

ООО «Эксперт Аудит»

617860, Пермский край, Октябрьский район, п. Октябрьский,
ул. Зеленая, д. 36

Тел. 8(34266) 2-21-70 (факс); E – mail. audit-okt@yandex.ru

ИНН 5943040747; КПП 595101001; ОГРН 1025902304911

Отчет об оценке № – 41/09 - 2017

на предмет определения ориентировочной рыночной стоимости
объекта оценки.

Объект оценки: **2-этажное кирпичное здание школы, общей площадью 1225,3 кв.м., с земельный участком общей площадью 5000 +/-14 кв.м.**

Адрес: Пермский край, Октябрьский район, д. Верх-Тюш, пер. Школьный, д. 1

Заказчик: **Управление ресурсами и развития
инфраструктуры администрации Октябрьского
муниципального района Пермского края.**

Адрес: 617860, Пермский край, Октябрьский район, п. Октябрьский,
ул. Тракторная, д. 41

Объем отчета 33 страницы
в т.ч. приложения 20 страниц

«20» сентября 2017 г.

Пермский край, Октябрьский район,
п. Октябрьский, ул.Тракторная, д.41
Начальнику управления ресурсами и развития инфраструктуры администрации
Октябрьского муниципального района Пермского края
Мокроусову С.В.

Уважаемый Сергей Валентинович!

Согласно договора № 34 от «18» сентября 2017 г. ООО «Эксперт Аудит» в лице специалиста - оценщика произведены осмотр объекта недвижимости и оценка с целью определения рыночной стоимости.

Оценка была произведена по состоянию на «18» сентября 2017г. Результаты анализа имеющейся в нашем распоряжении информации позволяют сделать вывод о том, что ориентировочная рыночная стоимость **2- этажного кирпичного здания школы с земельным участком**, расположенного по адресу: Пермский край, Октябрьский район, д. Верх – Тюш, пер. Школьный, д. 1 составляет:

325725,00 рублей вкл. НДС .

(Триста двадцать пять тысяч семьсот двадцать пять рублей 00 копеек)

Отдельный расчет стоимости по каждому объекту оценки приведен ниже.

Предлагаемый Вашему вниманию Отчет об оценке, содержит описание оцениваемых объектов оценки, их характеристики, собранную информацию, этапы проведенного исследования и сделанные выводы. Кроме того, в состав Отчета включены гарантии нашей объективности и независимости, а так же ограничивающие условия и сделанные допущения.

Оценка была проведена, а Отчет составлен в соответствии с Законом РФ «Об оценочной деятельности». «Федеральными стандартами оценки».

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по оценке или по методике ее проведения пожалуйста, обращайтесь непосредственно к нам.

С уважением,
директор ООО «Эксперт Аудит»



А.З. Гимранова.

Содержание

Сопроводительное письмо.

1. Общие сведения.

- 1.1. Постановка задания на оценку объекта оценки.
- 1.2. Страхование ответственности оценщика.
- 1.3. Процесс проведения оценки.
- 1.4. Выбор принципов оценки.
- 1.5. Стандарты оценки.
- 1.6. Обзор общепринятых методов оценки.

2. Описание объекта оценки.

3. Допущения и ограничения.

4. Исследование.

- 4.1. Расчет стоимости объекта затратным подходом.
- 4.2. Расчет стоимости объекта сравнительным подходом.
- 4.3. Расчет стоимости объекта доходным подходом.

5. Согласование и заключение.

6. Вывод.

7. Приложение.

ООО «Эксперт Аудит» действующее на основании Устава (общего собрания)
Оценщики: Гимранова Альфира Заентиновна, Бессонов Алексей Михайлович,
Страховой полис № 433-121121/17 от 07 апреля 2017 года (копии).

- Удостоверение о повышении квалификации 1053/13 от 21 июня 2014 года (копия).
- Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации РОО № 0017216 от 31 марта 2014 года (копия).
- Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации РОО от 07 августа 2017 года (копия).
- Выписка от 07 августа 2017 года из реестра саморегулируемой организации РОО (копия).
- Диплом о профессиональной переподготовке ПП № 467343 от 24 июня 2002 года (копия).
- Диплом о профессиональной переподготовке ПП № 944073 от 18 января 2006 года (копия).
- Диплом о профессиональной переподготовке ПП № 570374 от 26 июня 2003 года (копия).

1. Общие сведения

1.1. Постановка задания на оценку объекта оценки.

На основании договора № 34 от «18» сентября 2017 г. произведено обоснование ориентировочной рыночной стоимости объекта недвижимости, расположенного по адресу:

Пермский край, Октябрьский район, д. Верх – Тюш, пер. Школьный, д. 1
по состоянию на «18» сентября 2017 года.

Заказчик объекта оценки: Управление ресурсами и развития инфраструктуры администрации
Октябрьского муниципального района Пермского края.

ОГРН: 1065951000323

Исполнитель: ООО «Эксперт Аудит»

ОГРН 1025902304911

Директор (оценщик) Гимранова А.З.

Диплом ПП № 944073 от 18.01.2006г.

Оценщик Бессонов А.М.

Член РОО с 2005 г. № 11 – Н 05348.

Диплом ПП № 467343 от 24.06.2002г.

Номер в реестре оценщиков № 005924 от 04.09.2009г.

Тел. (834266) 2 – 21 – 70; 8 951 92 700 77

1.2. Страхование обязательного страхования ответственности оценщиков.

Полис обязательного страхования ответственности оценщиков № 433-121121/17 от 07.04.2017г.

Страховая компания СПАО «Ингосстрах».

Цель оценки: Определение рыночной стоимости для продажи.

Дата оценки: «18» сентября 2017 года.

Объект оценки: 2-этажное кирпичное здание школы

Оценка завершается составлением Отчета, придающего доказательную силу проведенной оценки.

Исходная информация:

Нормативные документы

- Гражданский кодекс РФ, часть первая (в действующей редакции).
- Жилищный кодекс РФ (в действующей редакции).
- Налоговый кодекс РФ, часть вторая (в действующей редакции).
- Федеральный закон «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» № 122-ФЗ от 21.07.1997 г. (в действующей редакции).
- Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. (в действующей редакции).
- Прочие нормативные документы, указанные в Разделе 12 настоящего Отчета об оценке.

Стандарты оценки

- Федеральный стандарт оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО № 1) (утв. Приказом Минэкономразвития России № 297 от 20.05.2015 г.).
- Федеральный стандарт оценки № 2 «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО № 2) (утв. Приказом Минэкономразвития России № 298 от 20.05.2015 г.).
- Федеральный стандарт оценки № 3 «Требования к отчету об оценке» (ФСО № 3) (утв. Приказом Минэкономразвития России № 299 от 20.05.2015 г.).
- Федеральный стандарт оценки № 7 «Требования к отчету об оценке» (ФСО № 7) (утв. Приказом Минэкономразвития России № 611 от 25.09.2014 г.).
- Стандарты организации «Национальная коллегия специалистов – оценщиков (СТО СДС СРО НКСО 3.1-2008 – 3.3.-2008) (утв. Протоколом Правления СРО «НКСО» № 105 от 25.09.2008 г.).

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

Согласно определения Стандартов Российского общества оценщиков СТО РОО 22-01-96:

Рыночная стоимость, есть расчетная величина – денежная единица, за которую предполагается переход имущества из рук в руки, на дату оценки, в результате коммерческой сделки между добровольным покупателем и добровольным продавцом после адекватного маркетинга; при этом полагается, что каждая из сторон действовала компетентно, расчетливо и без принуждения.

