешенное использование***

На дату оценки функционирование объекта не нарушало никакие имеющиеся законодательные ограничения. Вариант реконструкции объекта не рассматривается.

### ***Варианты использования, приносящие прибыль.***

Из всех физически возможных и законодательно разрешенных вариантов использования объекта, выбираются такие варианты использования, которые обеспечивают необходимую величину прибыли.

### ***Финансово целесообразное и максимально продуктивное использование.***

Вариант использования, обеспечивающий максимальную доходность, из всех физически и законодательно возможных вариантов при соответствующем уровне ассоциированных рисков является наиболее эффективным использованием имеющихся объектов оценки.

Критерием максимальной эффективности является положительный возврат инвестируемого капитала, т. е. возврат равный или больший расходов на компенсацию затрат на содержание, финансовых обязательств и возврата самого капитала. В большей степени финансовая осуществимость зависит от соотношения спроса и предложения и местоположения, которые определяют такие характеристики, как валовой доход, операционные расходы, потери и т.д. Величина чистого операционного дохода допустимого варианта использования должна удовлетворять требуемой норме возврата.

Анализ наиболее эффективного использования частей объекта недвижимости, например встроенных помещений, проводится с учетом фактического использования других частей этого объекта<sup>3</sup>.

## **ВЫВОДЫ НЭИ**

Принимая во внимание расположение объекта, его правовой режим, физические характеристики, текущее состояние, Оценщик пришел к выводу, что наиболее эффективным вариантом использования оцениваемого объекта является его использование как коммерческого, в соответствии с видом разрешенного использования: под размещения объектов придорожного сервиса.

Данный факт выражает лишь мнение Оценщика, а не безусловный факт. Фактическое использование объекта оценки может отличаться от рекомендуемого.

<sup>3</sup> Федеральные стандарты оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденные приказом Минэкономразвития России от «25» сентября 2014 г. № 611

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

Стандарты оценки предписывают использование Оценщиком всех трех подходов к оценке или обоснованный отказ от их применения.

В силу различных обстоятельств, например, уровня развития рынка оцениваемого вида имущества, типичности способов приобретения, степени достоверности и полноты исходных данных, доступных для проведения оценки, предпочтение может быть отдано одному (двум) из указанных подходов оценки, так как другие (другой) не обеспечивают достаточной для проведения согласования результатов точности оценки (что является основанием для отказа от применения подходов (подхода)).

### 12.1. Порядок проведения оценочных работ

В ходе выполнения оценочного задания работа проводилась по следующим основным направлениям:

- Заключение с заказчиком договора об оценке.
- Инспекция объекта оценки.
- Анализ предоставленных документов.
- Беседы с балансодержателем.
- Анализ рынка, к которому относится объект оценки.
- Выбор метода (методов) оценки в рамках каждого из подходов к оценке и осуществление необходимых расчетов.
- Расчет рыночной стоимости объекта оценки в рамках каждого из подходов.
- Обобщение результатов, полученных в рамках каждого из подходов к оценке, и определение итоговой величины рыночной стоимости объекта оценки.
- Составление и передача заказчику отчета об оценке.

### 12.2. Обзор подходов к оценке

Процесс оценки осуществляется с применением трех подходов: затратного, сравнительного и доходного.

*Затратный подход* основан на принципе, согласно которому осведомленный покупатель не заплатит цену большую, чем цена воссоздания собственности, имеющей полезность, одинаковую с рассматриваемой собственностью.

*Доходный подход* основывается на принципе ожидания, согласно которому потенциальный покупатель делает вывод о стоимости объекта оценки в зависимости от ожидаемой отдачи, которая может быть получена в будущем от владения имуществом.

*Сравнительный подход* основан на принципе, согласно которому осведомленный покупатель не заплатит за объект оценки больше, чем цена приобретения другой собственности, имеющей равную полезность. Данный подход служит для оценки рыночной стоимости объекта, исходя из данных о совершаемых на рынке сделках. При этом рассматриваются сопоставимые объекты собственности, которые были проданы или, по крайней мере, предложены в продажу.

### 12.3. Подходы к оценке имущества

#### 12.3.1. Доходный подход

Доходный подход - совокупность методов оценки стоимости Объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования Объекта оценки (п.13 ФСО №1).

Применяя доходный подход к оценке, оценщик должен:

установить период прогнозирования. Под периодом прогнозирования понимается период в будущем, на который от даты оценки производится прогнозирование количественных характеристик факторов, влияющих на величину будущих доходов;

исследовать способность Объекта оценки приносить поток доходов в течение периода прогнозирования, а также сделать заключение о способности объекта приносить поток доходов в период после периода прогнозирования;

определить ставку дисконтирования, отражающую доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска объекты инвестирования, используемую для приведения будущих потоков доходов к дате оценки;

осуществить процедуру приведения потока ожидаемых доходов в период прогнозирования, а также доходов после периода прогнозирования в стоимость на дату оценки.

Вывод: в процессе настоящей оценки доходный подход не применялся. Против использования доходного подхода, как некорректного в данной ситуации, у Оценщика есть несколько аргументов. Прежде всего – это информация, полученная от Заказчика, что земельный участок будет использоваться

исключительно для ведения личного подсобного хозяйства, т.е. будущий собственник не планирует сдавать его в аренду с целью извлечения дохода.

Во-вторых, несмотря на существующий развитый рынок аренды жилья, он продолжает в основном оставаться «чёрным». Договора аренды в подавляющем количестве случаев нигде не регистрируются, а оплата производится в виде не облагаемой налогом наличной суммы. Это обстоятельство не позволяет Оценщику собрать достаточное количество достоверной информации о размере арендной платы и ставок аренды по объектам-аналогам. Использовать же информацию, не имеющую документального подтверждения и обоснования, Оценщик посчитал невозможным. Поэтому доходный подход был исключен из расчётов.

### 12.3.2. Затратный подход

Подход к оценке недвижимого имущества с точки зрения затрат основан на предположении, что затраты на строительство объекта (с учетом износа) в совокупности с рыночной стоимостью прав на земельный участок, на котором этот объект находится, являются приемлемым ориентиром для определения стоимости недвижимости.

Стоимость объекта определяется разницей между стоимостью нового строительства (стоимостью воспроизводства или стоимостью замещения) и потерей стоимости за счет накопленного износа.

