

Название паевого инвестиционного фонда, номер и дата регистрации правил доверительного управления паевым инвестиционным фондом, полное или сокращенное фирменное наименование управляющей компании этого фонда, номер лицензии управляющей компании этого фонда:

Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Инженер», правила доверительного управления № 1443-94157038 зарегистрированы ФСФР России 02.06.2009г

Общество с ограниченной ответственностью «ТрастЮнион Эссет Менеджмент». Лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами № 21-000-1-00915, предоставлена ФСФР России 09.11.2012 г.

Сведения о месте (с указанием адреса помещения, адреса сайта управляющей компании паевого инвестиционного фонда и номеров телефонов), в котором можно получить информацию, подлежащую раскрытию и предоставлению в соответствии с Федеральным законом от 29.11.2001 №156-ФЗ «Об инвестиционных фондах»:

125284, город Москва, шоссе Хорошёвское, дом 32А, ПОМ XIII КОМ 84-87, 93, 96-102. Телефон ООО «ТрастЮнион АйЭм»: (499) 701-99-19, сайт <http://www.trustunionam.ru/>, e-mail: info@trustunionam.ru.

Стоимость инвестиционных паев может увеличиваться и уменьшаться, результаты инвестирования в прошлом не определяют доходов в будущем, государство не гарантирует доходности инвестиций в инвестиционные фонды, перед приобретением инвестиционных паев необходимо внимательно ознакомиться с правилами доверительного управления паевым инвестиционным фондом.

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ 02-03/22

Отчет №02-03/22

**ОБ ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ
НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ, ОБЩЕЙ ПЛОЩАДЬЮ 175 КВ.М,
РАСПОЛОЖЕННОГО ПО АДРЕСУ: ПЕРМСКИЙ КРАЙ, Г.ПЕРМЬ,
МОТОВИЛИХИНСКИЙ Р-Н, УЛ. АРКАДИЯ ГАЙДАРА, Д.1
ПО СОСТОЯНИЮ НА 16.03.2022.**

ЗАКАЗЧИК:

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«ТРАСТЮНИОН ЭССЕТ МЕНЕДЖМЕНТ» Д.У. ЗАКРЫТЫМ
ПАЕВЫМ ИНВЕСТИЦИОННЫМ ФОНДОМ НЕДВИЖИМОСТИ
«ИНЖЕНЕР»**

г. МОСКВА, 2022 г.

СОДЕРЖАНИЕ

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	4
1.1. <i>Объект оценки</i>	4
1.2. <i>Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке</i>	4
1.3. <i>Итоговая величина стоимости Объекта оценки</i>	4
1.4. <i>Задание на оценку</i>	5
1.5. <i>Сведения о Заказчике и Оценщике</i>	7
1.6. <i>Используемые стандарты оценки</i>	8
1.7. <i>Вид определяемой стоимости</i>	8
1.8. <i>Принятые допущения, ограничения и пределы применения полученного результата</i>	9
1.9. <i>Последовательность проведения оценки</i>	9
2. ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	10
2.1. <i>Перечень документов, использованных при проведении оценки, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки</i>	10
2.2. <i>Анализ достаточности и достоверности информации</i>	10
2.3. <i>Краткая характеристика объекта оценки</i>	10
2.4. <i>Имущественные права на объект оценки</i>	11
2.5. <i>Обременения, связанные с объектом оценки</i>	11
2.6. <i>Физические свойства объекта оценки</i>	11
2.7. <i>Состояние и текущее использование объектов оценки</i>	12
2.8. <i>Износ и устаревания объекта оценки</i>	13
2.9. <i>Балансовая стоимость объекта оценки</i>	14
2.10. <i>Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки</i>	14
2.11. <i>Описание местоположения объекта оценки</i>	14
2.11.1. <i>Общие положения</i>	14
2.11.2. <i>Описание области – Пермский край</i>	15
2.11.3. <i>Описание города – город Пермь</i>	18
2.12. <i>Описание рынка офисной недвижимости Перми – нежилых помещений в жилых домах</i>	20
2.12.1. <i>Классификация офисных помещений. Определение сегментов рынка, к которым принадлежат объекты оценки</i>	20
2.12.2. <i>Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость недвижимости</i>	21
2.12.3. <i>Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта</i>	27
2.12.4. <i>Основные показатели рынка офисной недвижимости Перми – сегмент стрит-ритейла</i>	27
2.12.5. <i>Выводы</i>	27
3. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	29
3.1. <i>Анализ наиболее эффективного использования земельного участка как свободного</i>	29
3.2. <i>Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки</i>	29
4. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ С ПРИВЕДЕНИЕМ РАСЧЕТОВ ИЛИ ОБОСНОВАНИЕ ОТКАЗА ОТ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	30

4.1.	Общие положения	30
4.2.	Затратный подход	30
4.3.	Доходный подход	31
4.4.	Сравнительный подход	32
4.5.	Выводы:.....	33
5. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА К ОЦЕНКЕ		34
5.1.	Общая методология сравнительного подхода к оценке	34
5.2.	Выбор аналогов.....	36
5.3.	Расчет рыночной стоимости объекта оценки	38
5.4.	Обоснование внесенных корректировок	40
6. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ		40
7. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ.....		41
8. СЕРТИФИКАТ ОЦЕНКИ (ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ)		42
9. ПРИЛОЖЕНИЯ		43
П.1. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, МЕТОДИЧЕСКИХ МАТЕРИАЛОВ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ.		43
П.2. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ		44
П.3. КОПИИ ИСТОЧНИКОВ РЫНОЧНОЙ ИНФОРМАЦИИ.....		45
П.4. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ ЗАКАЗЧИКОМ:.....		52
П.5. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПРАВОМОЧНОСТЬ ОЦЕНКИ (СТРАХОВОГО ПОЛИСА, СЕРТИФИКАТОВ И СВИДЕТЕЛЬСТВ ОЦЕНЩИКА).....		74

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

1.1. Объект оценки

Объект недвижимости: нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 175 кв.м., этаж 1, номера на поэтажном плане 52-69, адрес (местонахождение) объекта: Пермский край, г.Пермь, Мотовилихинский район, ул. Аркадия Гайдара, д.1. Кадастровый номер объекта 59:01:4311005:300. (далее – объект оценки, нежилое помещение).

Основание для оценки

Договор №И-0/1 от 15 июня 2020 года

Задание на оценку №32 от 14.03.2022 года к вышеуказанному Договору

Сроки проведения оценки

Период проведения оценки: с 14.03.2022 по 16.03.2022.

Дата оценки: 16.03.2022 года.

Дата составления Отчета: 16.03.2022 года.

1.2. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

Затратный подход – не применялся (обоснованный отказ).

Сравнительный подход - 7 875 000 руб.

Доходный подход – не применялся (обоснованный отказ).

1.3. Итоговая величина стоимости Объекта оценки

В результате проведенного анализа и расчетов, мы пришли к выводу, что итоговое значение рыночной стоимости объекта оценки - Объект недвижимости: нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 175 кв.м., этаж 1, номера на поэтажном плане 52-69, адрес (местонахождение) объекта: Пермский край, г.Пермь, Мотовилихинский район, ул. Аркадия Гайдара, д.1. Кадастровый номер объекта 59:01:4311005:300, на дату проведения оценки составляет округленно (до десятков тысяч рублей):

7 875 000

(Семь миллионов восемьсот семьдесят пять тысяч) рублей 00 копеек,

Расчетная сумма НДС составляет (справочно) 1 312 500 рублей 00 копеек.

Расчетная стоимость без учета НДС составляет (справочно)

6 562 500 руб. 00 коп.

1.4. Задание на оценку

Задание на оценку № 32 от 14.03.2022 г.
к Договору № И-0/1 от 15 июня 2020 года об оценке имущества,
составляющего Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Инженер»

Объект оценки (состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой их частей (при наличии))	Нежилое помещение, общая площадь 175,0 кв. м, этаж 1, номера на поэтажном плане 52-69, адрес объекта: Пермский край, г. Пермь, Мотовилихинский р-н, ул. Аркадия Гайдара, д. 1			
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	Объект оценки	Кадастровый номер	Номер бланка Свидетельства о праве собственности/номер, дата записи в ЕГРН об общей долевой собственности	
	Нежилое помещение, общая площадь 175,0 кв. м, этаж 1, номера на поэтажном плане 52-69, адрес объекта: Пермский край, г. Пермь, Мотовилихинский р-н, ул. Аркадия Гайдара, д. 1	59:01:4311005:300	59-БГ № 906820 от 27.06.2013 г.А 59-59-22/036/2013-966 от 27.06.2013	
Сведения об оценщиках	ФИО	Наименование СРОО	Место нахождения СРОО	Обязательное страхование ответственности
	Проклепко Сергей Петрович	Ассоциация «Русское общество оценщиков» (РОО) - свидетельство № 001417 от 07 ноября 2007 года.	105066, Москва, 1-й Басманный переулок, д. 2А, стр. 1.	Страховой полис ООО «Зетта Страхование» на сумму 15 000 000,00 (пятнадцать миллионов) рублей/ ПОО-0011178709 от 22.06.2021. Срок действия с 04 июля 2021 года до 03 июля 2022 года..
	Исполнитель принимает на себя дополнительную ответственность за действия Оценщика Исполнителя в пределах страхования гражданской ответственности. Гражданская (профессиональная) ответственность Исполнителя застрахована Обществом с ограниченной ответственностью «Абсолют Страхование» на сумму 5 000 000 (пять миллионов) рублей в соответствии с договором страхования гражданской ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, за нарушение договора на проведение оценки и причинение вреда имуществу третьих лиц. Полис 022-073-007474/21 от 17 августа 2021 года. Срок действия договора с 11 сентября 2021 года по 10 сентября 2022 года.			
Права, учитываемые при оценке Объекта оценки	Право общей долевой собственности Согласно ст.209 ГК РФ «Содержание права собственности»: «Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом». Субъект права - владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Инженер»			
Цель оценки	Определение рыночной (справедливой) стоимости права собственности на объект оценки			
Предполагаемое использование результатов оценки	Определение стоимости имущества, составляющего Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Инженер», в соответствии с требованиями Федерального закона от 30.11.2001 г. № 156-ФЗ «Об инвестиционных фондах» и Указания ЦБ РФ от 25.08.2015г. № 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». Результаты оценки могут быть использованы в целях вышеуказанного предполагаемого использования. Иное использование результатов оценки не предусматривается.			
Вид стоимости	Рыночная стоимость - наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден 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; (в ред. Федерального закона от 14.11.2002 № 143-ФЗ)			

	<p>-цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было; -плата за объект оценки выражен в денежной форме. (Федеральный закон от 29.07.1998 № 135-ФЗ (ред. от 03.08.2018) «Об оценочной деятельности в Российской Федерации») Справедливая стоимость - цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в ходе обычной сделки между участниками рынка на дату оценки (Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 № 217н) (ред. от 27.06.2016).</p>	
Дата оценки	16.03.2022 г.	
Период проведения работ	В течение 3 (трех) рабочих дней с даты подписания задания.	
Допущения, на которых должна основываться оценка	<ol style="list-style-type: none"> 1. Исполнитель не несет ответственности за достоверность данных, содержащихся в документах, предоставленных Заказчиком. 2. От Исполнителя не требуется проведения специальных видов экспертиз - юридической экспертизы правового положения оцениваемого объекта, строительно-технической и технологической экспертизы объекта оценки, санитарно-гигиенической и экологической экспертизы. 3. Оценка производится без проведения осмотра. Вся информация по качественным характеристикам Объекта получает от Заказчика. Оценщик делает допущение, что вся предоставленная информация по объекту оценки соответствует действительности и не несет ответственности, если она таковой не является. 	
Суждения о возможных границах интервала, в котором может находиться итоговая стоимость	От Оценщика не требуется приводить своего суждения о возможных границах интервала, в котором может находиться итоговая стоимость.	
Заказчик: Общество с ограниченной ответственностью «ТрастЮнион Эссет Менеджмент» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Инженер»		Исполнитель: ООО «Ваш юрисконсульт»
Генеральный директор  В.В. Кравченко		Генеральный директор  В.В.
		