1.3. Процесс проведения оценки

Процесс оценки включает в себя следующие процедуры:

- интервью с руководителем и (или) представителем Заказчика;
- оформление и согласование Договора на производство оценки;
- запрос в устной форме правовой и технической документации;
- визуальный осмотр объекта оценки, фотографирование;
- анализ собранной информации и технической документации;
- определение и обоснование применявшихся при оценке методов и подходов;
- составление письменного Отчета об оценке, придающего доказательную силу оценке.

1.4. Выбор принципов оценки.

- Принцип спроса и предложения: предложение – это количество товаров, имеющихся в наличии по определенным ценам, спрос – это количество товаров, желаемых по определенным ценам. Взаимодействие спроса и предложения определяют цены. Имеет большое значение при определении ликвидационной стоимости.
- Принцип изменения: стоимость объектов недвижимости обычно не остается постоянной, а меняется с течением времени. В нашем случае рост ликвидационной стоимости недвижимости данного типа маловероятен.
- Принцип конкуренции: когда прибыли на рынке превышают уровень, необходимый для оплаты факторов производства; на данном рынке обостряется конкуренция, что в свою очередь, приводит к снижению среднего уровня чистых доходов.
- Принцип замещения: гласит, что максимальная стоимость собственности определяется наименьшей ценой или стоимостью, по которой может быть приобретена другая собственность с эквивалентной полезностью.
- Данный принцип широко применяется при оценке ликвидационной стоимости.
- Принцип вклада: вклад – это сумма, на которую увеличивается или уменьшается стоимость хозяйственного объекта или чистый доход от него вследствие наличия или отсутствия какого-либо дополнительного фактора производства. Применяется в подходе сравнимых продаж и доходном подходе.
- Принцип наилучшего и наиболее эффективного использования: разумный и возможный вариант использования, который обеспечит объекту наивысшую текущую стоимость, определенную на эффективную дату оценки.
- Принцип соответствия: соответствие – это то, в какой степени архитектурный стиль и уровни удобств и услуг, предлагаемых застройкой земли, отвечают потребностям и ожиданиям рынка. Принцип применяется и имеет значительное влияние при оценке ликвидационной стоимости.
- Принцип ожидания: ожидание – это установление текущей стоимости доходов или других выгод, которые могут быть получены в будущем от владения собственностью. Имеет большое значение при определении ликвидационной стоимости.

Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки с учетом его износа.

Сравнительный подход (рыночный) - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах с ними.

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

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.

Дата проведения оценки. Календарная дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.

Дата составления отчета. Дата написания отчета об оценке, может совпадать или не совпадать с датой оценки.

Рыночная стоимость - остается краеугольным камнем работы Оценщика. Она определяется как расчетная величина, равная сумме, за которую имущество (активы) должно переходить из рук в руки на дату оценки между добровольным покупателем и добровольным продавцом в результате коммерческой сделки после адекватного маркетинга; при этом предполагается, что каждая из сторон действовала компетентно, расчетливо и без принуждения.

Все методы, процедуры и техники измерения рыночной стоимости, если они основаны на рыночных показателях и при этом правильно применены, ведут к одному и тому же выражению рыночной стоимости. Метод сравнения продаж или любой другой сравнительный рыночный метод опирается на рыночные наблюдения.

Строительные затраты и степень износа (обесценения) должны определяться исходя из анализа рыночных оценок затрат и аккумулированного износа. Метод капитализации дохода, или метод дисконтированного наличного потока должен быть основан на определяемых рынком значениях потока денежных средств и нормы прибыли.

Поэтому несмотря на то, что выбор конкретного метода в основном обусловлен характером доступной деформации, особенностями рынка и спецификой самого оцениваемого объекта, результат всех упомянутых

Исходя из вышеуказанных критериев анализа наилучшего использования, месторасположения, физического состояния и ситуации, которая сложилась на рынке нежилой недвижимости, а также учитывая приведенный качественный анализ возможных функций использования оцениваемого объекта, оценщик пришел к выводу, что наилучшим и наиболее эффективным использованием оцениваемого объекта является использование в качестве школы.

2. Описание объекта оценки

Адрес объекта оценки: Пермский край, Октябрьский район, д. Верх, Тюш, пер. Школьный, д. 1

Местонахождение и расположение.

Октябрьский административный район расположен на юго-востоке Пермского края. Площадь - 3444,4 кв. км. это один из крупнейших районов края. Население - 39,5 тыс.чел. В подчинении администрации района 2 поселка городского типа, 22 сельских совета, 91 сельское поселение. Административный центр района – п. Октябрьский.

Природные ресурсы. Территория Октябрьского района относится к подзоне Волжско-Камских переходных широколиственных - таежных лесов на серых лесных почвах и оподзоленных черноземах округа Уфимского плато.

Рельеф преимущественно увалистый. Холмы и увалы достигают высоты 200-300 м. К межувалястим понижениям приурочены долины рек Сарс, Ирени и ее притоков. Преобладают породы Кунгурского яруса, представленные доломитами, известняками, гипсами и ангидридами. Развита карстовые формы рельефа. В районе имеется значительное количество известняка, пригодного для промышленного использования. Климат умеренно-континентальный с холодной продолжительной и снежной зимой, теплым летом. Часты весенние заморозки.

Население. Численность населения стабильна. Население района размещено неравномерно, в среднем 11-12 чел./кв.км. Наибольшая плотность населения наблюдается в центральной части района и на территориях, лежащих на транспортных путях. Городское население в поселках Октябрьский, Сарс составляет 15,6 тыс.чел. Сельское население насчитывает 23,9 тыс.чел. Наиболее крупные поселения - пос. Щучье Озеро (2886), села Русский Сарс (809) и Богородское (856 жителей). В северных районах население

население проживает в основном в поселениях численностью в 300-500 чел., в южных деревнях и селах - менее 300 чел. Среднегодовая численность рабочих и служащих составляет 10,2 тыс. чел., доля трудоспособного населения - 49,2%. Средний возраст населения - 34 года. В последние годы население ежегодно уменьшается на 300-400 чел., городское население увеличивается. Национальный состав неоднороден. Преобладают русские, проживающие большей частью в центральной и северной частях района, а также в поселках городского типа. Татары и башкиры проживают в сельской местности, в центральной и южной частях района.

Назначение.

Основная принадлежность – школа.

Описание и анализ рынка.

Объекты подобные оцениваемому, на рынке недвижимости Октябрьского района, могут быть объектами продажи (залога). Возможны процедуры передачи на баланс другого предприятия.

Основные технические характеристики объекта.

При наличии технического паспорта (БТИ) и на основании визуального осмотра – фотографирования объекта (в присутствии заинтересованной стороны), а так же контрольных замеров (рулетка 50м ГОСТ), на основании которых объект имеет следующие характеристики:

Год постройки – 1993 г.

площадь здания – 1225,3 м²;

Здание двух этажное.

Фундамент – бетонные, ленточные; стены – кирпичные; перекрытие- ж/б плиты; кровля – шифер по деревянной обрешетке; полы – дощатые по деревянным балкам; двери - простые; внутренняя отделка – штукатурка, побелка, покраска; электропроводка внутри помещения – открытая; электрооборудование – стандартное. Общее техническое состояние помещений – **неудовлетворительное**, большой физический износ.

3. Допущения и ограничения.

Следующие допущения и ограничения являются неотъемлемой частью данного Отчета:

Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Право оцениваемой собственности считается достоверным. Оцениваемая собственность считается свободной от каких – либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в Отчете.

Оценщик не принимает на себя ответственность за финансовую и налоговую отчетность, относящуюся к вопросу управления объектом.

Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на оценку и на состояние собственности. Оценщик не несет ответственности за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых. Сведения, полученные оценщиком и содержащиеся в отчете, считаются достоверными. Однако, оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, поэтому для всех сведений указан источник информации. Настоящий Отчет достоверен лишь в полном объеме и в указанных в нем целях. Ни клиент, ни оценщик не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено дополнительным соглашением на оценку. От оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда. Мнение оценщика относительно рыночной стоимости объекта 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 рыночную ситуацию. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно рыночной стоимости объекта и не является гарантией того, что объект будет отчужден на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в данном Отчете.