Стоимость воспроизводства объекта определяется расходами в текущих ценах на строительство точной копии оцениваемого объекта с использованием таких же архитектурно-планировочных решений и строительных конструкций и материалов. Стоимость замещения – это стоимость строительства нового объекта, аналогичного оцениваемому, с эквивалентным функциональным назначением, для которого допускается применение конструктивных решений и материалов взамен устаревших, использованных в оцениваемом объекте.

Общая модель затратного подхода при оценке недвижимости выглядит следующим образом:

$$PC = CZ + C_{в/з} \times (I - И),$$

где:

PC – рыночная стоимость объекта недвижимости;

CЗ – стоимость прав на земельный участок;

$C_{в/з}$  – стоимость воспроизводства или замещения улучшений земельного участка (здания, сооружения), без учета износа;

И – накопленный износ улучшений земельного участка (здания, сооружения);

Последовательность расчетов стоимости на основе затратного подхода можно представить следующим образом:

1. Определение рыночной стоимости земельного участка;
2. Определение полной стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка;
3. Определение потерь стоимости в результате накопленного износа улучшений земельного участка.

Результатом является стоимость, рассчитанная на основе затратного подхода.

#### **Определение полной стоимости воспроизводства (замещения) зданий, сооружений.**

Существуют четыре способа расчета восстановительной стоимости или стоимости замещения:

1. Метод количественного анализа.
2. Поэлементный способ расчета (метод учета затрат по укрупненным конструктивным элементам).
3. Метод сравнительной единицы.
4. Индексный метод.

*Метод количественного анализа* заключается в составлении смет затрат на все виды работ, необходимых для строительства отдельных конструктивных элементов объекта и объекта в целом: затраты труда, материалов, средств механизации работ. К этим затратам необходимо добавить накладные затраты и прибыль застройщика, а также затраты по проектированию, строительству, приобретению и монтажу оборудования, необходимые для воспроизводства оцениваемых улучшений. Метод количественного анализа наиболее точный, но и наиболее трудоемкий. Для его применения требуются высокая квалификация оценщика и большой опыт в составлении строительных смет.

*Поэлементный способ расчета* представляет собой модификацию количественного метода, но он гораздо менее трудоемок, так как основан на использовании не единичных, а укрупненных сметных норм и расценок. В качестве единиц измерения стоимости принимают наиболее характерные показатели конструктивных элементов (1 куб. м кирпичной кладки, 1 кв. м кровельных покрытий и т.п.).

*Метод сравнительной единицы* основан на сравнении стоимости единицы потребительских свойств оцениваемого объекта со стоимостью аналогичной единицы измерения подобного типового здания (сооружения). Сущность метода состоит в том, что для оцениваемого объекта подбирают объект - аналог,

сходный с оцениваемым по конструкционным характеристикам, используемым материалам и технологии изготовления. Затем стоимость единицы измерения объекта - аналога (1 куб. м, 1 кв. м и т.п.) умножается на число единиц оцениваемого объекта. Это наиболее простой способ оценки объекта недвижимости и широко применяемый оценщиками, особенно при проведении переоценки основных фондов предприятий.

*Индексный метод* заключается в определении восстановительной стоимости оцениваемого объекта путем умножения балансовой стоимости на соответствующий индекс переоценки. Индексы для переоценки основных фондов утверждаются Госкомстатом России и периодически публикуются в печати.

#### **Определение величины износа.**

При затратном подходе определение износа используется для того, чтобы учесть различия в характеристиках нового объекта и реально оцениваемого объекта недвижимости. Учет износа объекта — это своего рода корректировка стоимости вновь воспроизведенного здания для определения стоимости оцениваемого объекта.

В зависимости от факторов снижения стоимости недвижимости износ подразделяется на физический, функциональный и внешний (экономический).

✓ *Физический износ* – отражает изменения физических свойств объекта недвижимости со временем (например, дефекты конструктивных элементов). Физический износ бывает двух типов: первый возникает под воздействием эксплуатационных факторов, второй - под воздействием естественных и природных факторов.

Существуют четыре основных метода расчета физического износа:

- экспертный;
- нормативный (или бухгалтерский);
- стоимостный;
- метод расчета срока жизни здания.

Самым точным и наиболее трудоемким способом является *экспертный*. Он предполагает создание дефектной ведомости и определение процента износа всех конструктивных элементов здания или сооружения.

*Нормативный метод* расчета физического износа основан на использовании Единых норм амортизационных отчислений. Эти нормы даются на полное восстановление первоначальной стоимости, а в расчет также включаются нормы амортизационных отчислений на капитальный ремонт и модернизацию зданий и сооружений.

*Стоимостный метод* заключается в определении затрат на восстановление элементов зданий и сооружений. В данном случае путем осмотра определяется процент износа каждого элемента здания, который затем переводится в стоимостном выражении.

*Метод расчета срока жизни* зданий базируется на экспертизе строений оцениваемого объекта и предположении, что эффективный возраст объекта (возраст, который соответствует физическому состоянию объекта и учитывает возможность его приобретения) так относится к типичному сроку экономической жизни (время, в течение которого объект может приносить прибыль), как накопленный износ к текущей восстановительной стоимости.

✓ *Функциональный износ* – это потеря в стоимости, вызванная тем, что объект не соответствует современным стандартам: с позиций его функциональной полезности, по архитектурно - эстетическим, объемно - планировочным, конструктивным решениям, благоустроенности, безопасности, комфортности и другим функциональным характеристикам.

Функциональный износ может быть устранимым и неустранимым. Если дополнительно полученная стоимость превышает затраты на восстановление, то функциональный износ - устранимый. Элементом устранимого функционального износа можно считать отсутствие камина, затраты на установку которого перекрываются увеличением доходности и рыночной стоимости недвижимости. Величина *устраняемого износа* определяется как разница между потенциальной стоимостью здания на момент его оценки с обновленными элементами и его же стоимостью на дату оценки без обновленных элементов. К *неустраняемому функциональному износу* относится уменьшение стоимости из-за факторов, связанных как с недостатком, так и избытком качественных характеристик здания.

Величина износа, связанного с недостатком качественных характеристик, вычисляется как сумма потерь от арендной платы при сдаче в аренду объекта недвижимости, умноженная на мультипликатор валовой рентной платы, характерный для данного вида недвижимости. Величина износа, связанного с избытком качественных характеристик - это убыток от установки элемента, связанного с избыточными потребительскими качествами здания.