1.5. Сведения о Заказчике и Оценщике

<i>Заказчик</i>	Общество с ограниченной ответственностью «ТрастЮнион Эссет Менеджмент» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Инженер» Место нахождения и почтовый адрес: 125284, г. Москва, Хорошевское шоссе, д. 32А, 2 этаж, пом. № XIII, комн. 84-87,93,96-102. ОГРН 5077746882384, дата присвоения ОГРН 06.06.2007 г. ИНН 7705794926 КПП 771401001 р/с 40701810124000000550в АКБ «Абсолют Банк» (ПАО), г. Москва к/с 30101810500000000976 БИК 044525976
<i>Оценщик</i>	Прокопенко Сергей Петрович. Стаж работы в области оценочной деятельности с 2004 года.
<i>Документы, подтверждающие получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности</i>	Диплом о профессиональной переподготовке ПП №635016, регистрационный номер 977 от 01 апреля 2004г., выдан Московским государственным техническим университетом «МАМИ». Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №026826-1 от 28 июля 2021 года по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости», выдан ФБУ «Федеральный ресурсный центр» на основании решения №210 от 28 июля 2021 года.
<i>Организация, с которой оценщиком заключен трудовой договор</i>	Общество с ограниченной ответственностью «Ваш юрисконсульт». Юридический адрес: 125480, Москва, улица Вилиса Лациса, д. 6 корп. 1, ком. 71. ОГРН 1027739558912 (дата присвоения ОГРН – 18 ноября 2002г.), ИНН 7734227424/КПП 773401001. Р/с 40702810622000020303в АКБ «АБСОЛЮТ БАНК» (ПАО), Г.МОСКВА к/с 30101810500000000976, БИК 044525976
<i>Информация о саморегулируемой организации оценщиков</i>	Саморегулируемая организация оценщиков Ассоциация «Русское общество оценщиков» (сокращенное наименование - РОО); адрес: 105066, Москва, 1-й Басманный переулок, д.2А, стр. 1; зарегистрирована в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков Федеральной регистрационной службой 09.07.2007 г. за регистрационным номером №0003.
<i>Документы оценщика, подтверждающие членство в СРО</i>	Прокопенко С.П. является членом Саморегулируемой организации оценщиков Ассоциация «Русское общество оценщиков» (сокращенное наименование - РОО), включен в реестр членов РОО: 07 ноября 2007 года, регистрационный №001417; Свидетельство о членстве в СРО Ассоциация «Русское общество оценщиков» №0000543 от 22.07.2020г. Выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков от 12 августа 2021года – дисциплинарных взысканий не имеет.
<i>Сведения о страховке</i>	Гражданская ответственность Прокопенко С.П. застрахована страховой компанией ООО «Зетта Страхование» на сумму 15 000 000 (Пятнадцать миллионов) рублей. Страховой полис ООО «Зетта Страхование» №ПОО- 0011178709 от 22 июня 2021 года. Срок действия с 04 июля 2021 года до 03 июля 2022 года Реквизиты страховой компании: 121087, Москва, Багратионовский проезд, д. 7, корп. 11. ОГРН1027739205240, ИНН7710280644, КПП 773001001. Расчетный счет №40701810700040000017 в Банк ВТБ (ПАО) г. Москва БИК 044525187 Корреспондентский счет: №30101810700000000187.
<i>Степень участия в оценке</i>	Описание объекта, взаимодействие с Заказчиком, получение и оформление исходной информации и документов по объекту оценки, общее руководство проектом, анализ рынка, выполнение оценочных расчетов, составление Отчета проверка Отчета.
<i>Сведения о страховке организации, с которой оценщиками заключен трудовой договор</i>	Гражданская (профессиональная) ответственность Исполнителя застрахована Обществом с ограниченной ответственностью «Абсолют Страхование» на сумму 5 000 000 (пять миллионов) рублей в соответствии с договором страхования гражданской ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, за нарушение договора на проведение оценки и причинение вреда имуществу третьих лиц. Полис №022-073-007474/21 от 17 августа 2021 года. Срок действия договора с 11 сентября 2021 года по 10 сентября 2022 года. Реквизиты страховой компании: адрес юридический и фактический:123290, г. Москва, 1-й Магистральный тупик, д. 5А. Расчетный счет 40701810400000008085 в Банке ВТБ 24 (ПАО) г. Москва корреспондентский счет 30101810100000000716 БИК 044525716 ИНН 7728178835 КПП 775001001.
<i>Дополнительно привлекаемые к оценке специалисты</i>	Не привлекались.

1.6. Используемые стандарты оценки

- Федеральный стандарт оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли РФ от 20.05.2015 №297;
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли РФ от 20.05.2015 №298;
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли РФ от 20.05.2015 №299;
- Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости» (ФСО №7), утвержденный приказом Минэкономразвития России № 611 от 25.09.2014 г.;
- Стандарты и правила оценочной деятельности Саморегулируемой организации оценщиков Ассоциация «Русское общество оценщиков» (РОО) в действующей редакции на дату составления отчета;
- Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» использован в целях определения базы справедливой стоимости, в части не противоречащей ФСО.

Федеральные стандарты оценки (ФСО) использованы, как обязательные к применению всеми субъектами оценочной деятельности на территории РФ.

Стандарты РОО использованы, как обязательные к применению членами РОО.

1.7. Вид определяемой стоимости

В рамках настоящей оценки определяется рыночная стоимость объекта оценки.

Рыночная стоимость есть наиболее вероятная цена, по которой данный объект может быть отчужден 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 открытый рынок в форме 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*.

Согласно Международному стандарту финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» рыночная стоимость объекта оценки для целей настоящего отчета определяется в соответствии с определением справедливой стоимости как цены, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в условиях операции, осуществляемой на организованном рынке, между участниками рынка на дату оценки.

Оценка справедливой стоимости предполагает проведение операции по продаже актива или передаче обязательства: (а) на рынке, который является основным для данного актива или обязательства; или (б) при отсутствии основного рынка на рынке, наиболее выгодном для данного актива или обязательства.

Таким образом, оценка справедливой стоимости предполагает обмен актива или обязательства при проведении между участниками рынка операции на добровольной основе по продаже актива или передаче обязательства на дату оценки в текущих рыночных условиях, то есть справедливая стоимость – это рыночная оценка, а не оценка, формируемая с учетом специфики предприятия.

По некоторым активам и обязательствам могут существовать наблюдаемые рыночные операции или рыночная информация. По другим активам и обязательствам наблюдаемые рыночные

* Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ.

операции или рыночная информация могут отсутствовать. Однако цель оценки справедливой стоимости в обоих случаях одна и та же – определить цену, по которой проводилась бы операция, осуществляемая на организованном рынке, по продаже актива или передаче обязательства между участниками рынка на дату оценки в текущих рыночных условиях (то есть выходная цена на дату оценки с точки зрения участника рынка, который удерживает актив или имеет обязательство).

1.8. Принятые допущения, ограничения и пределы применения полученного результата

Допущения и ограничивающие условия приведены выше в разделе «Задание на оценку».

Идентификация объекта осуществлялась по данным предоставленных документов и фотографий (см. приложения). Натурная и документальная инспекция земельного участка под объектом не проводилась в соответствии с заданием на оценку. Ранее оценщик осматривал объект в натуре. Приведенные в отчете фотографии предоставлены Заказчиком. По данным заказчика, строительство, благоустройство или иные ландшафтные работы на объекте с момента фотографирования не производились.

С фотографирования до даты оценки состояние объекта не изменилось так, чтобы это изменение могло повлиять на стоимость объекта оценки.

Прочие допущения и ограничения, возникающие в процессе оценки, приведены далее по тексту отчета в соответствующих разделах.

1.9. Последовательность проведения оценки

В соответствии с п. 16 гл. IV Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)» проведение оценки объекта включает в себя следующие последовательные этапы:

1. заключение с Заказчиком Договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
2. определение объекта оценки, цели оценки и даты оценки;
3. сбор информации для проведения работ по оценке;
4. изучение документов, предоставленных Заказчиком;
5. установление количественных и качественных характеристик Объекта оценки;
6. анализ рынка, к которому относится Объект оценки;
7. выбор метода (методов) оценки в рамках каждого из подходов к оценке и осуществление необходимых расчетов;
8. обобщение результатов, полученных в рамках каждого из подходов к оценке, и определение итоговой величины стоимости Объекта оценки;
9. составление и передача Заказчику Отчета об оценке..

Более подробные сведения приведены в соответствующих разделах настоящего Отчета.

Описание Объекта оценки, результаты расчета его стоимости и используемая литература приведены в соответствующих разделах настоящего Отчета.

2. ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2.1. Перечень документов, использованных при проведении оценки, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки.

1. Свидетельство о регистрации прав на объект оценки.
2. Письмо о предоставляемых документах.
3. Балансовая справка.
4. Технический паспорт БТИ на помещение.
5. Технический план помещения.

Документы представлены в форме электронных копий (см. Приложения), оригиналы предъявлены оценщику.

2.2. Анализ достаточности и достоверности информации

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

Оценщик должен провести анализ достаточности и достоверности информации, используя доступные ему для этого средства и методы.

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

Информация считается достоверной, если данная информация соответствует действительности и позволяет пользователю Отчета об оценке делать правильные выводы о характеристиках, исследованных оценщиком при проведении оценки и определении итоговой величины стоимости объекта Оценки, и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения. Информация, предоставленная Заказчиком, должна быть подписана уполномоченным на то лицом и заверена в установленном порядке, и в таком случае она считается достоверной, если у Оценщика нет оснований считать иное .

Сведения о количественных и качественных характеристиках Объекта оценки были предоставлены Оценщиком Заказчиком в достаточном объеме. Информация о ценах предложений по продажам в открытых источниках информации содержалась в достаточном для проведения расчетов объеме.

На основании выше сказанного Оценщики сделали вывод о достаточности информации, используемой для проведения оценки.

Для целей настоящей работы предполагается, что документы, предоставленные Заказчиком, достоверны. Документы являются заверенными в установленном порядке копиями и подписаны уполномоченным на то лицом. У Оценщиков нет оснований сомневаться в ее достоверности.

Достоверность информации о ценах предложений в открытых источниках информации проверялась путем выборочного телефонного опроса по номерам, указанным в объявлениях. В расчетах использованы объекты-аналоги, по которым Оценщикам путем телефонного опроса удалось уточнить указанную в открытых источниках информацию. Источники информации указаны в соответствующих разделах Отчета.

На основании вышесказанного Оценщики делают вывод о достоверности информации.

2.3. Краткая характеристика объекта оценки

Оценке подлежит Объект недвижимости: нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 175 кв.м., этаж 1, номера на поэтажном плане 52-69, адрес (местонахождение) объекта: Пермский край, г.Пермь, Мотовилихинский район, ул. Аркадия Гайдара, д.1. Кадастровый номер объекта 59:01:4311005:300.

2.4. Имущественные права на объект оценки

Оцениваемые права: общая долевая собственность.

Таблица 1. Юридическое описание прав на объект оценки

Номер	Субъект права, паспорт	Вид права, доля в праве	Свидетельство о регистрации права
1	Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Инженер»	Общая долевая собственность	59 БГ №906820 от 27.06.2013

Источник: данные заказчика

Право собственности, согласно Гражданскому кодексу РФ, ст. 209 часть 1, включает право владения, пользования и распоряжения имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам; передавать им, оставаясь собственником права владения, пользования и распоряжения имуществом; отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

Основание возникновения прав: см. приложения (копии свидетельств о регистрации прав)

Экспертиза правоустанавливающих документов на объект оценки не проводилась.

2.5. Обременения, связанные с объектом оценки

Обременения не зарегистрированы, оценка производится в предположении отсутствия обременений.

2.6. Физические свойства объекта оценки

Объект оценки представляет собой встроенное нежилое помещение, расположенное в жилом здании на первом этаже. Имеет отдельный вход. Земельный участок в натуре не сопоставлен и не выделен.

Таблица 2. Количественные и качественные характеристики объекта оценки и его элементов

Показатели	Значения
Параметры объекта	
Наименование	нежилое помещение
Кадастровый номер	59:01:4311005:300
Назначение	офисное
Общая площадь (по БТИ), кв.м.	175
В том числе отапливаемая	175
Холодная, кв.м	нет
Площадь подвала, кв.м	нет
Дополнительные данные	Наличие отдельного входа, бетонное крыльцо
Параметры здания	
№ по плану (литер)	А,08
Фундамент	свайный ж/б
Материал стен	ж/б панели
Перегородки	Гипсолит
Перекрытия	ж/б панели
Полы	Керамическая плитка, ламинат
Проемы оконные	Металлопластиковые
Проемы дверные	деревянные, входные - металлические
Отделка потолков	Подвесной потолок
Отопление	центральное
Инженерная инфраструктура	
а) водоснабжение	От городской сети
б) электроснабжение	От городской сети, скрытая проводка
в) канализация	В городскую сеть
г) горячее водоснабжение	центральное
д) ванна, душ, сауна, бассейн	нет
е) лоджия или балкон, холодные кладовые	нет
ж) телефон	есть
з) радио	нет
и) лифт	есть
к) мусоропровод	есть
Год постройки	2003
Класс констр. систем	КС-1

Показатели	Значения
Площадь застройки, кв.м.	нет данных
Этажность здания	10 / подвал

Источник: данные заказчика.

Более подробно физические свойства объектов недвижимости раскрыты в Приложении (копии технического плана, технического паспорта БТИ, фотографии объекта оценки).

2.7. Состояние и текущее использование объектов оценки

Состояние и отделка объекта оценивается в соответствии с приведенной ниже градацией классов и состояний.

Таблица 3. Градация классов отделки.