4. Исследование.

Расчет стоимости доходным подходом.

Подход с точки зрения дохода представляет собой процедуру оценки стоимости, исходя из принципа, что стоимость недвижимости непосредственно связана с текущей стоимостью будущих доходов, которые приносит данная недвижимость на сегодняшние деньги в обмен на право получать в будущем доход от ее коммерческой эксплуатации и от последующей продажи. Применим метод капитализации прибыли.

В базе данных оценщика нет достоверных данных об арендных ставках на сдачу подобных зданий в аренду. поэтому данный подход не применяется.

Сравнительный подход.

В базе данных оценщика нет данных о продаже таких объектов, поэтому сравнительный подход не применяется.

Затратный подход.

1. Определение полной восстановительной стоимости объекта недвижимости

$$ПВС = C_{69} \times K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4 \times K_5 \times V$$

где C_{69} - восстановительная стоимость 1 м³ здания в ценах 1969г.

$C_{69} = 24,5$ руб./м³ / сборник УПВС № 20 табл. 84 /

$K_1 = 1,08$ K_1 - коэффициент перевода климатического района 2 к климатическому району 1.

$K_2 = 1,23$ K_2 - индекс перехода цен 1969г. К ценам 1984г.

($1,21 \times 1,01 = 1,23$ Приложение № 1, № 2 к Постановлению Госстроя от 11.05.83г. № 94)

$K_3 = 1,69$ K_3 - индекс перехода цен 1984г. К ценам 1991г.

($1,69 = 1,65 \times 1,02$ Приложение № 3 к письму Госстроя от 06.09.90г. № 14-Д)

$K_4 = 42,695$ K_4 - индекс перехода цен 1991г. К ценам на дату оценки.

На основании письма Комитета по делам строительства и лицензирования строительной деятельности Администрации Пермского края.

$K_5 = 1,0 - 30\%$ - прибыль застройщика; $K_5 = 1\%$

$V = 5722$ м³; V - строительный объем помещений (м³).

$ПВС = 24,5 \times 1,08 \times 1,23 \times 1,69 \times 42,695 \times 1,01 \times 5722,0 = 13571502,0$ руб.

2. Определение совокупного износа объекта недвижимости.

2.1. Определение физического износа объекта недвижимости.

Используем метод срока жизни объекта недвижимости

$$\text{Ифиз} = \frac{\text{ЭВ}}{\text{ТС}} \times 100\%$$

Где ЭВ - эффективный возраст здания

ТС - типичный срок экономической жизни здания.

Здание относится к 3 группе капитальности, поэтому ТС = 125 лет («Методика изучения объекта недвижимости» авторы Э.Д. Епишина, Г.С. Ежикова)

Эффективный возраст определяем экспертным путем. Объект имеет неудовлетворительный внешний вид. Требуется ремонт кровли, ремонт полов, ремонт внутренней и наружной отделки, замена окон, дверей, всей электропроводки, что дает право оценщику определить экспертным путем

ЭВ = 75 лет

$$И_{\text{физ}} = \frac{75}{100} \times 100 \% = 75\%$$

Принимаем $I_{\text{физ}} = 75 \%$

Определение величины функционального износа.

Функциональный износ – это потеря стоимости вследствие относительной неспособности данного объекта обеспечить полезность по сравнению с новым зданием, созданным для тех же целей. Износ вызван несоответствием техническим и функциональным требованиям. Оцениваемый объект обладает функциональным износом т.к. в д.Верх Тюш такая большая школа нецелесообразна, не применены новые строительные материалы. Экспертно принимаем 23%

$$И_{\text{фун}} = 23 \%$$

Определение внешнего износа.

Внешний износ определяется фактором извне – изменениями ситуации на рынке, изменением финансовых и законодательных условий. Внешний износ определяется на основании информации о реализованных и выставленных на продажу объектах недвижимости в данном регионе. На основании проведенного исследования рынка в д.Верх Тюш по мнению оценщика внешний износ имеется в размере не менее 50%

$$И_{\text{внеш}} = 50 \%$$

Определение стоимости земли

Расчет сравнительным подходом.

Для анализа рыночных условий и приведения объектов к оцениваемому объекту требуется выполнить корректировки продажной цены объекта сравнения по элементам сравнения. В качестве основных факторов стоимости земельного участка рассматриваются:

Права собственности на недвижимость и на землю (учитывается разница в наборе прав, передаваемых в сделке);

Условия финансирования (форма платы, соотношение собственных и заемных средств, возможность использования ипотечного кредита и т.д.);

Условия продажи (продажа на открытом рынке – публичная оферта; продажа в условиях банкротства или ликвидации; аффилированность продавца и покупателя);

Время продажи (учитывается изменение рыночных условий с течением времени);

Месторасположение, типичное окружение, плотность застройки (при анализе месторасположения следует учитывать расположение относительно наиболее привлекательных районов, принимать во внимание фактор транспортной доступности);

Физические характеристики (рельеф, размер, форма; качественные характеристики сельскохозяйственных земель: параметры почв, уровень продуктивности земель; наличие улучшений: дорог, водоснабжения, электро- и газоснабжения, других коммуникаций; рекреационная ценность территории; параметры экологического состояния территории);

Экономические характеристики, влияющие на величину чистого дохода (текущие затраты, качество управления, скидки в арендной плате, условия и сроки аренды и т.д.);

Характер использования (при выборе аналогов объекта оценки следует исключать из рассмотрения те, использование которых не совпадает с использованием оцениваемого земельного участка). Поправки могут быть выражены в процентном или денежном отношении. Денежная поправка может вноситься как к цене всего участка (абсолютная денежная корректировка) так и к цене единицы сравнения (относительная денежная корректировка).

Оценивается свободный земельный участок по состоянию на «18» сентября 2017 года, расположен в д.Верх Тюш. Общая площадь участка 5000 кв.м. Целевое назначение – для содержания школы. Для сравнения выбрано 3 участка, с различным целевым назначением. Характеристики сравниваемых участков приведены ниже:

Элементы сравнения	№ 1	№ 2	№ 3
Цена продажи, рублей	12000	27400	37500
Размер участка, кв.м	800	1489	1500
Время продажи, мес./год	10.05.2016	18.04.2016	01.04.2016
Условия финансирования	наличный расчет, собственные средства	Наличный расчет, собственные средства	Наличный расчет, собственные средства
Условия продажи	Не выявлено	Не выявлено	Не выявлено
Местоположение	п.Тюш	п.Сарс	п.Октябрьский
Физические характеристики	Не выявлено крупных различий	Не выявлено крупных различий	Не выявлено крупных различий

По остальным элементам сравнения участки не имеют существенных различий.

Расчет:

Описание вносимых поправок

Право собственности:

По объему передаваемых прав (право собственности) все аналоги объекта оценки имеют одинаковые условия. Таким образом, корректировка на право собственности не вводилась.,

Условия финансирования:

Аналоги № 1, № 2, № 3 приобретены с условием наличной оплаты.

Местоположение:

Участки имеют лучшее местоположение с оцениваемым земельным участком.

Физические характеристики:

Рельеф поверхности земельных участков ровный.