✓ *Внешний износ (экономическое устаревание)* – это потеря в стоимости, обусловленная влиянием внешних факторов. Экономический износ может быть вызван целым рядом причин, например общеэкономическими, внутриотраслевыми, правовыми изменениями или изменениями, относящимися к законодательству, муниципальным постановлениям, зонированию и административным распоряжениям. Внешний (экономический) износ в большинстве случаев неустраим.

Поскольку любой объект может подвергаться одновременно разным видам износа, то при оценке учитывается совокупный износ.

*Совокупный (накопленный) износ объекта оценки* определяется как сумма потерь стоимости под воздействием всех факторов устаревания (износа) по соотношению:

$$И = 1 - (1 - И_{\text{физ}}) * (1 - И_{\text{функ}}) * (1 - И_{\text{вн}})$$

### 12.3.3. Сравнительный подход

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 и другим характеристикам, определяющим его стоимость (п.14 ФСО №1).

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.

**Вывод:** : По мнению Оценщика, возможным подходом к оценке земельного участка из трёх существующих можно считать сравнительный подход, который в силу хорошо развитой системы информационного обеспечения даёт наиболее объективные результаты. Таким образом, в рамках настоящей оценки использован один подход: сравнительный.

**Таким образом в рамках данной оценки земельного участка был применен сравнительный подход (метод прямого сравнения продаж)**

### 13. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

Сравнительный (рыночный) подход — это методический принцип определения стоимости путем выбора аналогов, для которых известны наиболее вероятные цены, сравнения объекта оценки с аналогами и установления различий между ними, внесения корректировок в цены аналогов и формулирования заключения о стоимости оцениваемого объекта исходя из скорректированных цен аналогов.

Это принцип определения стоимости, заключающийся в анализе цен на объекты, аналогичные оцениваемому объекту. При этом исходят из правила 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. Поэтому цены на аналогичные объекты служат отправной информацией для расчета стоимости данного объекта.

Определение стоимости объекта оценки методом прямого сравнительного анализа продаж сравнительного подхода.

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 удастся 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 рыночной стоимости в рамках сравнительного подхода определил метод прямого сравнительного анализа продаж.

#### **Метод прямого сравнительного анализа продаж в рамках сравнительного подхода**

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 объекта;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого объекта;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого объекта;
- расчет рыночной стоимости объекта оценки путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

К элементам сравнения относятся факторы стоимости объекта оценки (факторы, изменение которых влияет на рыночную стоимость объекта оценки) и сложившиеся на рынке характеристики сделок с объектами недвижимости.

Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются:

- передаваемые права;

- условия сделки;
- условия финансирования;
- местоположение и окружение;
- функциональное назначение, текущее использование, права иных лиц на объект оценки;
- физические характеристики (площадь, этажность 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 объекта 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 сопоставимыми объектами недвижимости.

Корректировки цен аналогов по элементам сравнения могут быть определены как для цены единицы измерения аналога (например, 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.

**Определение стоимости объектов оценки методом прямого сравнительного анализа продаж сравнительного подхода.**

**Применение метода прямого сравнительного анализа продаж:**

1. Выбор района с развитым рынком

Рынок недвижимости Пермского края относится к развитым рынкам. 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 оцениваемым.

2. Выбор объектов аналогов.

По результатам анализа соответствующего сегмента рынка Исполнителем были отобраны предложения по продаже земельных участков, датированных декабрём 2022г. - январем 2023 года., поскольку дата оценки 11 января 2023 года.

Из всей приведенной в разделе «Анализ рынка...» рыночной выборки сопоставимых объектов Оценщиком были выбраны аналоги наиболее схожие по критерию совпадения ВРИ, близости даты, полноты информации, отсутствия дополнительных улучшений и обременений.

Таблица 13.1 Сведения об объектах-аналогах для земельных участков

№ п/п	Местоположение	Площадь, м2	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./м2	Дата предложения	Текст объявления	Ссылка
1	Пермский край, Пермский р-н, Кондратовское с/п, д. Кондратово	1 452,00	3 600 000,00	2 479,34	18.12.2022	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 Олимпиац.	<a href="https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-perm-4777005514">https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-perm-4777005514</a>
2	Пермский край, г. Пермь, ул. Ново-Гайвинская	17 300,00	36 000 000,00	2 080,92	20.12.2022	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.	<a href="https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-perm-193717338">https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-perm-193717338</a>
3	Пермский край, г. Пермь, Орджоникидзевский район, правый берег р. Камы, с западной стороны микрорайона Ширияха, ДНТ «Камская поляна»	5 700,00	13 000 000,00	2 280,70	20.12.2022	Промышленное назначение. Ул. Новогайвинская. Продажа /обмен все варианты обсуждаем. 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, ангары, магазины, производство итд. Рассмотрим все варианты оплаты, обмена. 59:01:3210112:10 59:01:3210112:11 59:01:3210112:12. 59:01:0000000:43423	<a href="https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-perm-4723473897">https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-perm-4723473897</a>

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

### *3. Выбор единицы сравнения.*

Единицы сравнения используются оценщиками как способ передачи информации эффективным и понятным способом. Поскольку объекты могут различаться по размеру и числу входящих в них единиц, при проведении сравнения можно столкнуться с определенными сложностями. Поэтому данные необходимо привести к общему знаменателю. Таким общим знаменателем может стать соответствующая единица сравнения – общая цена, цена за квадратный метр общей площади, цена за квадратный метр жилой площади и т.д.

Поскольку в данной работе использовались объекты, которые отличаются по своей общей площади, то в качестве единицы сравнения нами была выбрана стоимость 1 кв. м общей площади объекта.

### *4. Выбор параметров сравнения.*

Выбор параметров сравнения обусловлен качеством и полнотой информации об объектах-аналогах.

Выбранные объекты-аналоги расположены в черте города Казань, это земельные участки свободные от застройки, категория земель - земли населенных пунктов, функциональное назначение – строительство объектов коммерческой недвижимости. Поскольку объект оценки имеет разрешенное использование под торговое здание, т.е. в широком смысле под строительство объектов нежилого непроизводственного назначения, в состав сопоставимых объектов были включены объекты с сопоставимым назначением.

Традиционно при оценке земельных участков корректировка проводится по следующим **параметрам (элементам сравнения)**:

- переданные права собственности на недвижимость;
- условия финансирования;
- условия продажи;
- дата совершения сделки;
- местоположение;
- физические характеристики;
- экономические характеристики;
- отклонения от целевого использования и т.д.

При корректировке продажных цен объектов сравнения все поправки делаются от объекта сравнения к объекту оценки в указанной выше последовательности.