Состояние	Наличие проекта	Описание работ	Описание оборудования
Элитный ремонт	Авторский дизайнерский проект, рабочий проект, авторский надзор в ходе проведения работ	работы проводятся на высшем уровне сертифицированными компаниями, авторами-мастерами, используются эксклюзивные материалы (натуральный камень, натуральное дерево)	высококачественное электротехническое, санитарно-техническое, вентиляционное, пожарно-техническое и охранное оборудование престижных марок (в том числе система принудительной вентиляции и регулируемая отопительная система)
«Премиум»	Типовой дизайнерский проект, рабочие проекты инженерных систем	работы проведены квалифицированными компаниями с использованием высококачественных отделочных материалов	высококачественное электротехническое, санитарно-техническое, вентиляционное, пожарно-техническое и охранное оборудование (в том числе система принудительной вентиляции и регулируемая отопительная система)
«Бизнес» (улучшенная)	Типовой проект или без проекта, наличие схем	улучшенная (ремонт по отечественной технологии с комплексным использованием отделочных материалов среднего ценового диапазона)	частично импортное (типовое электротехническое, типовое пожарно-техническое и охранное оборудование)
Эконом (простая)	Типовой проект или без проекта	ремонт по наиболее дешевым технологии с использованием недорогих отделочных материалов	частично импортное (типовое электротехническое, отсутствует пожарно-техническое и охранное оборудование)
Под чистовую отделку	Не регламентируется	Установлены стеклопакеты и входная дверь, выполнена стяжка	коммуникации заведены в квартиру, отопление разведено, установлены оконечные устройства
Без отделки	Не регламентируется	Установлены стеклопакеты и входная дверь	частично импортное или отечественное

Таблица 4. Градация характеристики состояний объекта.

Состояние	Критерии отнесения	Состояние отделки	Состояние оборудования
Новое	помещение пригодно к использованию по функциональному назначению, не имеет дефектов, после строительства и отделки	новая	новое
Отличное	помещение пригодно к использованию по функциональному назначению, не имеет дефектов, не более одного года после ремонта	новая или не требует ремонта	новое или не требует замены
Хорошее	помещение пригодно к использованию по функциональному назначению, не имеет существенных дефектов, явно не требует ремонта, не требует замены дверей, окон, оконечных устройств инженерных систем, имеет незначительные дефекты отделки (волосные трещины и сколы штукатурки, единичные повреждения окрасочного слоя, царапины, отдельные мелкие повреждения покрытия стен и полов)	новая или не требует ремонта	новое или не требует замены
Удовлетворительное	помещение пригодно к использованию по функциональному назначению, имеет дефекты, устранимые с помощью косметического ремонта (мелкие трещины, местные нарушения штукатурного слоя, цоколя и стен, трещины в местах сопряжения перегородок с плитами перекрытия и заполнениями дверных проемов; отслоение штукатурки; трещины в швах между плитами перекрытий; следы протечек и ржавые пятна на площади до 20% поверхности потолка и стен; окрасочный слой растрескался, потемнел и загрязнился, имеет отслоения и вздутия; трещины, загрязнения и обрывы покрытий стен в углах, местах установки электрических приборов и у дверных проемов; значительные повреждения покрытий полов). Требуют ремонта или замены отдельные оконечные устройства	требует косметического ремонта	требует частичной замены
Неудовлетворительное	помещение в текущем состоянии не пригодно к использованию по функциональному назначению, имеет дефекты, устранимые только с помощью значительного ремонта) не включающего восстановление элементов несущих конструкций): отдельные трещины в цоколе и капитальных стенах; поперечные трещины в плитах перекрытий; отпадение штукатурки; увлажнение поверхности стен, следы постоянных протечек на площади более 20% потолка и стен, промерзание и продувание через стыки панелей; материал пола истерт, пробит, порван, основание пола просело; требуется ремонт заполнения оконных и дверных проемов с их частичной заменой. Требуется восстановление отделки, капитальный ремонт одной и более инженерных систем.	требует ремонта	требует ремонта
Аварийное	помещение не пригодно к использованию по функциональному назначению, необходимо принятия неотложных мер для его капитального ремонта: нарушена гидроизоляция; постоянные протечки через междуэтажные перекрытия; требуется	требует капитальный ремонт	требует полная замена

Состояние	Критерии отнесения	Состояние отделки	Состояние оборудования
	замена дверных (оконных) проемов и полов, а также замена инженерных сетей. Требуется полное восстановление отделки и ремонт элементов несущих конструкций.		

Описание технического состояния улучшений в соответствии с указанной градацией приведено ниже.

Таблица 5. Текущее использование, состояние и перспективы использования объектов оценки

Показатели	Суждения о состоянии
Текущее использование	Офис
Состояние отделки	Хорошее
Качество отделки	Улучшенная
Перспективы использования	Без ограничений
Потребность в ремонте	Не требует, кроме текущего обслуживания по необходимости

2.8. Износ и устаревания объекта оценки

Устаревание (obsolescence) утрата стоимости в силу сокращения полезности имущества, вызванного его обветшанием, изменениями технологии, изменениями в поведении и вкусах людей или изменениями состояния окружающей среды (источник – глоссарий терминов МСО 2007/У).

В зависимости от причин, вызывающих потерю стоимости, устаревание определяют следующие факторы:

- физический износ;
- функциональное устаревание;
- внешнее (экономическое) устаревание.

Потери стоимости вследствие физического износа, функционального и внешнего устаревания (далее «накопленного износа») AD определяется из соотношения:

$$AD = 1 - \left(1 - \frac{D}{100}\right) \times \left(1 - \frac{FO}{100}\right) \times \left(1 - \frac{EO}{100}\right)$$

где: AD – накопленный износ, %;
 B – физический износ, %;
 FO – функциональное устаревание, %;
 EO – внешнее устаревание, %.

Физический износ (deterioration) – это потеря стоимости улучшений в результате их эксплуатации и под воздействием природных сил.

Физический износ является результатом процесса эксплуатации, разложения (ветхости), сухого гниения, трещин, ржавчины или конструкционных дефектов здания.

Различают устранимый и неустранимый физический износ.

Устранимым считается такой износ, издержки на устранение которого целесообразны, то есть издержки меньше вклада в рыночную стоимость объекта из-за устранения износа.

Физический износ, издержки на устранение которого экономически нецелесообразны, считается неустранимым.

Функциональное устаревание (functional obsolescence) – потеря объектом стоимости вследствие изменения во вкусах, предпочтениях, технических инноваций или смены рыночных стандартов.

Функциональное устаревание может быть устранимым и неустранимым. Функциональное устаревание считается устранимым, когда стоимость ремонта или замены устаревших или неприемлемых компонентов выгодна или, по крайней мере, не превышает величину прибавляемой полезности и/или стоимости. В противном случае функциональное устаревание считается неустранимым.

Внешнее (экономическое) устаревание (external obsolescence) – потеря стоимости, обусловленная факторами, внешними по отношению к рассматриваемому объекту.

Этот вид устаревания присущ улучшениям в силу их фиксированного положения и в отличие от физического износа и функционального устаревания в самом объекте не проявляется. Он связан с неблагоприятным изменением внешнего экономического окружения объекта (старение окружения). Поэтому внешнее устаревание рассматривается по отношению к объекту в целом и

относится как к земельному участку, так и к улучшениям в определенных пропорциях.

В рамках настоящего исследования величина физического износа определялась экспертным методом, с учетом оценки технического состояния по следующей шкале экспертных оценок:

Таблица 6. Шкала экспертных оценок технического состояния объекта недвижимости

Состояние объекта	Характеристика физического состояния	Физический износ, %
Хорошее	Повреждений и деформаций нет. Имеются отдельные, устраняемые при текущем ремонте, мелкие дефекты, не влияющие на эксплуатацию конструктивного элемента. Капитальный ремонт производится лишь на отдельных участках, имеющих относительно повышенный износ	0...20
Удовлетворительное	Конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют некоторого капитального ремонта, который наиболее целесообразен именно на данной стадии	21...40
Неудовлетворительное	Эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта	41...60
Ветхое	Состояние несущих конструктивных элементов аварийное, а ненесущих весьма ветхое. Ограниченное выполнение конструктивными элементами своих функций возможно лишь по проведении охранных мероприятий или полной смены конструктивного элемента	61...80
Негодное	Конструктивные элементы находятся в разрушенном состоянии. При износе 100% остатки конструктивного элемента полностью ликвидированы	81...100

Источник: «Методики оценки аварийности строений» МГСН 301.03-97;

Мы определили экспертно физический износ здания, в котором расположен объект оценки, в 30%.

Функциональное и внешнее устаревания не выявлены.

Совокупный износ равен физическому.

2.9. Балансовая стоимость объекта оценки

Данные о балансовой стоимости объекта оценки на дату оценки приведены в Приложении 4 (справка о балансовой стоимости).

2.10. Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки

Описание конструктивных элементов улучшений приведено ранее по тексту отчета (см. Таблица 2. Количественные и качественные характеристики объекта оценки и его элементов).

2.11. Описание местоположения объекта оценки

2.11.1. Общие положения

Объект расположен по адресу: Пермский край, г.Пермь, Мотовилихинский район, ул. Аркадия Гайдара, д.1.

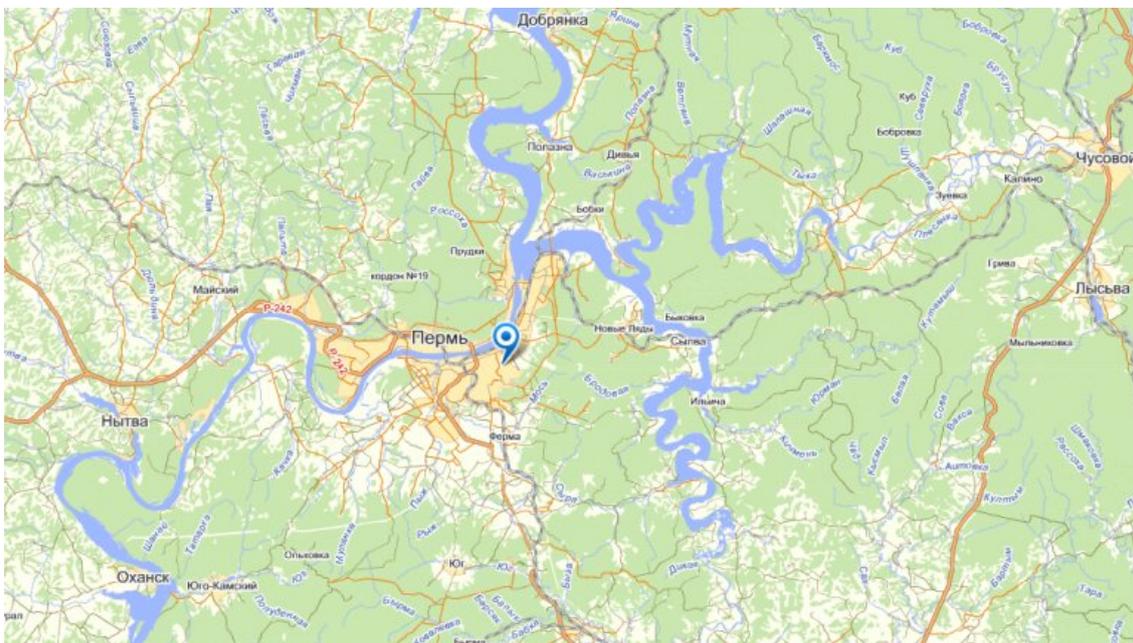


Рис. 1. Расположение объекта оценки на карте области

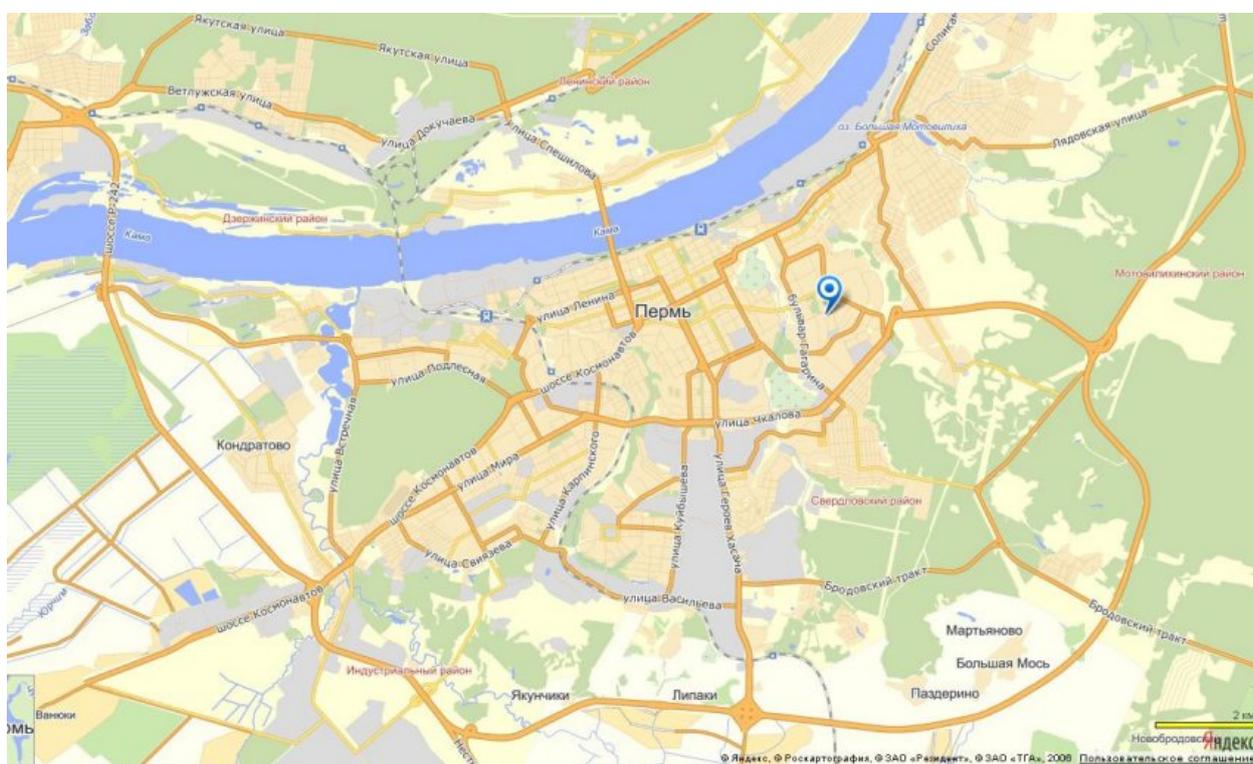


Рис. 2. Расположение объекта оценки на карте города

2.11.2. Описание области – Пермский край

Край образован 1 декабря 2005 года в результате объединения Пермской области и Коми-Пермяцкого автономного округа. Центр края – г. Пермь. Расстояние от Москвы до Перми 1386 км. Регион входит в Приволжский Федеральный округ.