Элементы сравнения	Земельный участок № 1	Земельный участок № 2	Земельный участок № 3
Цена продажи, рублей	12000	27400	37500
Размер участка, кв.м	800	1489	1500
Цена за кв.м, рублей	15	18,4	25
Корректировка на право собственности %	0	0	0
Корректировка на условия финансирования, рублей %	0	0	0
Скорректированная цена, рублей	15	18,4	25
Корректировка на особые условия продажи %	0	0	0
Скорректированная цена, рублей	15	18,4	25
Корректировка на время продажи %	0	0	0
Скорректированная цена, рублей	15	18,4	25
Корректировка на местоположение %	- 25	-45	-55
Скорректированная цена, рублей	11,2	10,1	11,2
Корректировка на физические (геологические) условия %	0	0	0
Скорректированная цена, рублей	11,2	10,1	11,2
Коэффициент сопоставления	0,4	0,30	0,30

Сопоставленный результат 10,8 руб.

После введения поправок стоимость 1 кв. м. оцениваемого участка составляет 10,8 руб.

Стоимость всего участка составит :

$$10,8 \times 5000 = 54000 \text{ рублей.}$$

Стоимость рассчитанная сравнительным подходом составляет: 54000 рублей.

Расчет доходным подходом.

Метод капитализации земельной ренты.

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применение метода – возможность получения земельной ренты от оцениваемого земельного участка. Метод предполагает следующую последовательность действий:

- Расчет земельной ренты, создаваемой земельным участком;
- Определение величины коэффициента капитализации земельной ренты;
- Расчет рыночной стоимости земельного участка путем деления земельной ренты на коэффициент капитализации.

Для земельных участков застроенных или предназначенных под застройку величина ренты может рассчитываться как доход от сдачи в аренду земельного участка. Для сельскохозяйственных угодий величина ренты может рассчитываться как доход от сельскохозяйственного использования земельного участка или доход от его сдачи в аренду.

Величина коэффициента капитализации определяется на основе анализа норм отдачи на капитал аналогичных по уровню рисков инвестиций. Основными способами определения коэффициента капитализации являются:

- Деление величины ренты по аналогичным земельным участкам на цену их продажи;
- Увеличение безрисковой ставки отдачи на капитал на величину премии за риск, связанный с инвестированием капитала в оцениваемый земельный участок.

Расчет:

Этот метод может использоваться тогда, когда земля сдается в аренду отдельно от зданий и сооружений. Метод капитализации земельной ренты основан на принципе ожидания, т.е. типичный инвестор приобретает земельный участок в ожидании будущих доходов или выгод.

Определение стоимости земельного участка с помощью метода капитализации земельной ренты заключается в капитализации доходов, полученных за счет арендных платежей. Таким образом, стоимость земельного участка представляет собой дисконтированную стоимость будущей земельной ренты. Как регулярный поток дохода земельная арендная плата капитализируется в стоимость делением на коэффициент капитализации для земли, определяемой из анализа рынка. Исходные данные для капитализации получают из сравнения продаж арендованной земли и величин арендной платы. Подобные земельные участки сдаются в аренду с условием отнесения эксплуатационных расходов на арендатора за 1,30 рублей за 1 кв.м в год. (с учетом коэффициента капитализации 12%). Стоимость земельного участка, определенная методом капитализации земельной ренты составит:

$$C1m^2 = \text{Рента за год} / \text{Коэффициент капитализации} = 1,3 / 0,12 = 11 \text{ руб.}$$
$$\text{Суч} = 11 \times 5000 = 55000 \text{ рублей.}$$

Стоимость рассчитанная доходным подходом составляет: 55000 рублей.

Расчет затратным подходом.

Используем метод оценки стоимости земельного участка по ставке земельного налога без учета естественного плодородия почв.

Данный метод базируется на нормативной цене конкретного земельного участка соответствующего целевого назначения по оценочным зонам, административным районам, поселениям или их группам, определяемой в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 15.03.1997 г. № 319 «О порядке определения нормативной цены земли».

Нормативная цена оцениваемого участка корректируется через повышающие (понижающие) коэффициенты, учитывающие территориально-оценочную зону, зависимость от спроса и предложений на рынке земли, совокупный инфляционный коэффициент к определенному году, вид использования угодья и местоположение участка внутри зоны. В результате получается значение потребительской (нормативной) стоимости земли.

Формула подсчета потребительской (нормативной) стоимости:

$$СП1 = 3Н \times К \times S \times КМ \times КЗ \times КУГ \times Иинф, \text{ где}$$

СП1 – потребительская (нормативная) стоимость земельного участка;

3Н – 0,65 ставка земельного налога

К – 3,2 кратность ставки земельного налога в данном субъекте страны;

S = 1146 кв.м - площадь оцениваемого земельного участка;

КМ – 3,5 поправочный коэффициент на местоположение участка;

КЗ – 3,5 поправочный коэффициент к стоимости участка в зависимости от зоны нахождения;

КУГ – 2,5 поправочный коэффициент к стоимости участка в зависимости от вида использования;

Иинф – 1,13 инфляционный индекс

СП1 = 0,65 х 3,2 х 5000 х 3,5 х 3,5 х 2,5 х 1,13 = 359905 рублей .

Потребительская (нормативная) стоимость составляет: : 359905 рублей

Рыночная (базовая) стоимость равна произведению потребительской (нормативной) стоимости участка на индекс спроса и предложения в данной оценочной зоне, который зависит от цели отвода земли:

$CP1 = СП1 \times ИСПР$, где:

CP1 – рыночная (базовая) стоимость участка;

ИСПР – 0,15 индекс спроса и предложения

$CP1 = 359905 \times 0,15 = 12373$ руб.

Стоимость рассчитанная затратным методом составляет 53985 рублей .

СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ИССЛЕДОВАНИЯ

Подходы, используемые для расчета стоимости участка земли, дали следующие результаты:

1. Сравнительный подход 54000 рублей .
2. Доходный подход 55000 рублей .
3. Затратный подход 53985 рублей

Для определения окончательной величины рыночной стоимости применим метод весовых коэффициентов.

Сравнительный подход наиболее точно отражает ситуацию на рынке по продаже земельных участков, покупательскую способность населения в данном регионе. Сравнительному подходу дается коэффициент 0,4.

В затратном подходе в расчете принимаются поправочные коэффициенты, которые учитывают местные особенности рынка, поэтому затратному подходу дается коэффициент 0,3.

Расчет стоимости доходным подходом дает менее реальную стоимость, поэтому этому подходу дается коэффициент 0,3.

№	Подход	Стоимость	Кэф-т	Стоимость
1	Сравнительный	54000	0,4	21600
2	Доходный	55000	0,3	16500
3	Затратный	53985	0,3	16195

Итого: 54295 рублей

Стоимость земельного участка составляет : 54 295,00 рублей .

Определение рыночной стоимости объекта недвижимости с учетом совокупного износа и стоимости земли.

$Ст = ПВС \times (1 - Ивн)(1 - Ифун - Ифиз)$

$Ст = 13571502 \times (1 - 0,50)(1 - 0,21 - 0,75) = 271430,0$ руб.

$Ст = 271430 + 54295 = 325725,0$

Рыночная стоимость объекта недвижимости , определенная затратным подходом равна 325725 ,0 рублей .

5. Согласование результатов и заключение о рыночной стоимости объекта недвижимости.

Подходы, используемые для расчета стоимости объекта дали следующие результаты :

1. Затратный подход – 325725,0 руб.

№	Подход	Стоимость, руб.	Кэф-т	Стоимость, руб.
1	Доходный	-	-	0,0
2	Затратный	325725,0	1,0	325725,0
3	Сравнительный	-	-	0,0

Итого : 325725,0 руб. вкл. НДС

6. Вывод.

Таким образом, рыночная стоимость объекта **2-этажное кирпичное здание школы с земельным участком**, находящегося по адресу Пермский край, Октябрьский район, д.Верх -Тюш пер. Школьный, д. 1, определенная на дату оценки, составляет :

325725,00 рублей вкл. НДС.

(Триста двадцать пять тысяч семьсот двадцать пять рублей 00 копеек)

Директор ООО «Эксперт Аудит»

А.З. Гимранова

Оценщик



А.М. Бессонов

«20» сентября 2017г.