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 объектов-аналогов.*

### 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. Корректировка проводится в соответствии с тем, как отличаются переданные (передаваемые) права на объекты недвижимости – объект оценки и аналоги. Учитывая, что объект и аналоги имеют одинаковые права, поправка не вносилась.

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. Корректировка подразумевает снижение стоимости аналога при условии, что цена аналога является ценой предложения. Скидка на торг определена на основании «Справочника оценщика недвижимости-2020. Земельные участки» под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород 2020г. Корректировка для объектов-аналогов, а именно земельных участков под производственную деятельность, принята из доверительного интервала неактивного рынка 13,6%.

Таблица 99

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
<b>Цены предложений объектов</b>			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	12,0%	10,4%	13,6%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	10,1%	8,7%	11,5%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	16,4%	13,4%	19,5%
4.1. Земельные участки под МЖС	11,1%	9,8%	12,5%
4.2. Земельные участки под ИЖС	9,7%	7,2%	12,2%
5. Земельные участки под объекты рекреации	14,1%	12,8%	15,4%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	11,3%	9,5%	13,1%

Дата сделки. Используемая информация о продаже земельных участков в данном отчете наиболее приближенная по дате из всей доступной оценщику информации. Корректировка на дату не вводилась, так как разница между датами не превышает нормального срока экспозиции объекта оценки.

Корректировки по второй группе элементов сравнения

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 рассматриваемого объекта и объектов-аналогов.

Расположение в населенном пункте. Объект -оценки и объекты -аналоги расположены в одном районе, территориально близки и имеют схожие локальные характеристики. Корректировка определялась на основании данных «Справочника оценщика недвижимости-2020. Земельные участки» под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород 2020г..

Отношение цен земельных участков по районам города по отношению к самому дорогому району	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>Под индустриальную застройку</b>			
Центр города	1,00	1,00	1,00
Центры деловой активности	0,86	0,85	0,88
Зоны автомагистралей	0,80	0,79	0,82
Индивидуальные жилые дома	0,75	0,74	0,77
Многоквартирная жилая застройка	0,77	0,75	0,79
Окраины города, промзоны	0,75	0,73	0,77

Статус населенного пункта. Местоположение – наиболее значимый фактор, при определении стоимости земельного участка. В каждом регионе могут быть свои критерии, по которым тот или иной район области может быть отнесен к дорогим или более дешевым.

Интервал значений принят на основании рекомендаций «Справочника оценщика недвижимости «Земельные участки. Корректирующие коэффициенты и скидки» под ред. Лейфера Л.А, Нижний Новгород, 2020 г.:

Отношение цен земельных участков по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>Под индустриальную застройку</b>			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,81	0,80	0,83
Райцентры с развитой промышленностью	0,71	0,69	0,74
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,60	0,58	0,63
Прочие населенные пункты	0,49	0,46	0,52

Площадь. Общая площадь объекта недвижимости является одним из определяющих факторов формирования стоимости. Согласно общему правилу рынка с ростом масштаба объекта аренды стоимость

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

Интервал значений принят на основании рекомендаций «Справочника оценщика недвижимости «Земельные участки. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Лейфера Л.А, Нижний Новгород, 2020г.

Площадь, кв.м		аналог				
		<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

На снос ветхих зданий, строений и сооружений. Исследование рынков земельных участков показывает, что участки с ветхими зданиями и улучшениями, подлежащими сносу, в среднем несколько дешевле аналогичных свободных участков. Корректировка не применялась.

Благоустройство и дорожная инфраструктура. Исследование рынков земельных участков показывает, что зависимость рыночной стоимости единицы площади участка от наличия или отсутствия благоустройства и дорожной инфраструктуры для различных населенных пунктов находится в пределах незначительной вариации и вполне устойчива по времени действия. Корректировка не применялась.

Расположение относительно автомагистралей. Непосредственная близость к автомагистрали положительно влияет на стоимость земельного участка (под индустриальную застройку).

Интервал значений принят на основании рекомендаций «Справочника оценщика недвижимости «Земельные участки. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Лейфера Л.А, Нижний Новгород, 2020г.:

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, расположенных в непосредственной близости от крупных автодорог, к удельной цене аналогичных участков, расположенных на удалении от крупных автодорог	1,24	1,20	1,28

### Внесение корректировок

Корректировки в рамках данной оценки проводились путем экспертного обоснования.

Для снижения влияния показателей площади стоимость аналогов была приведена к удельному показателю на 1 м<sup>2</sup>.

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 рыночной 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 взвешенное обратных значений абсолютных процентных корректировок.

Расчет стоимости права выкупа земельного участка методом прямого сравнительного анализа продаж приведен в таблице:

Таблица 13.2 Расчет рыночной (справедливой) стоимости земельного участка:

Элементы сравнения	Оцениваемый объект	Сопоставимые объекты		
	A0	A1	A2	A3
Адрес	Российская Федерация, Пермский край, Краснокамский городской округ, западнее д. Никитино	Пермский край, Пермский р-н, Кондратовское с/п, д. Кондратово	Пермский край, г. Пермь, ул. Ново-Гайвинская	Пермский край, г. Пермь, Орджоникидзевский район, правый берег р. Камы, с западной стороны микрорайона Ширияха, ДНТ «Камская поляна»
Цена сделки руб.	?	3 600 000	36 000 000	13 000 000
Цена сделки за 1 м2, руб.	?	2 479,34	2 080,92	2 280,70
<b>Условия сделки</b>		предложение	предложение	предложение
поправка на торг, %		-16,70	-16,70	-16,70
поправка, руб.		-414,05	-347,51	-380,88
с поправкой на торг, руб.		2 065,29	1 733,41	1 899,82
<b>Оцениваемое право</b>	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.		2 065,29	1 733,41	1 899,82
<b>Условия финансирования</b>	единовременно	единовременно	единовременно	единовременно
поправка, %		0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00
с поправкой, руб.		2 065,29	1 733,41	1 899,82
<b>Дата сделки</b>	11.01.2023	18.12.2022	20.12.2022	20.12.2022
поправка, %		0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00
с поправкой, руб.		2 065,29	1 733,41	1 899,82
<b>Местоположение</b>	Российская Федерация, Пермский край, Краснокамский городской округ, западнее д. Никитино	Пермский край, Пермский р-н, Кондратовское с/п, д. Кондратово	Пермский край, г. Пермь, ул. Ново-Гайвинская	Пермский край, г. Пермь, Орджоникидзевский район, правый берег р. Камы, с западной стороны микрорайона Ширияха, ДНТ «Камская поляна»
<b>Население</b>	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Областной центр	Областной центр
	0,81	0,81	1,00	1,00
поправка коэф-т		1,00	0,81	0,81
поправка, %		0,00	-19,00	-19,00
поправка, руб.		0,00	-329,35	-360,97
с поправкой, руб.		2 065,29	1 404,06	1 538,86
<b>Местонахождение в пределах города</b>	Зоны автомагистралей	Промзоны	Промзоны	индивидуальные жилые дома
отношение к центру	0,80	0,75	0,75	0,75
поправка, коэф-т		1,07	1,07	1,07
поправка, %		6,67	6,67	6,67
поправка, руб.		137,69	93,60	102,59
с поправкой, руб.		2202,98	1497,67	1641,45
<b>Расположение относительно автомагистралей</b>	вблизи	на удалении	на удалении	вблизи
значение	1,24	1,00	1,00	1,00
поправка коэф-т		1,24	1,24	1,24
поправка, %		24,00	24,00	24,00
поправка, руб.		495,67	336,97	369,33