Географическое положение. Пермский край расположен в Предуралье. Граничит: на юге – с Республикой Башкортостан, на юго-западе и западе – с Удмуртской республикой, на западе – с Кировской областью, на севере – с Республикой Коми, на востоке – со Свердловской областью.

Природные условия. Пермский край расположена в предгорьях Северного и Среднего Урала (высота до 1469 м). Главные реки: Кама с притоками Чусовая, Косьва, Вишера. На территории области находятся Камское и Боткинское водохранилища. Климат умеренно континентальный; средняя температура января от -15 до -18 градусов, средняя температура июля от +16 до +18

градусов; количество осадков – 450-800 мм в год. На территории края преобладают подзолистые почвы. Растительность – пихтово-еловые и смешанные леса, занимающие 71% территории края.

Население. Население края (2022) составляет 2 555 042 человек в т. ч.: городское – 76,15%.

Административно–территориальное деление. Согласно Закону «Об административно-территориальном устройстве Пермского края», регион включает следующие административно-территориальных единицы: города краевого значения — 14, административные районы — 33, города районного значения — 11, районы в городах — 7, городские населённые пункты — 51 (в том числе города — 25, рабочие посёлки — 26), ЗАТО — 1, сельские населённые пункты — 3576, округ — 1; всего — 3669.

Наиболее крупные города: Пермь – 1 049 199, Березники – 137 091, Соликамск – 91 959, Чайковский – 81 855, Кунгур – 64 259, Лысьва – 59 610, Краснокамск – 51 815, Чусовой – 43 299.

Пермский край — один из экономически развитых регионов России.

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 («Минеральные удобрения») и Березниках («Азот»).

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

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

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

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

Чёрная металлургия представлена заводом полного цикла («Чусовской металлургический завод») и предприятиями передельной металлургии (крупнейшее — «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 (Соликамский магниевый завод). В Перми действует завод по производству вторичного алюминия («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 («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 («Пермский мясокомбинат», входит в группу «Продо»), молочный комбинат «Пермский» (филиал компании «Юнимилк»), маргариновый, мукомольный, ликёро-водочный («Пермалко», входит в группу S.P.I.), вино-водочный заводы («Уралалко», входит в группу «Синергия»), две кондитерские фабрики («Пермская» и принадлежащая Nestlé «Камская»), хладокомбинат («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.

Сельское хозяйство.

Потенциальное плодородие почв Пермского края высокое с гумусовым горизонтом значительной мощности. На этих почвах целесообразно возделывать овощные, кормовые культуры. Они также являются ценными сенокосными и пастбищными угодьями. Однако значительный объем пашни остро требует внесения фосфорных и калийных удобрений. Болотные почвы (3,5% от общей площади) после осушения культуротехнических и агротехнических мероприятий становятся ценными пахотными и кормовыми угодьями. Сельскохозяйственные угодья занимают 20% территории Пермского края. Более половины территории края (59%) занимают земли лесохозяйственных предприятий.

Транспорт

Действуют Пермское отделение Свердловской железной дороги (ранее — Пермская железная дорога имени Л. М. Кагановича), «Судоходная компания „Камское речное пароходство“», ФГУП «Пермские авиалинии», международный аэропорт Большое Савино.

Экономическому развитию препятствует почти полное отсутствие автомобильных дорог на севере Пермского края и крайняя их недостаточность в других районах. Из-за нехватки дорог не функционирует туризм в живописные Уральские горы. Большая река Кама, пересекающая весь Пермский край, для сообщения является трудно преодолимым разделительным барьером, так как через неё построено всего лишь три автомобильных моста.



Рис. 3. Расположение Пермского края на карте России

2.11.3. Описание города – город Пермь



Город Пермь расположен на востоке европейской части России, в предгорьях Урала, административный центр Пермского края, порт на реке Каме, транспортный узел на Транссибирской магистрали, городской округ. Крупный многоотраслевой промышленный, научный, культурный и логистический центр Урала. Город основан в 1723 году.

Город Пермь расположен на берегах реки Камы, к югу от устья реки Чусовой. Кама выполняет роль градообразующей оси: город протянулся вдоль неё на 70 км и на 40 км вглубь суши. Благодаря Каме, Пермь связана водными путями с пятью европейскими морями: Каспийским, Белым, Чёрным, Азовским и Балтийским.

Территория города составляет 799,68 кв.км.

Население 1 049 199 человек.

Плотность 1,312 тыс.чел./кв. км

Пермь является крупнейшим железнодорожным узлом Пермского отделения Свердловской железной дороги (ранее — Пермская железная дорога имени Л. М. Кагановича). На станции Пермь II движение поездов осуществляется по трём направлениям:

- западному (Казань, Москва, Санкт-Петербург);
- восточному (Кунгур, Екатеринбург, Владивосток);
- горнозаводскому (Углеуральская, Нижний Тагил, Приобье).

В городе есть аэропорт Большое Савино, имеющий статус международного и способный принимать все типы современных воздушных судов.

Внутреннее деление 7 районов: Дзержинский (основан в 1936 году), Ленинский (1936), Свердловский (1936), Мотовилихинский (1938), Орджоникидзевский (1940), Кировский (1941), Индустриальный (1972).

Посёлок Новые Ляды входит в состав Свердловского внутригородского района, но имеет собственный территориальный орган администрации — администрацию поселка Новые Ляды города Перми.

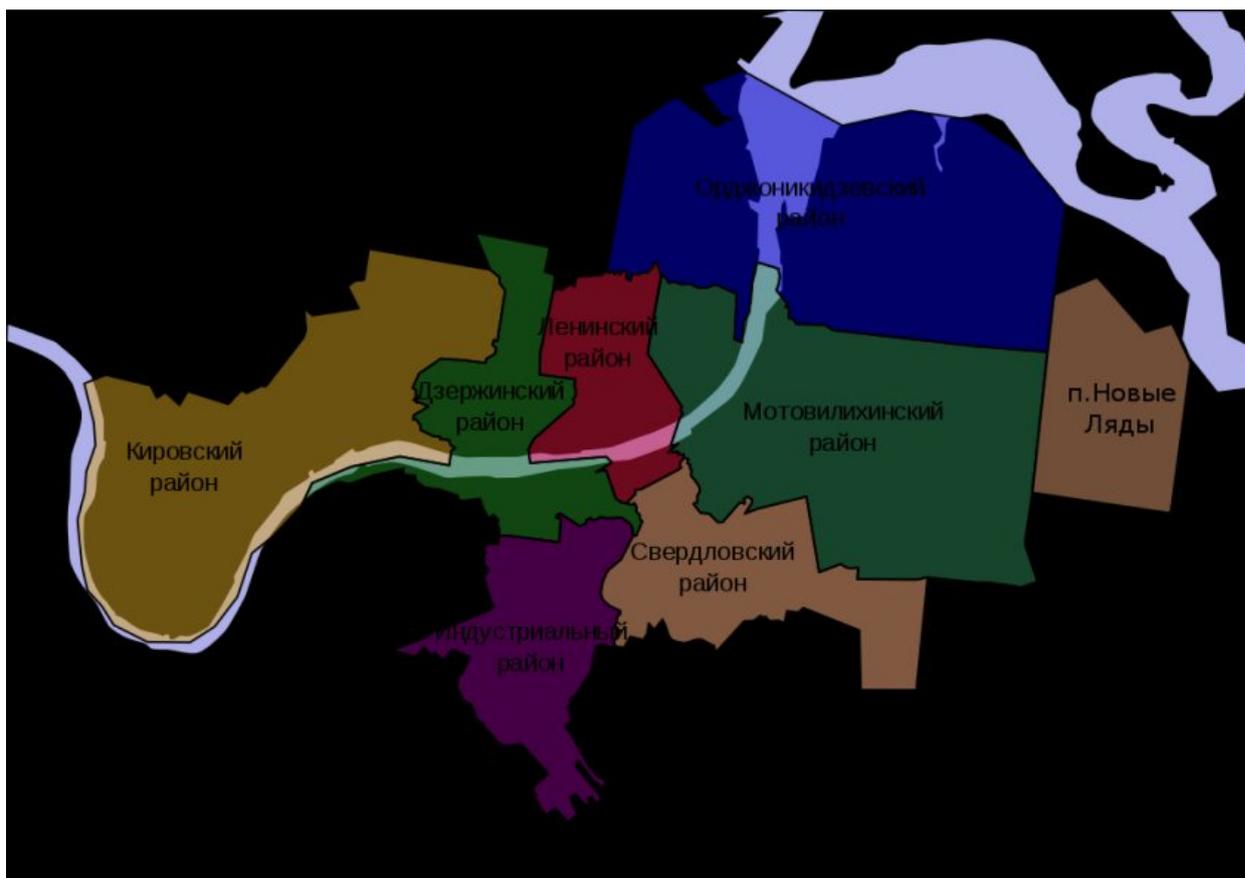


Рис. 4. Схема районов Перми

2.12. Описание рынка офисной недвижимости Перми – нежилых помещений в жилых домах

2.12.1. Классификация офисных помещений. Определение сегментов рынка, к которым принадлежат объекты оценки.

Для целей настоящей оценки применена классификация недвижимости, используемая в Справочнике оценщика. Возможность классификации к тому или иному сегменту рынка по назначению в конечном итоге определяется особенностями планировки, имеющейся отделки и оборудования. Подробное описание приведено ниже.

1. **Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости** – отдельностоящие здания или встроенные помещения, в которых размещаются или могут быть размещены офисы категорий С и D, объекты уличной торговли (Street Retail), кафе, фитнес-центры, салоны красоты, танцевальные кружки, детские сады и т.п. Сюда также относятся здания, реконструированные, переоборудованные из государственных учреждений, детских садов, школ и т.п., а также встроенные помещения, переоборудованные из квартир. В данный класс, кроме того, включены магазины и предприятия услуг, расположенные на первых этажах многоквартирных жилых домов, с собственными витринами и отдельным входом, а также отдельно стоящие магазины и предприятия бытовых услуг в сельской местности.
2. **Высококласные офисы (Офисы классов А, В)** – высококласные бизнес-центры, деловые центры, оборудованные современными инженерными системами (климат-контроль, развитая инфраструктура), а также офисные помещения, расположенные в них. Обычно имеют отдельную парковку. Сюда относятся в основном объекты, построенные после 2000 года.
3. **Высококласная торговая недвижимость** – торговые центры, торговые комплексы, торгово-развлекательные комплексы и торговые помещения, расположенные в них. Обычно имеют отдельную парковку. Сюда относятся в основном объекты, построенные после 2000 года.
4. **Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса** – объекты

40

недвижимости, предназначенные для ведения определенного вида бизнеса. Сюда относятся гостиницы, автосалоны, кинотеатры, базы отдыха и т.д.

- 4.1 **Городские отели** – отели, гостиницы и гостиничные комплексы, расположенные в черте города.
- 4.2 **Загородные отели** – загородные отели, базы отдыха, пансионаты, кемпинги. К данной подгруппе также относятся курортные отели и пансионаты и т.д.
- 4.3 **Специализированные спортивные объекты** – специализированные фитнес-центры, физкультурно-оздоровительные комплексы, бассейны и т.д.
- 4.4 **Культурно-развлекательные центры** – кинотеатры, театры, музеи, концертные залы и т.д.
- 4.5 **Объекты общественного питания** – специализированные рестораны, кафе и пункты общественного питания.
- 4.6 **Автоцентры** – автоцентры, дилерские центры, автосалоны.

В Справочнике для некоторых подклассов, за исключением недвижимости, предназначенной для ведения определенного вида бизнеса, предусмотрены коэффициенты перехода от одного подкласса офисно-торговой недвижимости к другому.

Города, по которым представлены отдельные сведения по корректирующим коэффициентам

Как отмечалось выше, в справочнике по отдельным городам результаты исследований рынка представлены в виде таблиц, отражающих среднее и интервал значений

41

Рис. 5. Классификация объектов недвижимости. Скан страницы источника справочных данных. Справочник оценщика недвижимости.