Октябрьский филиал ГУП ЦТИ по Пермскому краю

Область (край, республика) *Пермский*

Район *Октябрьский*

Город (другое поселение) *дер.Верх-Тюш*

Сельское поселение *Верх-Тюшевское с.п.*

ШКОЛА

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ ДОМОВЛАДЕНИЯ

№ 1

по пер.

Школьный

Инвентарный номер 11977

Номер в реестре
жилищного фонда

Кадастровый номер

59

27

11977

А

Б

В

Г

Д

Е

Паспорт составлен по состоянию на :

17 сентября 2009 г.

(указывается дата обследования объекта учета)

I. Сведения о принадлежности.

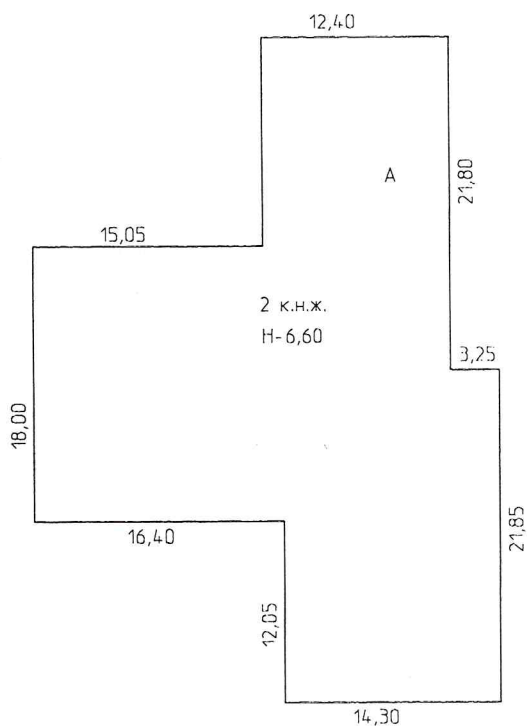
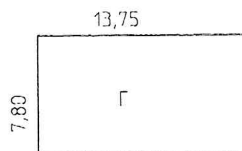
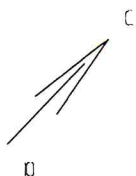
[illegible]

II. Экспликация площади земельного участка.

[illegible]

III. Описание зданий и сооружений.

Пит	Наименование	По наружному обмеру	Характеристика конструктивных элементов					
			Формула	Площадь Длина Глубина	Фундамент	Стены	Перекрытия	Крыша
1	Школа	15.05*18+12.4*31.6+12.05*14.3+3.25*9.8	866,9	бетонный ленточный	кирпич т-0,60 т-0,42	железобетонные плиты	шифер	дощатые
2	Котельная	13.75*7.8	107,2	бетонный ленточный	кирпич	железобетонные плиты	залита битумом	бетонные



дорога

	Октябрьский филиал ОГУП 'Центр технической инвентаризации' по Пермской области		Масштаб
	План земельного участка домовладения д. В-Томш N ____ по улице _____		1 : 500
Дата	Исполнитель	Фамилия, Имя, Отчество	Подпись
16.09.09	Исполнил	Морддинова Т.Ф	<i>Т.Ф. Морддинова</i>
	Проверил	Ахунова Н. А.	<i>Н.А. Ахунова</i>
	Директор	Попцова Н. В.	<i>Н.В. Попцова</i>

IV. Назначение, техническое состояние и стоимость зданий и сооружений.

Литера	Наименование строений и сооружений	Физический износ (%)	Действительная инвентаризационная стоимость (руб) в ценах 1969 и тек. годов	
А	Школа	40	74329	3890380
Г	Котельная	35	1538	80499
Итого:			75867	3970879
Коэффициент инфляции				52,340

V. Стоимость строений .

Полная балансовая стоимость	руб
Остаточная балансовая стоимость с учетом износа	руб
Действительная инвентаризационная стоимость в ценах на 01.01.2009 года	3970879 руб

Замечания:

Самовольный захват земли S = 974,2 м2

Перечень документов, прилагаемых к техническому паспорту .

№	Наименование документа	Масштаб	Число листов	Примечание
2		3	4	5
1	Постажный план	1:100	1	
	Экспликация к поэтажному плану	1	1	
	План земельного участка	1:500	1	
4	Технический паспорт здания(строения)		1	

Дата 09.2009 г.	Исполнил Мордвинова Т.Ф.	Подпись <i>mf</i>	Проверил Ахунова Н.А.	Дата 21.09.09	Подпись <i>Ахунова</i>
--------------------	-----------------------------	----------------------	--------------------------	------------------	---------------------------

Паспорт выдан << 14 >> 2009 г.

Руководитель *Ахунова*

Заказчик *Сам.*

1. Архитектурно-планировочные и эксплуатационные показатели

Назначение Школа

Использование по назначению

Серия, тип проекта

Год постройки 1993

Переоборудовано в году
надстроено

Год последнего капитального ремонта

Число этажей 2

Кроме того имеются: (подвал, цокольный этаж, мансарда, мезонин и т.д.)

Строительный объем 5722 куб. м. Площадь здания 1225,3 кв. м.

2. Благоустройство площади здания и строения (кв. м.)

отопление								ванны и душ									гор. водо снабжение		газоснаб жение		лифты																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																														
водопровод		канализация		от ТЭЦ		от пром предпр		от кварт котельн		От АГВ и др		калориферное		печное		без колонок и горячей воды с горячим водоснабжением с газовыми колонками		с деревянными колонками		бассейн		сауна		центральное		от колонок		центральное		баллоны		мусоропровод		пассажирские		грузо-пассажирские		грузовые		телефоны		напольные эл. плиты		электричество																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																							
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																		

3. Техническое описание здания или его основной пристройки.

Литера	А	Школа	Год постройки	1993	Число этажей	2
NN	Наименование конструктивных документов	Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее)				
1	2	3				
1	Фундаменты	бетонный ленточный				
2	Наружные и внутренние капитальные стены	кирпич т-0,60 кирпич т-0,42				
3	Перегородки	кирпич				
4	Чердачные	железобетонные плиты				
Перекрытия	внутриэтажные	железобетонные плиты				
	подвальные					
6	Крыша	шифер				
6	Полы	дощатые				
7	Оконные	двойные створные и глухие, окрашенные				
Проемы	дверные	простые на планках, окрашенные				
	наружная					
Отделка	внутренняя	штукатурка				
	печи					
Электро и сантехнические устройства	калориферное					
	АГВ					
	другое					
	центральное отопление	--				
	электричество	--				
	водопровод	--				
	канализация	--				
	горячее водоснабжение	--				
	ванны	--				
	газоснабжение	--				
	напольные электроплиты	--				
	телефон	--				
	радио	--				
	телевидение	--				
	сигнализация	--				
	мусоропровод	--				
	лифт	--				
	вентиляция	--				
	Крыльца					
	Лестницы					

Физический износ здания в % 40

4. Сведения о принадлежности .

(заполняется на здание с необособленным земельным участком).

Наименование организации или Фамилия,И..О., владельца	Основание владения	Доля
		1

5. Стоимость здания .

Полная балансовая стоимость руб.
 Остаточная балансовая стоимость с учетом износа руб.
 Действительная инвентаризационная стоимость в ценах на 01.01.2009 года **3890380** руб.