Элементы сравнения	Оцениваемый объект	Сопоставимые объекты		
	A0	A1	A2	A3
с поправкой, руб.		2 698,64	1 834,64	2 010,77
<b>Площадь, м2</b>	<b>34 953,00</b>	1 452,00	17 300,00	5 700,00
поправка на площадь,коэф.		0,60	1,00	0,85
поправка, %		-40,00	0,00	-15,00
поправка, руб.		-1 079,46	0,00	-301,62
с поправкой, руб.		1 619,19	1 834,64	1 709,16
<b>Валовая коррекция, руб.</b>		-860,15	-246,28	-571,54
Абсолютная валовая коррекция, %		87,37	66,37	81,37
Обратная величина валовой коррекции	0,04	0,01	0,02	0,01
Вес при согласовании	1,00	0,29	0,39	0,32
вклад в итоговую стоимость, руб.		476,75	712,40	541,33
Откорректированная стоимость 1 м2, руб.	<b>1 730,50</b>			
Рыночная стоимость объекта оценки, руб.	<b>60 486 055,35</b>			

Таким образом, рыночная (справедливая) стоимость земельных участков составляет:

№п/п	Наименование объекта оценки	Площадь, кв. м	Адрес	Рыночная (справедливая) стоимость, руб
2	Земельный участок кад.№59:07:2390101:559, общей площадью 34 953,0 кв.м.	34 953,00	Российская Федерация, Пермский край, Краснокамский городской округ, западнее д. Никитино	60 486 055,35
	<b>ИТОГО:</b>			<b>60 567 388,70</b>

#### 14. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТА РЫНОЧНОЙ (СПРАВЕДЛИВОЙ) СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Общеизвестно, что каждый из подходов к оценке рыночной стоимости имеет свои особенности, касающиеся, в частности, области применения. Сравнительный подход, например, дает наиболее обоснованные результаты в случаях, когда имеются достоверные данные для сопоставления объекта оценки с аналогичными объектами недавно совершенных сделок купли-продажи. Доходный подход дает наиболее обоснованные результаты в случае, если рынок аренды для аналогичных объектов дает возможность максимально реализовать доходный потенциал, арендная стоимость растет и есть все основания для того, чтобы делать прогнозы на будущее. Затратный подход в большей степени применим в случаях, когда объект оценки либо имеет ограниченный рынок, либо не имеет рынка совсем.

Обычно решение вопроса об относительной значимости показателей стоимости, полученных на базе различных подходов, должно определяться обоснованным суждением Оценщика, которое оформляется путем согласования стоимостей, определенных использованием двух и более подходов. В этом случае существуют два базовых метода согласования:

- метод математического взвешивания;
- метод субъективного взвешивания.

Если в первом методе используется процентное взвешивание результатов, полученных различными способами, то второй базируется на анализе преимуществ и недостатков каждого метода, а также на анализе количества и качества данных в обосновании каждого метода.

Данный метод может быть использован только в том случае, когда уже есть результаты по любым двум либо трем вышеназванным подходам.

В рамках настоящей оценки использован только один подход-сравнительный, вследствие чего, согласование не требуется

## 15. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ (СПРАВЕДЛИВОЙ) СТОИМОСТИ

Рыночная (справедливая) стоимость земельного участка 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, по состоянию на 11.01.2023г. составляет:

**60 486 055,35 (Шестьдесят миллионов четыреста восемьдесят шесть тысяч  
пятьдесят пять) рублей 35 копеек**

№п/п	Наименование объекта оценки	Площадь, кв. м	Адрес	Рыночная (справедливая) стоимость, руб.	Рыночная (справедливая) стоимость, руб/кв. м.
2	Земельный участок кад.№59:07:2390101:559, общей площадью 34 953,0 кв.м.	34 953,00	Российская Федерация, Пермский край, Краснокамский городской округ, западнее д. Никитино	60 486 055,35	1 730,50
	ИТОГО:			<b>60 486 055,35</b>	

Оценщик

 /Диденко Л.Н./



**ПРИЛОЖЕНИЕ  
ДОКУМЕНТЫ НА ОБЪЕКТ 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 паевый инвестиционный фонд рентный "Ак Барс Горизонт"		

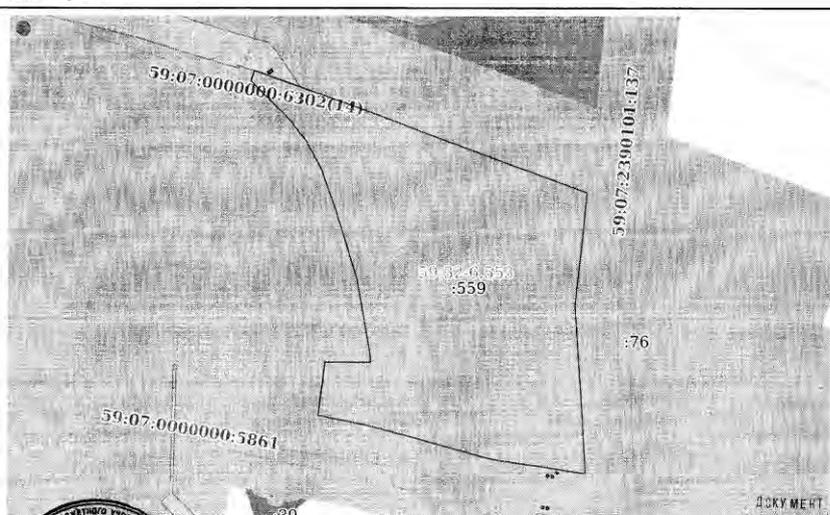
полное наименование органа регистрации прав		<b>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН УСИЛЕННОЙ КВАЛИФИЦИРОВАННОЙ ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</b>	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭС: ФГИС ЕИРН ПЕРМСКИЙ ОБЛАСТНОЙ ФОНД г. Казань, ул. АБРАМЦЕВ Д. 74
	Сертификат: 6457512740043833109200328139839306360	Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023	инициалы фамилия МУЛАВЕНКО ИРИНА ФЕДОВНА ВРЕМЯ СДЛ ДТБ МА 07 2022