Объект оценки представляет собой встроенное помещение, расположенное на первом этаже жилого дома. Назначение по проекту – помещение свободного назначения, имеет отдельный вход. Представляет собой помещение свободного назначения кабинетной планировки, возможное использование – офис, торговое помещение, услуги. В настоящее время используется как офисное помещение.

Объект относится к рынку коммерческой недвижимости, сегмент помещений свободного назначения, исходя из текущего использования, относится к сегменту офисно-торговых помещений свободного назначения, подсегмент – помещения, расположенные в жилых домах (стрит-ритейл). Как правило, помещения стрит-ритейла (в силу неопределенности возможного использования) не входят в общепринятые классификации офисных и торговых помещений (А, В, С), и относятся условно к отдельно выделенному классу.

Они представляют собой встроенно-пристроенные помещения, либо заранее предусмотренные как нежилые с соответствующими характеристиками, либо представляют собой переоборудованные и переведенные под нежилое помещение квартиры первых этажей, или отремонтированные технические помещения – подвалы и цоколи, как правило, с отдельным входом. Иногда помещения, проектировавшиеся, как торговые, имеют витринное остекление.

* Здесь и далее: Л.А.Лейфер и др. Справочник оценщика недвижимости. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. – Н.Новгород, 2017

При условии удачного расположения, ремонта европейского класса, оснащения качественной мебелью и оргтехниккой такие офисы вполне могут конкурировать с офисами более высокого класса.

Сегментирование объектов недвижимости в составе объекта оценки приведено ниже.

Таблица 7. Классификация и сегментирование объекта оценки

Название	Сегмент рынка	Подсегмент	Класс помещения	Особенности
Объект недвижимости: нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 175 кв.м., этаж 1, номера на поэтажном плане 52-69, адрес (местонахождение) объекта: Пермский край, г.Пермь, Мотовилихинский район, ул. Аркадия Гайдара, д.1. Кадастровый номер объекта 59:01:4311005:300	офисные помещения	встроенные помещения в жилых зданиях	По формальным признакам относится к классу Е, по потребительским качествам на уровне класса С	расположение на первом этаже, отдельный вход

Источник: суждения оценщика

2.12.2. Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость недвижимости

На разброс цен коммерческой недвижимости обычно влияют следующие факторы: местоположение объекта, площадь объекта, качество прав на объект, условия продажи, условия, финансового расчета, инфраструктура, использование или назначение объекта, материал основных конструкций и планировка объекта, техническое состояние объекта, транспортная и пешеходная доступность, иные факторы.

Влияние ценообразующих факторов определяется также текущей активностью рынка.

Под активным рынком понимается рынок, характеризующийся высоким уровнем торговой активности, небольшим разбросом цен на подобные объекты недвижимости, присутствием на рынке достаточного количества продавцов и покупателей, конкуренцией, и достаточно большим объемом совершаемых сделок.

Активный рынок включает ликвидные объекты, отличающиеся большим спросом, прежде всего объекты жилой, офисной и торговой недвижимости, находящиеся в больших городах, объекты производственной и складской недвижимости, находящихся в крупных промышленных центрах, земельные участки в зонах отдыха, и другие объекты, пользующиеся большим спросом.

Под неактивным рынком понимается рынок, характеризующийся низким уровнем торговой активности, большим разбросом цен на подобные объекты недвижимости, ограниченным количеством продавцов и редкими сделками. Неактивный рынок включает объекты, не пользующиеся спросом, прежде всего коммерческие объекты в отдаленных районах и небольших населенных пунктах. Сюда могут быть отнесены также крупнейшие и дорогостоящие имущественные комплексы, а также объекты недвижимости, характеризующиеся крайне ограниченным количеством потенциальных покупателей.*

Далее приводится перечень и краткий анализ основных ценообразующих факторов применительно к рынку коммерческой недвижимости.

Объем оцениваемых прав

Состав оцениваемых прав оказывает непосредственное влияние на стоимость прав; как правило, наиболее дорогим является право собственности.

Назначение и разрешенное использование

Разрешенное использование, а также конструктивное назначение помещений определяет возможность получения и размер будущих выгод инвестора, а следовательно, и стоимость объекта оценки.

Условия финансирования и особые условия продажи.

Продажа объектов недвижимости на необычных для данного сегмента рынка условиях (бартер, рассрочка, зачет требований и т.п.) требует тщательного анализа и внесения соответствующих поправок к цене сделки.

* Справочник оценщика недвижимости

Данный элемент сравнения также позволяет исключить объекты недвижимости из объектов сравнения либо провести по ним корректировки цен продаж при выявлении отклонений от чисто рыночных условий продажи, предопределяемых нетипичной мотивацией приобретения недвижимости.

Дата сделки/предложения.

Условиями рынка определяется изменение цен на недвижимость за промежуток времени от момента совершения сделки с объектом-аналогом до даты оценки. Корректировке подлежат различия в рыночных ценах на объекты недвижимости, имеющие назначение, аналогичное объекту оценки, но переданные ранее от продавца к покупателю в момент, «отстоящий» от момента оценки более чем на один месяц. Рост стоимости 1 кв.м. зависит от таких факторов как инфляция в регионе, спрос на данный тип недвижимости, количество предложений на рынке и т. п. Данный фактор учитывает рост/падение цен на рынке недвижимости в течение определенного времени.

Отличие цены предложения от цены сделки (торг).

Фактор торга учитывает скидки в условиях рыночной торговли в процессе переговоров между продавцом и покупателем (уторговывание). Поскольку выбранные для анализа сходные объекты представляют собой объекты, предлагаемые на продажу, а в стоимость предложений закладывается некоторое завышение с расчетом на процедуру торга с клиентом реальная цена сделки, как правило, выходит ниже цены предложения.

Скидки на торг зависят от текущих характеристик рынка.

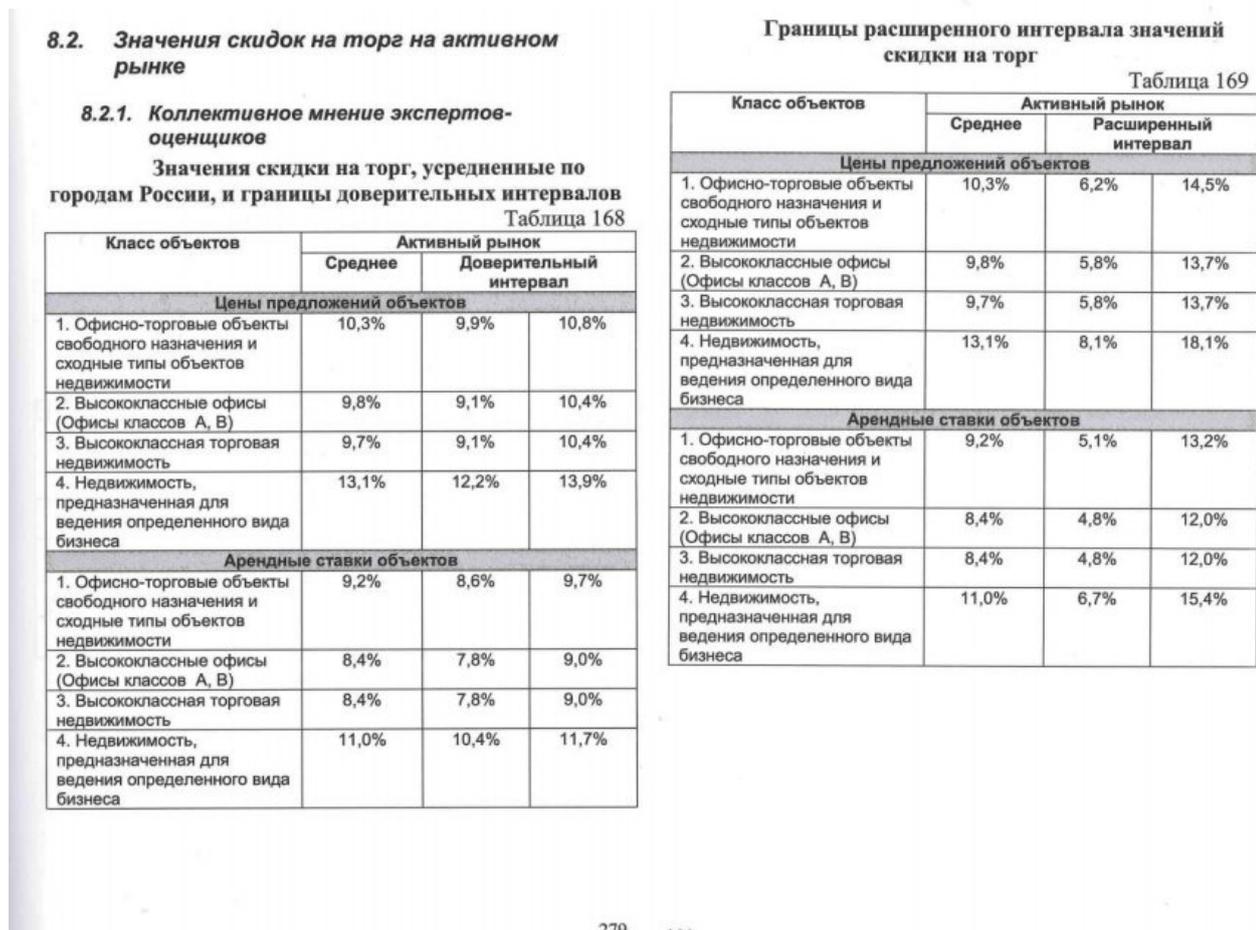


Рис. 6. Скидки на торг. Активный рынок. Скан страницы источника справочных данных. Справочник оценщика недвижимости .

8.3. Значения скидок на торг на неактивном рынке

8.3.1. Коллективное мнение экспертов-оценщиков

Значения скидки на торг, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 188

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	16,5%	15,8%	17,2%
2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	16,3%	15,3%	17,3%
3. Высококласная торговая недвижимость	15,9%	15,0%	16,8%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	19,3%	18,2%	20,3%
Арендные ставки объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	14,3%	13,6%	15,0%
2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	14,0%	13,1%	14,9%
3. Высококласная торговая недвижимость	13,9%	13,0%	14,8%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	16,9%	15,9%	17,9%

Границы расширенного интервала значений скидки на торг

Таблица 189

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	16,5%	10,2%	22,7%
2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	16,3%	10,4%	22,1%
3. Высококласная торговая недвижимость	15,9%	10,3%	21,5%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	19,3%	12,2%	26,3%
Арендные ставки объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	14,3%	8,8%	19,9%
2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	14,0%	8,9%	19,1%
3. Высококласная торговая недвижимость	13,9%	8,9%	18,9%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	16,9%	10,7%	23,1%

303 304

Рис. 7. Скидки на торг. Неактивный рынок. Скан страницы источника справочных данных. Справочник оценщика недвижимости .

Местоположение объекта – местонахождение в пределах города

В большинстве населенных пунктов можно выделить типовые зоны, которые характеризуются особыми факторами, влияющими на стоимость недвижимости (ценовые зоны).

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

Таблица 45

Отношение цен офисно-торговых объектов по районам города по отношению к самому дорогому району	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов города	0,88	0,87	0,89
Спальные микрорайоны высотной застройки	0,81	0,80	0,82
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,74	0,73	0,76
Районы вокруг крупных промпредприятий	0,64	0,62	0,66
Районы крупных автомагистралей города	0,74	0,73	0,76
Удельная арендная ставка			
Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов города	0,88	0,88	0,89
Спальные микрорайоны высотной застройки	0,81	0,80	0,82
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,74	0,73	0,76
Районы вокруг крупных промпредприятий	0,63	0,62	0,65
Районы крупных автомагистралей города	0,74	0,72	0,76

Границы расширенного интервала значений территориальных коэффициентов

Таблица 46

Отношение цен офисно-торговых объектов по районам города по отношению к самому дорогому району	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов города	0,88	0,83	0,94
Спальные микрорайоны высотной застройки	0,81	0,75	0,87
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,74	0,68	0,81
Районы вокруг крупных промпредприятий	0,64	0,56	0,72
Районы крупных автомагистралей города	0,74	0,66	0,82
Удельная арендная ставка			
Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов города	0,88	0,83	0,94
Спальные микрорайоны высотной застройки	0,81	0,75	0,87
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,74	0,68	0,81
Районы вокруг крупных промпредприятий	0,63	0,56	0,71
Районы крупных автомагистралей города	0,74	0,66	0,82

134

135

Рис. 8. Корректирующие коэффициенты на расположение в регионе и в городе (относительно центра города). Скан страницы источника справочных данных. Справочник оценщика недвижимости–2017.

Физические параметры объекта
Масштабный фактор (площадь объекта)

Обычно, при прочих равных условиях, большие по площади объекты продаются (и сдаются) по более низкой в пересчете на единицу площади цене. В то же время учитывается оптимальная площадь для конкретного объекта.