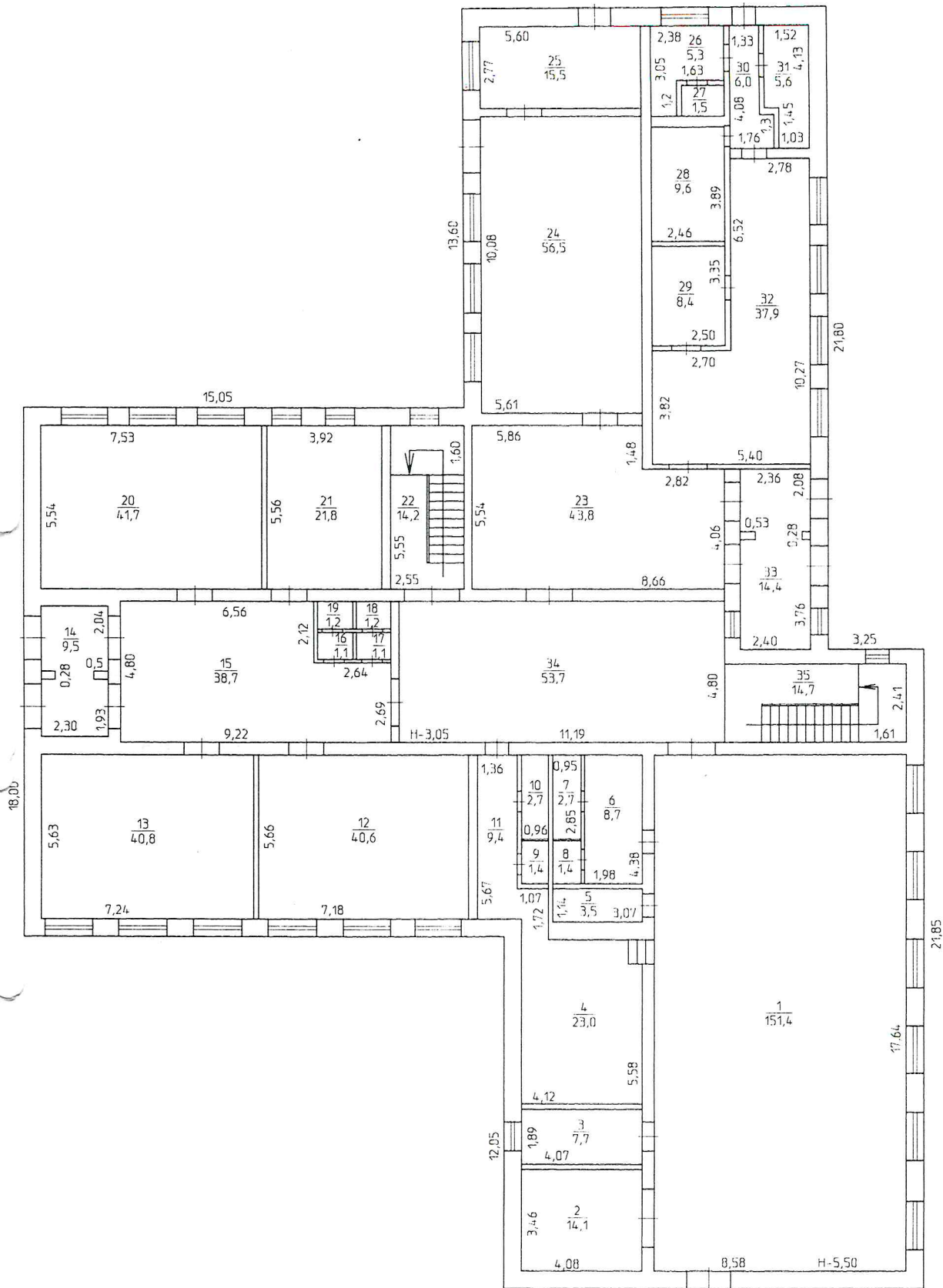
Перечень документов, прилагаемых к техническому паспорту .

№	Наименование документа	Масштаб	Число листов	Примечание
1	2	3	4	5
1	Позтажный план	1:100	1	
2	Экспликация к позтажному плану	1	1	
3				
4				

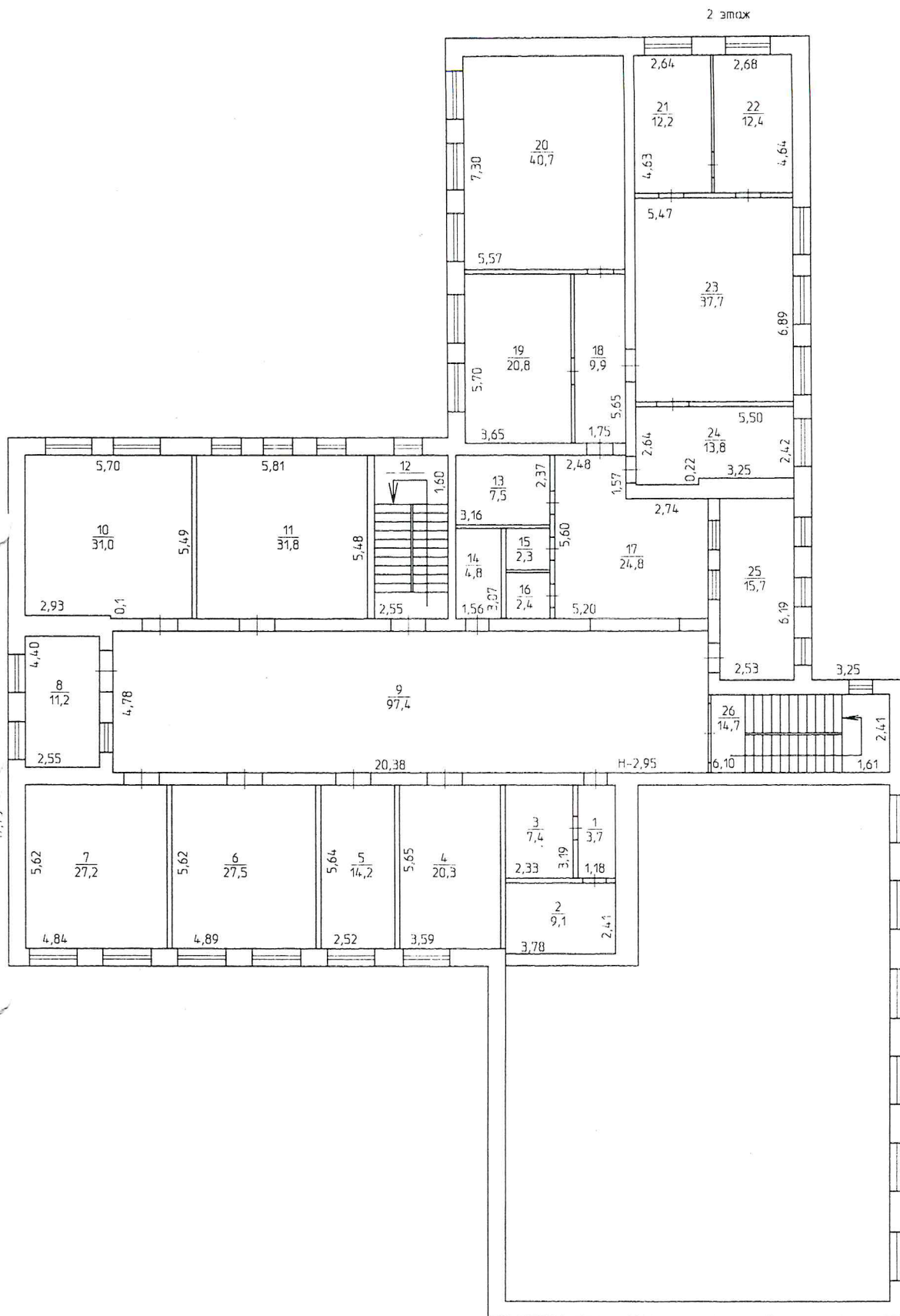
Дата	Исполнил	Подпись	Проверил	Дата	Подпись
17.09.2009 г.	Мордвинова Т.Ф.	<i>Т.Ф. Мордвинова</i>	Ахунова Н.А.	17.09.2009 г.	<i>Н.А. Ахунова</i>

Паспорт выдан << 17 >> 1999 г. >> 20 09 г.
 Руководитель *Ахунова*
 Заказчик *С.А.С.*

1 этаж



Октябрьский филиал ОГЧП 'Центр технической инвентаризации' Пермской области			Масштаб
Позэтажный план здания д. В-Том Литера А по улице дом N __, кв. N __			1 : 200
Дата	Исполнитель	Фамилия, Имя, Отчество	Подпись
16.09.09	Исполнил	Мордвинова Т.Ф	<i>[Signature]</i>
	Проверил	Ахунова Н. А.	<i>[Signature]</i>
	Директор	Попцова Н. В.	<i>[Signature]</i>



	Октябрьский филиал ОГЧП 'Центр технической инвентаризации' Пермской области		Масштаб
	Позэтажный план здания д. В-Тюш Литера А по улице дом N __, кв. N __		1 : 200
Дата	Исполнитель	Фамилия, Имя, Отчество	Подпись
16.09.09	Исполнил	Мордвинова Т.Ф.	
	Проверил	Ахунова Н. А.	
	Директор	Попцова Н. В.	