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 реинтнвй 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	

	<b>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН УСИЛЕННОЙ КВАЛИФИЦИРОВАННОЙ ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</b>		Подпись: <i>[Handwritten Signature]</i> Инициалы, фамилия: <i>[Handwritten]</i>
	Сертификат: 64575127400433841109200328139839306360	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		Инициалы, фамилия
полное наименование:	Сертификат: 64575127400433833109200328139839306360		Место, время, дата
	Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ		
	Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023		

## РЫНОЧНЫЕ ДАННЫЕ

<https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-perm-4777005514>

domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-perm-4777005514

3 600 000 ₽

Земли промназначения, 14 соток

Пермский район, Кондратовское сельское поселение, деревня  
Кондратово, Пермь, Пермский край

В избранное

Получать похожие объявления



Размещает объявления: 4 года 8 мес.  
Всего за 3 месяца: 6

+79824513308

Пожалуйста, скажите, что Вы нашли это  
объявление на Domofond.ru

Не соглашайтесь на предоплату, если не  
уверены в надежности продавца или  
арендодателя.



РЕКЛАМА

Топливная карта для ЮЛ и ИП со скидкой 2,9 ₽ за литр

Дизельное топливо для ЮР. ЛИЦ со скидкой 2,9 ₽ с литра

fuel.pro.auto



Связаться с владельцем

+79824513308

### Земли промназначения, 14 соток

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

Создать заметку Распечатать Получать похожие Пожаловаться

Образцы документов для сделки

### Информация о предложении

Тип: Участок  
Расстояние от центра: 10 км  
Площадь: 14 соток  
Цена: 3 600 000 ₽  
Цена за сотку: 248 276 ₽  
Тип объекта: Промземли  
Дата публикации объявления: 9/3/2022  
Дата обновления объявления: 18/12/2022  
Владельца

<https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-perm-193717338>

domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-perm-193717338

36 000 000 ₽

Земли промназначения, 173 сотки

Пермь, микрорайон Гайва, Среднеимиджевский, Пермь,  
Пермский край

В избранное

Получать похожие объявления

Размещает объявления: 5 лет 4 мес.

Всего за 3 месяца: 20

+79824406237



Связаться с владельцем

+79824406237



### Земли промназначения, 173 сотки

**56:01:20112802:200** Земли населенных пунктов. Виды разрешенного использования: Катанг-останда (Лит.Г3). Земельный участок общественно делового назначения расположен на въезде в мкр. Гайва. Частично замощен бетонными плитами, удобный подъезд. Возможность подключения электричества. Зона застройки Промышленная, ПЖ-4.

Создать заметку Распечатать Получить похожие Пожаловаться

Образцы документов для сделки

### Информация о предложении

Тип: Участок

Номер в каталоге: 193717338

Расстояние от центра: 0 км

Площадь: 173 сотки

Цена: 36 000 000 ₽

Цена за сотку: 208 062 ₽

Тип объекта: Промземли

Дата публикации объявления: 5/10/2017

Дата обновления объявления: 20/12/2022

Разрешение

<https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-perm-4723473897>

domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-perm-4723473897

13 000 000 Р

Земли промназначения, 57 соток

Пермь, ДНТ Камская Поляна, Срджонидзавоий, Пермь,  
Пермский край

В избранное

Получать похожие объявления



+79125929256



РЕКЛАМА

Топливная карта для ЮЛ и ИП

2,9 Р

скидка за литр

Дизельное топливо для ЮР. ЛИЦ со скидкой 2,9 Р с литра

fuel.pro.auto



Связаться с владельцем

+79125929256

### Земли промназначения, 57 соток

Промышленное назначение. Ул. Новогайзинская. Продажа / обмен все варианты обсуждаем. 1 линия, участок опорожнен, 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, ангары, магазины, производство итд. Рассмотрим все варианты оплаты, обмена. 59-01-3210112-10 59-01-3210112-11 59-01-3210112-12 59-01-0000000-43423

Создать заметку Распечатать Получать похожие Пожаловаться

Образцы документов для сделки

### Информация о предложении

Тип: Участок  
Расстояние от центра: 0 км  
Площадь: 57 соток  
Цена: 13 000 000 Р  
Цена за сотку: 225 903 Р  
Тип объекта: Промземли  
Дата публикации объявления: 24/2/2022  
Дата обновления объявления: 20/12/2022

Номер в каталоге: 4723473897

### Расположение

<https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-perm-3011930743>

domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-perm-3011930743

Домофонд > Продажа участков > Пермский край > Пермь > Индустриальный > Номер в каталоге: 3011930743

90 000 000 ₽

Земли промназначения, 300 соток

Пермь, Промышленная улица, 110АК3, Индустриальный, Пермь, Пермский край

★ В избранное

🔔 Получать похожие объявления

Контактное лицо

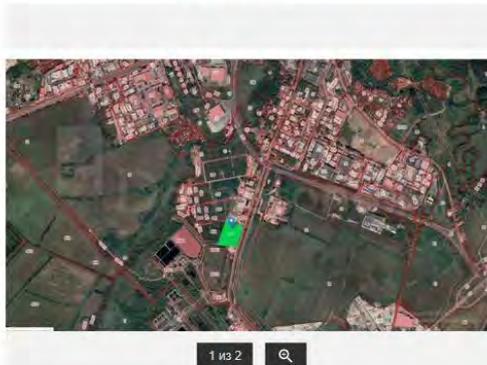
Размещает объявления: 11 лет 7 мес.

Всего за 3 месяца: 7

8 912 070-94-75

Пожалуйста, скажите, что Вы нашли это объявление на Domofond.ru

Не соглашайтесь на предоплату, если не уверены в надежности продавца или арендодателя.