Матрицы коэффициентов

Корректирующие коэффициенты на фактор масштаба для цен объектов офисно-торгового назначения, расположенных в городах с различной численностью

Таблица 95

Площадь, кв.м		усредненные данные по России (цены)							
		аналог							
		<50	50-100	100-250	250-500	500-1000	1000-1500	1500-3000	>3000
объект оценки	<50	1,00	1,05	1,18	1,30	1,42	1,51	1,63	1,70
	50-100	0,95	1,00	1,12	1,23	1,35	1,44	1,55	1,61
	100-250	0,85	0,90	1,00	1,10	1,21	1,29	1,39	1,44
	250-500	0,77	0,81	0,91	1,00	1,09	1,17	1,26	1,31
	500-1000	0,71	0,74	0,83	0,91	1,00	1,07	1,15	1,20
	1000-1500	0,66	0,70	0,78	0,86	0,94	1,00	1,08	1,12
	1500-3000	0,61	0,64	0,72	0,79	0,87	0,93	1,00	1,04
	>3000	0,59	0,62	0,69	0,76	0,84	0,89	0,96	1,00

Таблица 98

Площадь, кв.м		города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург) (цены)							
		аналог							
		<50	50-100	100-250	250-500	500-1000	1000-1500	1500-3000	>3000
объект оценки	<50	1,00	1,05	1,17	1,28	1,39	1,48	1,59	1,65
	50-100	0,95	1,00	1,11	1,22	1,32	1,41	1,51	1,57
	100-250	0,86	0,90	1,00	1,10	1,19	1,27	1,37	1,41
	250-500	0,78	0,82	0,91	1,00	1,09	1,16	1,24	1,29
	500-1000	0,72	0,76	0,84	0,92	1,00	1,06	1,14	1,18
	1000-1500	0,68	0,71	0,79	0,86	0,94	1,00	1,07	1,11
	1500-3000	0,63	0,66	0,73	0,80	0,87	0,93	1,00	1,04
	>3000	0,61	0,64	0,71	0,78	0,84	0,90	0,97	1,00

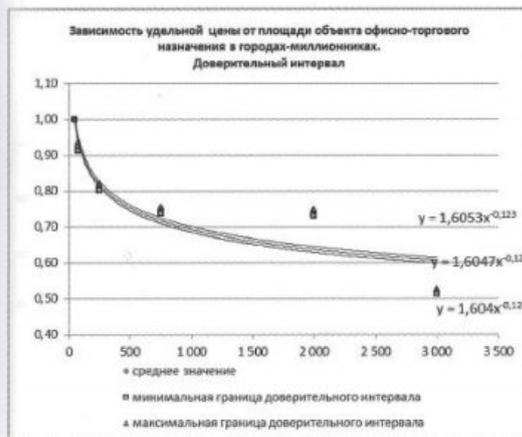


Рис. 54¹⁸

¹⁸ Минимальная площадь, которая ограничивается данной моделью, 50 кв.м

Рис. 9. Корректирующие коэффициенты на общую площадь. Скан страницы источника справочных данных. Справочник оценщика недвижимости.

Расположение встроенного помещения в здании (этаж расположения)

Объекты, расположенные на первом этаже, обычно продаются дороже, чем находящиеся в цоколе, подвале или на этажах выше первого.

Наличие отдельного входа

Объекты, имеющие отдельный вход с улицы продаются дороже, чем имеющие вход через общий подъезд.

Значения корректирующих коэффициентов, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 110

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена/арендная ставка			
Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта на 2 этаже и выше к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта на 1 этаже	0,85	0,84	0,86
Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта в цоколе к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта на 1 этаже	0,80	0,79	0,81
Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта в подвале к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта на 1 этаже	0,73	0,72	0,74

Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов

Таблица 111

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена/арендная ставка			
Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта на 2 этаже и выше к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта на 1 этаже	0,85	0,78	0,91
Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта в цоколе к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта на 1 этаже	0,80	0,72	0,87
Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта в подвале к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта на 1 этаже	0,73	0,62	0,81

Рис. 10. Корректирующие коэффициенты на этаж расположения в здании. Скан страницы источника справочных данных. Справочник оценщика недвижимости .

Данные экспертного опроса

Ниже приводятся корректирующие коэффициенты, полученные по данным экспертного опроса, характеризующие влияние на стоимость и арендные ставки объектов офисно-торгового назначения наличия отдельного входа.

Значения корректирующих коэффициентов, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 117

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта без отдельного входа к удельной цене такого же объекта с отдельным входом	0,85	0,84	0,86
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта без отдельного входа к удельной арендной ставке такого же объекта с отдельным входом	0,85	0,84	0,86

Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов

Таблица 118

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта без отдельного входа к удельной цене такого же объекта с отдельным входом	0,85	0,79	0,90
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта без отдельного входа к удельной арендной ставке такого же объекта с отдельным входом	0,85	0,78	0,91

Рис. 11. Корректирующие коэффициенты на наличие отдельного входа. Скан страницы источника справочных данных. Справочник оценщика недвижимости

Техническое состояние здания.

Состояние и время постройки здания влияет на стоимость. Помещения, расположенные в новостройках и недавно построенных жилых комплексах, как правило, дороже домов в панельных домах старых проектов. Состояние отделки помещений также влияет на стоимость объекта.

Соотношения цен объектов в различном состоянии приведены ниже.

Значения корректировок, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов.
Таблица 133

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта в хорошем состоянии (новом здании) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	1,22	1,21	1,23
Отношение удельной цены объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,71	0,69	0,72
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта в хорошем состоянии (новом здании) к удельной арендной ставке такого же объекта в удовлетворительном состоянии	1,20	1,19	1,21
Отношение удельной арендной ставки объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной арендной ставке такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,72	0,70	0,74

234

Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов
Таблица 134

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта в хорошем состоянии (новом здании) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	1,22	1,14	1,30
Отношение удельной цены объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,71	0,63	0,79
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта в хорошем состоянии (новом здании) к удельной арендной ставке такого же объекта в удовлетворительном состоянии	1,20	1,12	1,28
Отношение удельной арендной ставки объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной арендной ставке такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,72	0,64	0,80

235

Рис. 12. Корректирующие коэффициенты на состояние здания объекта. Скан страницы источника справочных данных. Справочник оценщика недвижимости .

6.8. Элемент сравнения – состояние отделки

Обращаем внимание, что корректирующие коэффициенты, приведенные в данном разделе, относятся к состоянию отделки объектов, а не их долгоживущих конструктивных элементов.

Значения корректирующих коэффициентов, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов
Таблица 141

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта без отделки к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	0,79	0,78	0,80
Отношение удельной цены объекта с отделкой, требующей косметического ремонта, к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	0,86	0,85	0,86
Отношение удельной цены объекта с отделкой "люкс" к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	1,23	1,21	1,24

241

Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов
Таблица 142

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта без отделки к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	0,79	0,73	0,85
Отношение удельной цены объекта с отделкой, требующей косметического ремонта, к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	0,86	0,80	0,91
Отношение удельной цены объекта с отделкой "люкс" к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	1,23	1,14	1,31

242

Таблица 141 (продолжение)

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта без отделки к удельной арендной ставке такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	0,78	0,77	0,79
Отношение удельной арендной ставки объекта с отделкой, требующей косметического ремонта, к удельной арендной ставке такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	0,86	0,85	0,86
Отношение удельной арендной ставки объекта с отделкой "люкс" к удельной арендной ставке такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	1,22	1,21	1,24

Таблица 142 (продолжение)

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта без отделки к удельной арендной ставке такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	0,78	0,72	0,84
Отношение удельной арендной ставки объекта с отделкой, требующей косметического ремонта, к удельной арендной ставке такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	0,86	0,80	0,91
Отношение удельной арендной ставки объекта с отделкой "люкс" к удельной арендной ставке такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	1,22	1,14	1,31

Рис. 13. Корректирующие коэффициенты на состояние отделки объекта. Скан страницы источника справочных данных. Справочник оценщика недвижимости .

Также отдельные корректировки на состояние могут быть определены в размере потребных затрат на проведение ремонтных работ, принимаемых по рыночным данным.

2.12.3. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта.

Рынок офисной недвижимости Перми является частью общего российского рынка коммерческой недвижимости.

Рынок офисной недвижимости ранее испытал сильное негативное воздействие мирового финансового кризиса, связанного с пандемией Covid-19. Количество сделок снизилось, объем предложения вырос.

В 2021 году произошел ряд событий, вызвавших положительную динамику рынка недвижимости.

- Компания вакцинации сняла уровень напряжения в обществе и экономике;
- Государства в большинстве отказались от политики тотальных локдаунов;
- Ряд отраслей демонстрирует рост.

В России рост курса доллара 2021 году привел к восстановлению и росту уровня рублевых цен на рынке офисной недвижимости, особенно в низкокласных сегментах. На фоне снижения курса рубля с рынка были вымыты дешевые предложения.

При этом рублевые цены предложения с осени 2021 года существенно увеличились, при сохранении величины скидки на торг.

В феврале 2022 года на фоне внешнеполитического обострения начата военная операция РФ на территории Украины, введен пакет санкций ЕС в отношении России, крайне существенно вырос курс доллара.

На эти события рынок недвижимости еще не успел отреагировать на дату оценки.

Следует ожидать противоборствующих тенденций – повышательная из-за роста курса доллара и стремления участников рынка сохранить средства в недвижимости, и понижительная – из-за ожидаемого спада экономической активности и кризисных явлений в экономике РФ.

В ближайшие месяцы цены рублевые будут расти по мере вымывания наиболее дешевых предложений.

2.12.4. Основные показатели рынка офисной недвижимости Перми – сегмент стрит-ритейла.

Стрит-ритейл в офисной недвижимости – неспециализированные торгово-офисные объекты (помещения свободного назначения), расположенные на первых-вторых этажах, подвалах и цоколях жилых домов и отдельно стоящих нежилых зданий неспециализированного назначения в городе.

В конце 2021 г. – начале 2022 г. на рынке купли-продажи стрит-ритейла Перми отмечена разнонаправленная ценовая динамика.

Анализ цен предложения помещений в жилых домах приведен по данным, собранным оценщиком на дату оценки.

На дату оценки в Мотовилихинском районе Перми выявлено 20 представленных к продаже помещений свободного и офисного назначения в жилых зданиях.

Диапазон цен предложения (без учета скидки на торг) на дату оценки составляет от 10,5 тысяч (подвальное помещение, требующее ремонта) до 151,7 тысяч рублей за кв. м. (помещение с панорамными окнами в новом здании). Средняя цена предложения составила 65,5 тыс.руб./кв.м, медиана 60,7 тыс.руб./кв.м.

(Источник информации: данные сайта move.ru, анализ оценщика)

2.12.5. Выводы

1. В связи с последствиями экономического кризиса в данный момент наблюдается выраженная стагнация рынка недвижимости. Соответственно, на рынке недвижимости Перми (в том числе, в сегменте недвижимости офисного назначения) в ближайшее время прогнозируется стабильность или снижение рублевых цен в невостребованных сегментах.

2. Наблюдается некоторое увеличение спроса на встроенные помещения в жилых домах на рынке офисной / торговой недвижимости Перми по сравнению с мартом 2021 года. Количество свободных площадей уменьшилось.
3. Объект оценки расположен в микрорайоне, близком к центру Перми, по формальным признакам относится к классу Е (встроенные помещения в жилых зданиях), по потребительским качествам и цене тяготеет к классу С, состояние хорошее, готов к эксплуатации, стандартный ремонт.
4. Цены предложения в сегменте, к которому относится объект оценки, на дату оценки составили 10,5-151,7 тыс.руб. за квадратный метр площади (без учета скидки на торг).

3. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Понятие наиболее эффективного использования, применяемое в настоящем Отчете, определяется как *вероятное и разрешенное законом использование оцениваемого объекта с наилучшей отдачей, причем неперенными условиями такого использования являются: физическая возможность, должное обеспечение и финансовая оправданность такого рода действий.*

Подразумевается, что определение наилучшего и оптимального использования является результатом суждений Оценщиков на основе его аналитических навыков, тем самым, выражая лишь мнение, а не безусловный факт. В практике оценки недвижимости положение о наилучшем и оптимальном использовании представляет собой предпосылку для дальнейшей стоимостной оценки объекта.

При определении вариантов наилучшего и оптимального использования объекта использовались четыре основных критерия анализа:

1. *Физическая возможность* – физическая возможность наилучшего и наиболее эффективного использования рассматриваемого объекта.

2. *Допустимость с точки зрения законодательства* – характер предполагаемого использования не противоречит законодательству, ограничивающему действия собственника объекта.

3. *Финансовая целесообразность* – допустимый с точки зрения закона порядок использования объекта должен обеспечить чистый доход собственнику имущества.

4. *Максимальная продуктивность* – кроме получения чистого дохода как такового, наилучшее и оптимальное использование подразумевает либо максимизацию чистого дохода собственника, либо достижение максимальной стоимости самого объекта.

3.1. Анализ наиболее эффективного использования земельного участка как свободного

Объектами оценки является встроенное помещение. Снос зданий не планируется.

Вывод. Анализ ННЭИ земельного участка как свободного не требуется.