Экспликация к поэтажному плану здания (строения)

находящемуся в: Верх-Тюшевское с.п. ,дер. Верх-Тюш

улица: Школьный, дом: 1

				Назначение помещений (жилая комната, кухня и т.д.)	Формула подсчета частей помещения	Школьная						
Литер по плану	Этаж	Номер помещения квартиры	Номер комнаты, кухни, коридора и т.д.			Общая площадь	Основная	Подсобная	Высота помещения по внутреннему обмер	Площадь помещения общего пользования	Прочая площадь	Самовольно возведенная или переоборудованная площадь
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
A	1	-	1	Спортивный зал	8 58*17 64	151,4	151,4		3,05			
			2	Подс.помещение	4.08*3.46	14,1		14,1				
			3	Раздевалка	1 89*4 07	7,7		7,7				
			4	Сцена	5 58*4 12	23,0	23,0					
			5	Кладовка	3 07*1 14	3,5		3,5				
			6	Умывальная	1 98*4 38	8,7		8,7				
			7	Туалет	2 85*0 95	2,7		2,7				
			8	Туалет	1 47*0 94	1,4		1,4				
			9	Туалет	1 47*0 96	1,4		1,4				
			10	Туалет	0 96*2 85	2,7		2,7				
			11	Коридор	5 67*1 36+1 07*1+0 72*0 9	9,4		9,4				
			12	Класс	7 18*5 66	40,6	40,6					
			13	Класс	7 24*5 63	40,8	40,8					
			14	Тамбур	2 04*2 3+1 93*2 3+0 28*1 33	9,5		9,5				
			15	Коридор	9 22*4 8-2 12*2 64	38,7		38,7				
			16	Умывальная	0 92*1 21	1,1		1,1				
			17	Умывальная	0 92*1 2	1,1		1,1				
			18	Туалет	0 96*1 2	1,2		1,2				
			19	Туалет	0 96*1 21	1,2		1,2				
			20	Класс	7 53*5 54	41,7	41,7					
			21	Класс	5 56*3 92	21,8	21,8					
			22	Лестница	5 55*2 55	14,2		14,2				
			23	Холл	5 54*8 66-1 48*2 82	43,8	43,8					
			24	Класс	10 08*5 61	56,5	56,5					
			25	Лаборатория	2 77*5 6	15,5	15,5					
			26	Умывальная	2 38*3 05-1 2*1 63	5,3		5,3				
			27	Туалет	1 45*1 04	1,5		1,5				
			28	Подс.помещение	2 46*3 89	9,6		9,6				
			29	Раздевалка	2 5*3 35	8,4		8,4				
			30	Коридор	4 08*1 33+0 43*1 3	6,0		6,0				
			31	Кладовка	1 52*4 13-1 45*0 49	5,6		5,6				
			32	Раздевалка	5 4*10 27-2 7*6 52	37,9		37,9				
			33	Тамбур	2 36*2 08+3 76*2 4+0 28*1 59	14,4		14,4				
			34	Коридор	11 19*4 8	53,7		53,7				
			35	Лестница	6 1*2 41	14,7		14,7				
Итого по этажу 1						710,8	435,1	275,7				
A	2	-	1	Коридор	1 18*3 15	3,7		3,7	2,95			
			2	Кладовка	3 78*2 41	9,1		9,1				
			3	Кладовка	2 33*3 19	7,4		7,4				
			4	Класс	3 59*5 65	20,3	20,3					
			5	Кабинет	2 52*5 64	14,2	14,2					
			6	Класс	4 89*5 62	27,5	27,5					
			7	Класс	4 84*5 62	27,2	27,2					
			8	Помещение	2 55*4 4	11,2	11,2					
			9	Коридор	20 38*4 78	97,4		97,4				
			10	Класс	5 7*5 49-0 1*2 93	31,0	31,0					
			11	Класс	5 81*5 48	31,8	31,8					
			12	Лестница	2 55*5 5	14,0		14,0				
			13	Кладовка	3 16*2 37	7,5		7,5				
			14	Туалет	1 56*3 07	4,8		4,8				
			15	Туалет	1 51*1 52	2,3		2,3				
			16	Туалет	1 51*1 56	2,4		2,4				

				Назначение помещений (жилая комната, кухня и т.д.)	Формула подсчета частей помещения	Школьная						
Литер по плану	Этаж	Номер помещения квартиры	Номер комнаты, кухни, коридора и т.д.			в т.ч.						
1	2	3	4	5	6	Общая площадь	Основная	Подсобная	Высота помещения по внутреннему обмер	Площадь помещения общего пользования	Прочая площадь	Самовольно возведенная или переоборудованная площадь
A	2	-	17	Коридор	$5.2 \times 5.6 - 1.57 \times 2.74$	24,8		24,8	2,95			
			18	Коридор	5.65×1.75	9,9		9,9				
			19	Класс	3.65×5.7	20,8	20,8					
			20	Класс	5.57×7.3	40,7	40,7					
			21	Склад	2.64×4.63	12,2		12,2				
			22	Кухня	2.68×4.64	12,4		12,4				
			23	Столовая	6.89×5.47	37,7		37,7				
			24	Помещение	$5.5 \times 2.64 - 0.22 \times 3.25$	13,8	13,8					
			25	Помещение	2.53×6.19	15,7	15,7					
			26	Лестница	6.1×2.41	14,7		14,7				
Итого по этажу 2						514,5	254,2	260,3				
Итого по зданию						1225,3	689,3	536,0				
всего: 1 225,3												

**Исчисление площадей и объемов строений и сооружений,
расположенных на земельном участке.**

Литера	Наименование строений и сооружений	Формулы подсчета площадей по наружному обмеру	Высота Длина Глубина (м)	Площадь (м2)	Объем (м3)
А	Школа	$15.05 \cdot 18 + 12.4 \cdot 31.6 + 12.05 \cdot 14.3 + 3.25 \cdot 9.8$	6,60	866,9	5722
Г	Котельная	$13.75 \cdot 7.8$	2,70	107,3	290

Исчисление стоимости строений и сооружений

Литера	Наименование строений и сооружений	№№ Сборника, Таблицы		Измеритель	Стоимость измерителя по таблиц	Ценостной коэффициент	Стоимость измерителя после применения коэффициент	Надбавка к стоимости измерителя							Стоимость измерителя с поправкам	Объем - м3 Площадь - м2 или Количество - шт		Восстановительная стоимость	Процент износа	Действительная стоимость	Стоимость с учетом коэффициент
		26/64	26/92					Куб.м	Куб.м	1	1	1.16	1.08	1.08		Климатический	Архитектурный				
А	Школа			Куб.м	19,2	90	17,28	1	1	1.16	1.08			21,65	5722	123881	40	74329	3890380		
Г	Котельная			Куб.м	9	84	7,56	1	1	1.16	1.08			8,16	290	2366	35	1538	80499		
Коэффициент инфляции = 52,340													Итого :	126247		75867	3970879				