1 из 2



Связаться с владельцем

8 912 070-94-75

РЕКЛАМА

Топливная карта для ЮЛ и ИП со скидкой за литр

2,9 ₽

Дизельное топливо для ЮР. ЛИЦ со скидкой 2,9 ₽ с литра

fuel.pro.auto

Земли промназначения, 300 соток

Продам земельный участок площадью 3 Га на улице Промышленной. Первая линия. Кадастровый номер 59:01:4710037:240. 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 продовольственных товаров, 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,

domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-perm-3011930743

90 000 000 ₽

Земли промназначения, 300 соток

Пермь, Промышленная улица, 110АК3, Индустриальный, Пермь, Пермский край

★ В избранное

🔔 Получать похожие объявления

- 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,
- станции и гаражи, в том числе многоэтажные встроенные, пристроенные, отдельно стоящие надземные, подземные,
- объекты пожарной охраны (пожарная часть, пожарное депо, отдельно стоящие здания тепломашкамеры и учебной башни).

РЕКЛАМА

Топливная карта для ЮЛ и ИП со скидкой за литр

2,9 ₽

Дизельное топливо для ЮР. ЛИЦ со скидкой 2,9 ₽ с литра

fuel.pro.auto

🔖 Создать заметку 🖨 Распечатать 📍 Получать похожие 🗨 Пожаловаться

📄 Образцы документов для сделки

### Информация о предложении

Тип: Участок  
Расстояние от центра: 0 км  
Площадь: 300 соток  
Цена: 90 000 000 ₽  
Цена за сотку: 300 000 ₽  
Тип объекта: Промземли  
Дата публикации объявления: 17/11/2020  
Дата обновления объявления: 9/1/2023

### Расположение

Пермь, Промышленная улица, 110АК3, Индустриальный, Пермь, Пермский край

<https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-perm-4457212019>

domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-perm-4457212019

9 297 600 Р

Земли промназначения, 23 сотки

Пермь, Усольская улица, 15лит2, Свердловский, Пермь,  
Пермский край

★ В избранное

🔍 Получить похожие объявления



Модульные быстровозводимые  
здания под ключ от 28500 Р/м²

Цены Примеры объектов Каталог



Связаться с владельцем +79143405773

### Земли промназначения, 23 сотки

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 используется 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.  
Прилегающие участки тоже продаются, или можно взять их в аренду:  
площадь 1 069 кв.м (59:01:4410932:423) продажа 4 199 100 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).

🔖 Создать заметку 🖨 Распечатать 🔍 Получить похожие 🗨 Пожаловаться

📄 Образцы документов для сделки

### Информация о предложении

Тип: Участок  
Расстояние от центра: 0 км  
Площадь: 23 сотки  
Цена: 9 297 600 Р  
Цена за сотку: 390 655 Р  
Тип объекта: Промземли  
Дата публикации объявления: 24/11/2021  
Дата обновления объявления: 12/12/2022  
Номер в каталоге: 4457212019

<https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-perm-4546879251>

domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-perm-4546879251

9 998 000 Р

Земли промназначения, 104 сотки

Пермь, Приральная улица, 1Д, Кировский, Пермь, Пермский край

★ В избранное

📍 Получить похожие объявления



1 из 7



Связаться с владельцем

+79194689735

### Земли промназначения, 104 сотки

Продам Земельный участок общей площадью 1,1 Га. Кадастровые номера участков из которых он состоит: 59:01:1717115:1706, 59:01:1717115:1707.

Адрес: г. Пермь, ул. Приральная, 1Д, Площадь участка: 10410 кв.м., Категория земель ПК-1, ПК-2. Вид разрешенного использования - для производственной базы, рельеф участка ровный, торфяногумусный, территория огорожена забором. На участке размещено кирпичное капитальное двухэтажное здание площадью 1973 года постройки (по 802 кв.м - каждый этаж), в котором можно разместить любое производство, склад.

Механическое перекрытие можно демонтировать, получить высоту потолка 0,46 м. В настоящий момент высота потолка на 1-м этаже - 3 метра, на втором - 6м. Длина здания 47 метров, ширина 12,4 метров.

Центральное водоснабжение, канализация, подведенная мощность электричества 230 кВт, может быть увеличена до 400 кВт. Отопление - автономная система на жидком топливе, отопительные котлы можно переоборудовать на газ. Газ по границе участка. Есть грузовой лифт между первым и вторым этажами. Кровля - металлочерепица.

Напольное покрытие производственных помещений: 1 этаж - керамогранит с антискользящим рельефом, второй этаж - желтобетонная стяжка. Перекрытие с высокой несущей способностью, устойчиво к мощным вибрационным нагрузкам (на втором этаже были установлены центрифуги - 8 шт., ёмкостью до 1 кубометра каждая). Есть административные и подсобные помещения (кабинеты, раздевалки, санузел).

Объект подходит под многие виды деятельности, от лесопилки до швейного производства. Рассмотрим все предложения. Торг.

📌 Создать заметку 🖨 Распечатать 📍 Получить похожие 🗨 Пожаловаться

📄 Образцы документов для сделки

### Информация о предложении

Тип: Участок  
Расстояние от центра: 0 км  
Площадь: 104 сотки  
Цена: 9 998 000 Р  
Цена за сотку: 96 135 Р  
Тип объекта: Промземли  
Дата публикации объявления: 19/1/2022  
Дата обновления объявления: 25/12/2022

**ДОКУМЕНТЫ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИЕ ПРАВО ЗАНИМАТЬСЯ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬЮ**



Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков

Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков



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

Саморегулируемая межрегиональная ассоциация 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.

Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков

Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков

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



## СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 22490В4000005

### СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

<b>СТРАХОВАТЕЛЬ (Ф.И.О.): ОЦЕНЩИК - Диденко Лариса Николаевна</b>	
<b>Объект страхования:</b> 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.	
<b>Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность):</b> оценочная деятельность, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».	
<b>Страховой случай</b> (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.	
<b>Страховая сумма</b>	<b>Страховая премия</b>
5 000 000 руб. 00 коп. (Пять миллионов рублей 00 копеек)	3 500 руб. 00 коп. (Три тысячи пятьсот рублей 00 копеек)
<b>СТРАХОВОЙ ТАРИФ</b> (в % от страховой суммы)	0,07%
<b>ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:</b>	единовременно путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок <b>не позднее «26» января 2022 г.</b>
<b>СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:</b>	с «27» января 2022 г. по «26» января 2023 г.
<b>Особые условия страхования:</b> 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 <b>10%</b> 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).	