3.2. Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки

Анализ НЭИ объекта оценки был проведен методом качественного анализа по комплексу показателей. По каждому показателю существующему объекту для трех вариантов возможного использования присваивался балл по четырехбалльной шкале (1 – плохо; 2 – удовлетворительно; 3 – хорошо; 4 – отлично), после чего баллы суммировались для каждого варианта использования.

Результаты расчетов по вариантам использования приведены в таблице.

Таблица 8. Анализ НЭИ

Характеристика	Офисные помещения	Торговые помещения	Производственно-складские помещения
1. Общая площадь	4	4	3
2. Объемно-планировочное решение	4	3	1
3. Транспортная доступность	3	3	2
4. Наличие инженерных сетей	4	4	1
5. Общее физическое состояние	4	4	3
6. Местонахождение	3	2	1
Суммарный балл	22	20	11

Источник: расчет и суждения оценщика

Наибольший расчетный балл соответствует наилучшему использованию объекта.

Текущее использование объекта характеризуется самым высоким баллом.

Резюмируя все вышеизложенное, можно сделать следующий вывод: наиболее эффективным использованием оцениваемого объекта недвижимости является текущее использование (в качестве офисного помещения).

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

4.1. Общие положения

Целью оценки является определение рыночной стоимости оцениваемых прав на объект оценки.

Методической основой оценки рыночной стоимости объекта является Закон РФ №135-ФЗ от 29.07.1998 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и «Стандарты оценки, обязательные к применению субъектами оценочной деятельности», утвержденные приказами Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 297, № 298, № 299.

В соответствии с положениями ст. 3 Закона РФ от 29.07.1998 №135-ФЗ, под рыночной стоимостью объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден 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.

Аналогичное определение дает ФСО № 2.

Согласно п. 20 ФСО №1, обязательного к применению субъектами оценочной деятельности, оценщик при проведении оценки обязан использовать затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке или обосновать отказ от использования того или иного подхода. Оценщик вправе самостоятельно определять конкретные методы оценки в рамках применения каждого из подходов.

При выборе конкретного подхода учитываются следующие факторы: цель оценки, вид оцениваемой стоимости, надежность, полнота и достаточность исходной аналитической информации, как уникальной для объекта оценки, так и общего характера.

Оценщиком проведен анализ возможности применения указанных подходов.

4.2. Затратный подход

Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства. Если объекту оценки свойственно уменьшение стоимости в связи с физическим состоянием, функциональным или экономическим устареванием, при применении затратного подхода необходимо учитывать износ и все виды устаревания (ФСО №1).

Под накопленным износом понимается общая потеря стоимости объектом на момент оценки в процентном выражении, под действием физических, функциональных и внешних факторов.

Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устаревания (ФСО №1).

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.

Граница между стоимостью воспроизводства объекта и стоимостью его замещения всегда условна, и оценщику в каждом конкретном случае приходится решать проблему выбора того или иного вида стоимостной оценки в зависимости от условий применения затратного подхода.

Основные этапы и процедуры оценки при данном методе:

- Расчет стоимости приобретения свободного и имеющегося в распоряжении земельного участка с соответствующим правом в целях оптимального его использования.
- Расчет затрат по воссозданию объекта недвижимости, аналогичного с оцениваемым объектом полезности - получение полной восстановительной стоимости объект.
- Определение величины накопленного физического, функционального и внешнего износа объекта недвижимости.
- Уменьшение полной восстановительной стоимости объекта на сумму износа для получения остаточной восстановительной стоимости объекта.
- Добавление к рассчитанной восстановительной стоимости объекта стоимости прав на земельный участок.

Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект другим объектом, который либо является точной его копией, либо имеет аналогичные полезные свойства.

При оценке новых объектов затратный подход является наиболее надежным. Затратный подход является целесообразным или единственно возможным в следующих случаях:

- технико-экономический анализ стоимости нового строительства;
- обоснование необходимости обновления действующего объекта;
- оценка зданий специального назначения;
- при оценке объектов в «пассивных» секторах рынка (при отсутствии аналогов);
- анализ эффективности использования земли;
- для страхования объекта;
- для целей налогообложения;
- при согласовании стоимостей объекта недвижимости, полученных другими методами.

Цель оценки и предполагаемое использование результатов оценки не относятся ни к одному из вышеупомянутых случаев.

Можно отметить следующие особенности затратного подхода, снижающие достоверность результатов:^{*}

1. Затраты не всегда эквивалентны рыночной стоимости объекта.

2. Несоответствие затрат на приобретение оцениваемого объекта недвижимости затратам на новое строительство точно такого же объекта, т.к. в процессе оценки из стоимости строительства вычитается накопленный износ.

3. Проблематичность расчета стоимости воспроизводства старых строений.

4. Сложность определения величины накопленного износа старых строений и сооружений, в особенности внешнего износа.

Оцениваемый объект представляет собой встроенное нежилое помещение, расположенное на первом этаже жилого дома. Возможность воссоздания объекта отдельно от здания отсутствует. Применение затратного подхода нецелесообразно и не даст достоверных результатов.

Учитывая вышеизложенное, а также на основании п.20 ФСО №1 и ст. 14 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в РФ», Оценщик счел целесообразным применить затратный подход к оценке для определения стоимости улучшений, с целью согласования и корректировки стоимостей, полученных с применением сравнительного подхода к оценке.

4.3. Доходный подход

Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. При применении доходного подхода оценщик определяет величину будущих доходов и расходов и моменты их получения (ФСО №1).

^{*} С.В. Гриненко. Экономика недвижимости. Таганрог: Изд-во ТРТУ, 2004

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

Доходный подход основывается на принципе ожидания.

Принцип ожидания - принцип оценивания недвижимости, в соответствии с которым рыночная стоимость недвижимости равна текущей ценности будущего дохода или благ, производимых недвижимостью, с точки зрения типовых покупателей и продавцов

Этот принцип утверждает, что типичный инвестор или покупатель приобретает недвижимость, ожидая в будущем доходы или выгоды.

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 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 оцениваемым объектом 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.

Обязательно применение методов доходного подхода при определении инвестиционной стоимости. В данном случае не оценивается инвестиционная стоимость объекта.

Прогноз будущих арендных поступлений, а также расчет ставки капитализации, в условиях экономического кризиса характеризуются субъективностью и недостоверностью.

Отсутствуют достоверные данные по расходам на содержание аналогов и коммунальным платежам по аналогам.

Согласно Международному стандарту финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» рыночная стоимость объекта оценки для целей настоящего отчета определяется в соответствии с определением справедливой стоимости как цены, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в условиях операции, осуществляемой на организованном рынке, между участниками рынка на дату оценки.

Фактически, при наличии достаточных данных для применения сравнительного подхода, расчет по доходному подходу не требуется.

Учитывая вышеизложенное, а также на основании п.20 ФСО №1 и ст. 14 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в РФ», Оценщик счел возможным *отказаться от применения доходного подхода к оценке рыночной стоимости недвижимости.*

4.4. Сравнительный подход

Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов (ФСО №1).

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 (ФСО №1).

Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен:

а) 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;

б) 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;

в) согласовать результаты корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам. Оценщик должен обосновать схему согласования скорректированных значений единиц сравнения и скорректированных цен объектов-аналогов.

При принятии решения о применении сравнительного подхода к оценке нами учитывались следующие существенные факторы:

- сравнительный подход наиболее полно отражает конъюнктуру рынка;
- на рынке представлено достаточное для применения сравнительного подхода к оценке количество предложений на продажу встроенных нежилых помещений.

4.5. Выводы:

Окончательно нами выбраны следующие подходы и методы оценки:

Сравнительный подход (метод сравнения продаж) будет применен при оценке.

В силу нецелесообразности применения затратного подхода, нами принято решение об отказе от использования затратного подхода к оценке объекта.

В силу невозможности достоверного прогнозирования потока расходов, а также с учетом целей оценки нами принято решение об отказе от использования доходного подхода к оценке объекта.

5. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА К ОЦЕНКЕ

5.1. Общая методология сравнительного подхода к оценке

Сравнительный подход при оценке объектов недвижимости реализуется в следующих методах:

- метод рыночных сравнений
- метод соотнесения цены и дохода.

Исходя из цели и задачи оценки, характеристик объекта оценки, условий его использования и наличия информационной базы о ценах и параметрах аналогичных объектов, для расчета рыночной стоимости объекта оценки на основе сравнительного подхода, Оценщик счел целесообразным использовать метод рыночных сравнений (прямого сравнения продаж).

Метод рыночных сравнений - метод оценки рыночной стоимости объекта оценки, основанный на анализе рыночных цен сделок или предложений по продаже или аренде объектов, сопоставимых с оцениваемым (аналогов), имевших место на рынке оцениваемого объекта до даты оценки.

Для определения стоимости объекта недвижимости методом рыночных сравнений используется следующая последовательность действий:

1. Исследование рынка и сбор информации о сделках или предложениях по покупке или продаже объектов, аналогичных оцениваемому объекту.
2. Проверка точности и надежности собранной информации и соответствие ее рыночной конъюнктуре.
3. Выбор типичных для рынка оцениваемого объекта единиц сравнения и проведение сравнительного анализа по выбранной единице.
4. Сравнение сопоставимых объектов-аналогов с оцениваемой недвижимостью (объектом оценки) с использованием единицы сравнения и внесение поправок в цену каждого объекта-аналога относительно оцениваемого объекта.
5. Сведение откорректированных значений цен объектов-аналогов, полученных в ходе их анализа, в единое значение или диапазон значений стоимости.

Метод рыночных сравнений базируется на принципе «спроса и предложения», в соответствии с которым цена на объект недвижимости определяется в результате взаимодействия спроса и предложения на объект в данном месте, в данное время и на данном рынке.

Математическая модель оценки объекта недвижимости с использованием метода рыночных сравнений может быть представлена в следующем виде:

$$V_{PC} = S \times \sum_i^K \alpha_i \times v_{PCi},$$

где	V_{PC}	рыночная стоимость объекта оценка на основе метода рыночных сравнений, руб.;
	S	площадь объекта оценки, кв.м
	K	количество аналогов
	v_{PCi}	рыночная стоимость квадратного метра объекта оценки с использованием информации о цене i -го объекта-аналога;
	α_i	вклад i -го объекта-аналога в стоимость объекта оценки.

Сумма вкладов равна единице

$$\sum_i^K \alpha_i = 1.$$

Оценка рыночной стоимости объекта оценки с использованием информации о цене i -го объекта-аналога может быть представлена следующим образом :

$$V_{PCi} = P_i \times \prod_j^N (1 + d_{Pij}),$$

где	P_i	цена i -го объекта-аналога;
	N	количество ценообразующих факторов;
	d_{Pij}	значение корректировки цены i -го объекта-аналога по j -тому ценообразующему фактору в денежном выражении.

Выбор единицы сравнения определяется, как правило, типом недвижимости.

Для земельного участка без улучшений используются удельные характеристики (удельные

цены):

Цена за единицу площади участка:

- квадратный метр – для участка под застройку в населенном пункте;
- «сотка» (сто кв.м) – для участков под индивидуальное жилищное строительство вне населенного пункта;
- гектар – для сельскохозяйственных угодий.

Коммерческую недвижимость, как правило, сравнивают на основе цены за квадратный метр полезной (арендной, общей площади).

При исследовании рынка сделок купли-продажи и аренды недвижимости в качестве ценообразующих факторов рассматриваются характеристики потребительских свойств собственно объекта и среды его функционирования.

Поскольку общее число ценообразующих факторов для любого объекта недвижимости весьма велико для упрощения процедур анализа ценообразующие факторы группируются в основные и базовые элементы сравнения. Базовые элементы сравнения разбивают на подклассы, которые уточняют анализируемый элемент сравнения

В разделе 2.12.2 приведен перечень таких элементов сравнения, рекомендуемых к использованию в анализе.

Последовательность внесения корректировок осуществляется следующим образом:

- корректировки с первого по четвертый элемент сравнения осуществляются всегда в указанной очередности;
- последующие (после четвертого элемента сравнения) корректировки могут быть выполнены в любом порядке.

Расчет поправок осуществляется, как правило, следующими методами:

- метод парных продаж;
- статистический анализ (корреляционно-регрессионный анализ);
- анализ издержек;
- анализ вторичных данных;
- экспертный метод.

Согласно *методу анализа парных продаж*, цены сделок (предложений) сравниваются по двум объектам недвижимости, чтобы определить величину корректировки для одного элемента сравнения. При этом два выбранных объекта недвижимости идентичны по всем элементам сравнения, кроме одного, по которому и проводится анализ.

Статистический анализ (метод корреляционно-регрессионного анализа) основан на предположении о существовании подвергающейся формализации зависимости между вариацией цен объектов и тех или иных его характеристик. Для выведения зависимости необходимо располагать значительной выборкой по сравнимым объектам.

Методы анализа издержек, анализа вторичных данных и экспертный применяются при невозможности расчета величины поправки на основании методов, опирающихся на рыночные данные (методы анализа парных продаж, статистический анализ).

Анализ издержек. Расчет поправок основан на анализе данных об эксплуатационных издержках объекта или на основе анализа стоимости строительства объектов. Сравнивая величину затрат на строительство всего аналога или какого-либо элемента аналога с соответствующими параметрами оцениваемого объекта можно сделать заключение о величине поправки.