ФГИС ЕГРН

(полное наименование органа регистрации прав)

Раздел 1

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

На основании запроса от 07.09.2017 г., поступившего на рассмотрение 07.09.2017 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Здание	
(тип объекта недвижимости)	
Лист № _____ Раздела 1	Всего листов раздела 1: _____
07.09.2017 № 99/2017/27362444	Всего разделов _____
Кадастровый номер	59:27:0291001:477
Номер кадастрового квартала	59 27 0291001
Дата присвоения кадастрового номера	29.05.2012
Ранее присвоенный государственный учетный номер	Инвентарный номер: 11977
Адрес	Пермский край, Октябрьский район, д. Верх-Тюш, пер. Школьный, д. 1
Площадь, м²	1225,3
Назначение	Нежилое здание
Наименование	Школа
Количество этажей, в том числе подземных этажей	2
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства	данные отсутствуют
Год завершения строительства	1993
Кадастровая стоимость, руб.	18106277,24
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости	данные отсутствуют
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки	данные отсутствуют
Получатель выписки	Управление ресурсами и развития инфраструктуры администрации Октябрьского муниципального района Пермского края
Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
(подпись, наименование должности)	(инициалы, фамилия)

МП

(наименование органа регистрации прав)

Раздел 1

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

Земельный участок	
Лист №	Раздела 1
Всего листов раздела 1:	Всего разделов
Всего листов выписки:	
Кадастровый номер	59:27:0291001:816
Номер кадастрового квартала	59:27:0291001
Дата присвоения кадастрового номера	05.09.2017
Ранее присвоенный государственный учетный номер	данные отсутствуют
Адрес	Пермский край, Октябрьский р-н, д. Верх-Пом, пер. Школьный
Площадь	5000 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.	634500
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости	59:27:0291001:477
Категория земель	Земли населенных пунктов
Виды разрешенного использования	Образование и просвящение
Статус записи об объекте недвижимости	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки	Сведения необходимые для заполнения раздела 2 отсутствуют
Получатель выписки	
(подпись)	(подпись)
(подпись)	(подпись)

МП

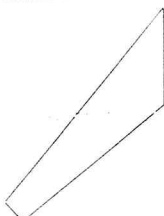
Раздел 3

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

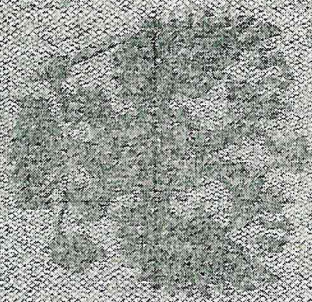
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
Лист № _____ Раздела 3			
Всего листов раздела 3:		Всего разделов	
Всего листов выписки			
Кадастровый номер		59:27:0291001:816	
План (чертеж, схема) земельного участка			
Масштаб 1		Условные обозначения	

М П



Диплом является удостоверением документом
о профессиональной деятельности



Диплом имеет право на защиту только при
профессиональной деятельности

Регистрационный номер

3680



Российская Федерация

ДИПЛОМ

о профессиональной подготовке

ППТ № 944073

Настоящий диплом выдан

Викторовой
Алевтине Александровне

в том, что она(а) с 18 января 2006 по 18 января 2006

прошла(а) профессиональную подготовку в (на) базисной

технической школе первоначальной школы на

базисного образовательного технического университета

по предмету и дисциплине соответственно,

специализация " дисциплина статистика

предварительная (диплом)

Государственный аттестационный комиссия решением от 18 января 2006

выдана(а) право (соответствие квалификации) Викторовой

Алевтине Александровне

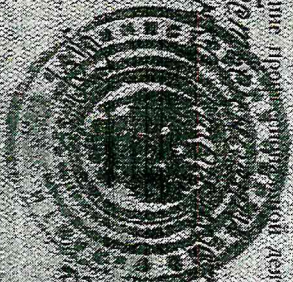
на занятие профессиональной деятельности в сфере дисциплины

соответственно по специальности

" дисциплина предварительная (диплом)"

Исполнитель: Викторова Александровна

Подпись: Викторова Александровна



КОПИЯ ВЕРНА

20.03.2007
Викторова
А.А. Викторова

Диплом является государственным документом
о профессиональной переподготовке

Диплом имеет право на запись нового вида
профессиональной деятельности

Регистрационный номер

095



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ГП № 467343

Настоящий диплом выдан Бессонову
Алексее Михайловичу
в том, что он(а) с 14 сентября 2006 по 15 июня 2006 г.
прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) Псковском
государственном университете

по программе "Оценка собственности,
специализация "Оценка стоимости
предприятий (бизнеса)"

Государственная аттестационная комиссия решением от 14 июня 2006 г.
удостоверяет право (соответствие квалификации) Бессонова
Алексея Михайловича

на ведение профессиональной деятельности в сфере Оценка
собственности и специализация "Оценка
стоимости предприятий (бизнеса)"

Ректор Псковского государственного университета А.В. Ширяков

МФ-Роснорм, 1798

ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
"РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ"

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

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

Оценщик:

Бессонов Алексей Михайлович

(фамилия, имя и отчество)

паспорт: серия 5705 № 871 779, выдан 10.11.2006 г.

ОБ/1 Омбургского района Пермского края

(орган, выдавший паспорт)

включен в реестр членов РОО:

«04» сентября 2009 г., регистрационный № 003924

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

Выдано «07» августа 2017 года.

Президент

С.А. Табакова



0024260 *

КОПИЯ ВЕРНА

20.08.17
А.В. Ширяков



САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ

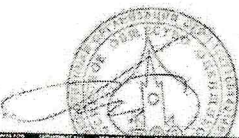
Бессонов Алексей Михайлович

ЯВЛЯЕТСЯ ЧЛЕНОМ ОБЩЕСТВА И ЕМУ
ПРИСВОЕНО КВАЛИФИКАЦИОННОЕ ЗВАНИЕ:

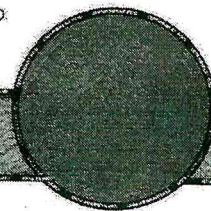
**Действительный Член
Российского Общества Оценщиков**

Данный Сертификат является собственностью
Общества и должен быть возвращен в случае
прекращения членства

Сертификат № 11Н-05346
Выдан 28 марта 2006 г.
Дата вступления в РОО: 24 ноября 2005 г.



Президент РОО:
С.А. Яблокова



Данный сертификат действителен только при предъявлении сертифицированной карточки

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
УДОСТОВЕРЕНИЕ
О КРАТКОСРОЧНОМ
ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ
240068160

Удостоверение является документом
установленного образца

Регистрационный номер

1053/13

Город
Пермь

21 июня 2014

Настоящее удостоверение выдано
**БЕССОНОВУ
АЛЕКСЕЮ МИХАЙЛОВИЧУ**

в том, что он(а) окончил(а)
Государственную образовательную организацию
дополнительного профессионального образования
«Институт повышения квалификации – РМЦПК»
прошел(а) краткосрочное обучение в (на)

кафедре «Оценка собственности и
управление проектами»

с 10 июня 2014 г. по 21 июня 2014 г.

по
программе «Оценочная деятельность»

Наименование	Объем	Оце ка
Обязательные дисциплины	72	-
Дисциплины по выбору	32	-
Итоговый комплексный экзамен	-	отлично

в объеме
104 часов



Разработчик
Секретарь

С.А. Яблокова
Секретарь



КОПИЯ ВЕРНА

20.06.14
С.А. Яблокова