**ПРИЛОЖЕНИЯ:**

Приложение № 1 - Заявление на страхование ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности (также по тексту - заявление на страхование) – на 5 л.

Приложение № 2 – Правила № 114/3 страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности и страхования ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, от «16» апреля 2021 г. САО «ВСК».

**СТРАХОВАТЕЛЬ С ПРАВИЛАМИ № 114/3 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР, ОТ «16» АПРЕЛЯ 2021 Г. САО «ВСК» ОЗНАКОМЛЕН, ОДИН ЭКЗЕМПЛЯР УКАЗАННЫХ ПРАВИЛ СТРАХОВАНИЯ ПОЛУЧИЛ.**

**СТРАХОВЩИК:**

Страховое акционерное общество «ВСК»

Место нахождения:

Российская Федерация, 121552,

г. Москва, ул. Островная, д. 4

Казанский филиал:

г. Казань, ул. Столбова, д. 2

От имени Страховщика:



/А.М. Мусаев/

Место выдачи Страхового полиса: г. Казань

Дата выдачи «25» января 2022 г.

## 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»

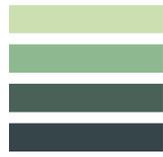
выдан Диденко Ларисе Николаевне

на основании решения федерального бюджетного учреждения  
«Федеральный ресурсный центр»

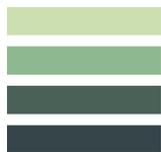
от « 08 » июля 20 21 г. № 207

Директор  А.С. Бункин

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



015836 - KA1



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

Приложение №1 к Дополнительному соглашению №1  
К ДОГОВОРУ СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ  
№ 922/1911146015 от «19» февраля 2021г.

## ПОЛИС

к договору страхования гражданской ответственности организации,  
закрывающей договоры на проведение оценки № 922/1911146015

Настоящий полис подтверждает факт вступления в силу договора страхования, заключенного между САО «РЕСО-Гарантия» (117105, Россия, г. Москва, Муниципальный округ Нагорный вн тер.г., Нагорный пр-д, д. 6, стр. 9, эт. 3, Ком. 1) с указанным ниже Страхователем, в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 07 мая 2019 года (далее по тексту – «Правила страхования»)

Дата оформления полиса «17» февраля 2022 г.

Валюта страхования: Российские рубли

Страхователь:	ООО «КонТраст» 420107, РТ, г. Казань, ул. Спартаковская, д. 2, этаж 1, оф.85/1-4 р/с 40702810162000008798 в ПАО «Сбербанк», г. Казань к/с 3010181060000000603 БИК 049205603 ИНН 1659158802
1. Срок действия полиса:	С 00 часов 00 минут 26.03.2021г. по 24 часа 00 минут 25.03.2023г.
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:	76 000,00 (Семьдесят шесть тысяч) рублей
7. Порядок оплаты страховой премии:	Согласно Договору страхования
8. Прилагаемые документы:	- Приложение 1: Заявление на страхование Договор страхования гражданской ответственности № 922/1911146015 Правила страхования.
Представитель страховщика:	Кравченко А.Е. Код 19334524

Экземпляр Полиса страхования выдан в соответствии с упомянутыми  
Протоколом и/или Актом экспертного заключения Страхователя.

Страхователь

М.П.

Страховщик

М.П. (подпись)

**ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ №1  
К ДОГОВОРУ СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ  
№ 922/1911146015 от «19» февраля 2021г.**

г. Москва

«17» февраля 2022г.

Страховое акционерное общество «РЕСО-Гарантия», в лице Начальника отдела страхования имущества и ответственности VIP ДМС САО «РЕСО-Гарантия» Макарова Дмитрия Вячеславовича, действующего на основании Доверенности РГ-Д-2441/22 от «17» февраля 2022г. и ООО «КонТраст», именуемое в дальнейшем «Страхователь», Директора Ибрагимов Рамиля Васильевича, действующего на основании Устава с другой стороны, заключили настоящее дополнительное соглашение к договору страхования № 922/1911146015 от «19» февраля 2021г. (далее - Договор) о нижеследующем:

1. Изложить пункты: п.8.2. Договора следующей редакцией:  
«п.8.2. Срок действия настоящего Договора по «25» марта 2023 года включительно».
2. В связи с увеличением срока действия страхования, Страхователь оплачивает дополнительную страховую премию в размере **76 000,00 (Семьдесят шесть тысяч) рублей**. Дополнительная страховая премия подлежит оплате не позднее «28» февраля 2022 года.
3. В связи с изменением условий, заменить Полис, к Договору 922/1911146015 от 19.02.2021 г. Настоящее дополнительное соглашение вступает в силу с момента оплаты дополнительной страховой премии, в порядке и сроки, предусмотренные п.2 настоящего Дополнительного соглашения.
4. Соглашение составлено в двух экземплярах, каждый из которых имеет одинаковую силу.
5. Остальные условия Договора страхования остаются без изменения.
6. Подписывая настоящий договор, Страхователь подтверждает участие ниже указанных страховых представителей в процессе заключения настоящего Договора.

Информация для страховщика

Контактное лицо: Кравченко А.Е. Тел: (495)730-30-00 доб. 6071

Код: 19334524

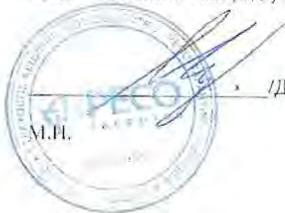
**ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН**

**СТРАХОВЩИК:**

САО «РЕСО-Гарантия»

17105, Россия, г. Москва, Муниципальный округ  
Нагорный вил.тер.г., Нагорный пр-д,  
д. 6, стр. 9, эт. 3, Ком. 1  
р/с 40701810401400000014  
в АО «АЛЬФА-БАНК» Г. МОСКВА  
к/с 30101810200000000593  
БИК 044525593

ИНН 7710045520 Тел. (495) 730-30-00



/Д.В. Макаров/

**СТРАХОВАТЕЛЬ:**

Общество с ограниченной ответственностью  
«КонТраст»

420107, РТ, г. Казань, ул. Спартакoвская, д. 2,  
этаж 1, оф. 85/1-4

р/с: 40702810162000008798  
в ПАО Сбербанк России отделение №8610 г.  
Казань  
к/с 30101810600000000603  
БИК 049205603  
ИНН 1659158802



/Р.В. Ибрагимов/

М.П.