Анализ вторичных данных. Данный метод определяет величины корректировок опираясь на данные, не относящиеся непосредственно к объекту оценки или объекту аналогу. Такие данные обычно содержатся в отчетах и публикациях правительственных служб, специализированных исследовательских фирм и т.д.

Экспертный метод расчета предполагает внесение корректировок на основе опыта и знаний Оценщика с учетом имеющейся в его распоряжении информации, полученной путем анализа рынка, интервьюирования маклеров по недвижимости и других профессиональных участников рынка, а также на основании информации, полученной от других оценщиков, имеющих значительный опыт работы в данной области.

Основу экспертных методов расчета и внесения поправок, обычно процентных, составляет субъективное мнение эксперта-оценщика о том, насколько оцениваемый объект хуже или лучше сопоставимого аналога. Экспертными методами расчета и внесения корректировок обычно пользуются, когда невозможно рассчитать достаточно точные денежные или процентные поправки, но есть рыночная информация о различиях между оцениваемым и сопоставимым объектами. Экспертный метод предполагает также суждения оценщика на основании индивидуальных опросов профессионалов и осведомленных лиц, что позволяет собрать информацию, которая может быть

полезна при проведении корректировок.

В соответствии с ФСО №1, п. 19 «Если в качестве информации, существенной для определения стоимости объекта оценки, используется экспертное суждение оценщика или привлеченного оценщиком специалиста (эксперта), для характеристик, значение которых оценивается, таким образом, должны быть описаны условия, при которых указанные характеристики могут достигать тех или иных значений. Если при проведении оценки оценщиком привлекаются специалисты (эксперты), оценщик должен указать в отчете их квалификацию и степень их участия в проведении оценки, а также обосновать необходимость их привлечения».

Квалификация - для анализа рыночной информации использовались мнения специалистов — риэлторов, имеющих достаточный опыт работы на рынке недвижимости региона.

Степень их участия – субъективное мнение о разнице в цене по ценообразующим элементам в условиях сложившегося рынка недвижимости.

Обоснование необходимости привлечения – в процессе анализа корректировок Оценщики руководствовались мнением экспертов риэлтерских агентств, в тех случаях, когда для расчета корректировок не достаточно достоверных аналитических данных на рынке объекта оценки.

Чем сильнее объект аналог отличается от объекта оценки, тем корректировка выше.

Итоговое значение определяется как среднее значение скорректированных цен аналогов.

Для оценки полноты внесенных корректировок анализируется степень **однородности полученных скорректированных цен объектов-аналогов**. Для этого определяется коэффициент вариации выборки скорректированных цен:

$$Var = \frac{\sigma}{\bar{x}},$$

где – \bar{x} среднее значение, σ – среднеквадратичное отклонение по выборке.

Выборка считается однородной, если $Var \leq 30 \%$.

5.2. Выбор аналогов

Для выбора объектов-аналогов оценщик воспользовался информацией, представленной в разделе «Описание объектов оценки» настоящего отчета. Выбор объектов-аналогов проводился по следующим основным стоимостеобразующим критериям:

- вид аналога – нежилое офисное встроенно-пристроенное помещение;
- местоположение аналогов – Пермь, Мотовилихинский район;
- расположение в здании – не выше первого этажа
- состояние – пригодное к немедленному использованию.

Нами выявлено 20 предложений офисных помещений и помещений офисного и свободного назначения в жилых домах в Мотовилихинском районе Перми.

Исключены помещения в строящихся домах, а также явно отличающиеся по качеству объекты.

В ближайшей окрестности объекта оценки обнаружено 6 предложений аналогов, соответствующих вышеизложенным критериям.

Копии объявлений отобранных аналогов представлены в приложениях.

Проверка актуальности и уточнение информации по объектам-аналогам была получена Оценщиком по телефону от контактных лиц, указанных в объявлениях. Телефоны, по которым проводилось интервью, приведены на распечатках объявлений (см. Приложения).

Описание выбранных аналогов представлено ниже.

Таблица 9. Описание аналогов

Элемент сравнения/№ объекта-аналога	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5	Аналог 6	Аналог 7
Назначение		Офисное помещение	Продаю офис, 184 м², Пермь	Продаю офис, 79.8 м², Пермь	Продажа помещения свободного назначения, 162.6 м², Пермь	Продажа помещения свободного назначения, 132.4 м², Пермь, ул. тургенева, 33а	Продажа помещения свободного назначения, 194.3 м², Пермь	Продаю помещение свободного назначения, 173.2 м², Пермь, ул. макаренко, 19	Продаем помещение свободного назначения, 114.2 м², Пермь, ул. грибоедова, 74
Текущее использование		Офис	офис	офис	ПСН	ПСН	ПСН	ПСН	ПСН
Адрес		ул.Аркадия Гайдара	Пермский край, Пермь	Пермский край, Пермь	Пермский край, Пермь	г. Пермь Мотовилихинский ул. Тургенева 33а	Пермский край, Пермь	г. Пермь Мотовилихинский ул. Макаренко 19	г. Пермь Мотовилихинский ул. Грибоедова 74
Район		Мотовилихинский	Мотовилихинский	Мотовилихинский	Мотовилихинский	Мотовилихинский	Мотовилихинский	Мотовилихинский	Мотовилихинский
Площадь улучшений, кв.м.	руб.	175,0	184,0	79,8	162,6	132,4	194,3	173,2	114,2
Тип здания		жилой	жилой	жилой	жилой	жилой	жилой	жилой	жилой
Тип помещения		Встроенно-пристроенное	встроенное	встроенное	встроенное	встроенное	встроенное	встроенное	встроенное
Права на строения		собственность	собств	собств	собств	собств	собств	собств	собств
Условия финансирования		типичные	обычные	обычные	обычные	обычные	обычные	обычные	обычные
Дата предложения		дата оценки	На дату оценки	На дату оценки	На дату оценки	На дату оценки	На дату оценки	На дату оценки	На дату оценки
Расположение в здании		1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж	цоколь
Окружение		городская застройка	смешанная застройка	смешанная застройка	смешанная застройка	смешанная застройка	смешанная застройка	смешанная застройка	смешанная застройка
Транспортная доступность		хорошая	хорошая	хорошая	хорошая	хорошая	хорошая	хорошая	хорошая
Наличие инженерных коммуникаций		центральные	есть	есть	есть	есть	есть	есть	есть
Наличие отдельного входа		есть	есть	есть	есть	есть	есть	есть	есть
Парковка		стихийная	стихийная	стихийная	стихийная	стихийная	стихийная	стихийная	стихийная
Охрана		нет	нет	нет	нет	нет	нет	нет	нет
Состояние зданий		удовл	удовл	хорошее	хорошее	удовл	удовл	хорошее	хорошее
Состояние отделки		удовл	удовл	удовл	удовл	удовл	удовл	удовл	удовл
Цена предложения, руб. за объект недвижимости	руб.		6 950 000	8 050 000	12 500 000	7 500 000	6 800 000	13 100 000	5 000 000
Удельная цена объекта, руб./кв.м	руб./кв.м		37 772	100 877	76 876	56 647	34 997	75 635	43 783
Номер объявления			6870530931	6871186896	6858249430	6867032315	6872736035	6872964221	6871743019
Источник информации			https://perm.move.ru/object/prodaetsya/1-komnatnaya-kommercheskaya-nedviji-most-ploschadyu-184-kvm-permskiy-perm-krasnovisherskaya-ul-35-6870530931/	https://perm.move.ru/object/prodaetsya/1-komnatnaya-kommercheskaya-nedviji-most-ploschadyu-798-kvm-permskiy-perm-uralskaya-ul-95-6871186896/	https://perm.move.ru/object/prodaetsya/1-komnatnaya-kommercheskaya-nedviji-most-ploschadyu-1626-kvm-permskiy-perm-uralskaya-ul-95-6858249430/	https://perm.move.ru/object/prodaetsya/1-komnatnaya-kommercheskaya-nedviji-most-ploschadyu-1324-kvm-permskiy-perm-ul-turgeneva-33a-6867032315/	https://perm.move.ru/object/prodaetsya/1-komnatnaya-kommercheskaya-nedviji-most-ploschadyu-1943-kvm-permskiy-perm-br-gaqarina-5-6872736035/	https://perm.move.ru/object/prodaetsya/1-komnatnaya-kommercheskaya-nedviji-most-ploschadyu-1732-kvm-permskiy-perm-ul-makarenko-19-6872964221/	https://perm.move.ru/object/prodaetsya/1-komnatnaya-kommercheskaya-nedviji-most-ploschadyu-1142-kvm-permskiy-perm-ul-griboeдова-74-6871743019/

5.3. Расчет рыночной стоимости объекта оценки

Таблица 10. Расчет рыночной стоимости объекта оценки

Показатели	Единица измерения	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5	Аналог 6	Аналог 7
Цена предложения, руб. за 1 кв.м.	руб.		37 772	100 877	76 876	56 647	34 997	75 635	43 783
Корректирующий коэффициент на НДС	-		1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Цена предложения после корректировки на НДС	руб.		37 772	100 877	76 876	56 647	34 997	75 635	43 783
Качество прав									
Объем оцениваемых прав		собственность	собств						
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
	руб.		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена	руб.		37 772	100 877	76 876	56 647	34 997	75 635	43 783
Назначение и разрешенное использование		офис	офис	офис	офис	офис	офис	офис	офис
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
	руб.		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена	руб.		37 772	100 877	76 876	56 647	34 997	75 635	43 783
Условия финансирования		типичные	обычные						
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
	руб.		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена	руб.		37 772	100 877	76 876	56 647	34 997	75 635	43 783
Время предложения (актуальность на дату оценки)		дата оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
	руб.		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена	руб.		37 772	100 877	76 876	56 647	34 997	75 635	43 783
Отличие цены предложения от цены сделки		торг	торг	торг	торг	торг	торг	торг	торг
Корректировка на уторговывание	%		-14,5%	-14,5%	-14,5%	-14,5%	-14,5%	-14,5%	-14,5%
	руб.		-5 476,90	-14 627,19	-11 146,99	-8 213,75	-5 074,63	-10 967,09	-6 348,51
Скорректированная цена	руб.		32 295	86 250	65 729	48 433	29 923	64 668	37 434
Расположение и окружение		Прочие районы	Прочие районы	Прочие районы	Прочие районы	Прочие районы	Прочие районы	Прочие районы	Прочие районы
Район		Мотовилихинский	Мотовилихинский	Мотовилихинский	Мотовилихинский	Мотовилихинский	Мотовилихинский	Мотовилихинский	Мотовилихинский
Корректировка на расположение	%		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	руб.		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена	руб.		32 295	86 250	65 729	48 433	29 923	64 668	37 434
Расположение в здании – этаж		1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж	цоколь
Корректировка на расположение	%		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	25,0%
	руб.		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	9 358,58
Скорректированная цена	руб.		32 295	86 250	65 729	48 433	29 923	64 668	46 793
Физические характеристики:									
Площадь помещения	кв.м.	175,0	184,0	79,8	162,6	132,4	194,3	173,2	114,2
		0,855	0,849	0,940	0,862	0,884	0,844	0,856	0,900
Корректировка	%		0,6%	-9,1%	-0,9%	-3,3%	1,3%	-0,1%	-5,1%
	руб.		198	-7 879	-587	-1 621	384	-82	-2 374
Скорректированная цена	руб.		32 493	78 371	65 142	46 812	30 307	64 586	44 419
Состояние здания		удовл	удовл	хорошее	хорошее	удовл	удовл	хорошее	хорошее
Корректировка	%		0%	-18%	-18%	0%	0%	-18%	-18%
	руб.		0	-14 132	-11 747	0	0	-11 647	-8 010
Скорректированная цена	руб.		32 493	64 238	53 395	46 812	30 307	52 940	36 409
Качество и состояние отделки		удовл	удовл	удовл	удовл	удовл	удовл	удовл	удовл
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
	руб.		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

Показатели	Единица измерения	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5	Аналог 6	Аналог 7
Скорректированная цена	руб.		32 493	64 238	53 395	46 812	30 307	52 940	36 409
Наличие парковки, охраны		стихийная, нет	стихийная, нет	стихийная, нет	стихийная, нет	стихийная, нет	стихийная, нет	стихийная, нет	стихийная, нет
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
	руб.		0	0	0	0	0	0	0
Скорректированная цена	руб.		32 493	64 238	53 395	46 812	30 307	52 940	36 409
Скорректированная цена	руб.		32 493	64 238	53 395	46 812	30 307	52 940	36 409
Для выводов:									
Участие в расчете			да						
Значение скорректированной цены, руб./кв.м			32 493	64 238	53 395	46 812	30 307	52 940	36 409
Среднее значение		45 228							
Квадрат отклонения			162 172 948	361 390 963	66 704 556	2 509 961	222 627 715	59 479 351	77 769 722
Среднее квадратов отклонений		136 093 602							
Среднее квадратичное отклонение	руб.	11 665,92							
Коэффициент вариации	-	26%							
Расчетная удельная рыночная стоимость объекта оценки, руб. за 1 кв.м, округленно до одной тысячи рублей		45 000							
Общая площадь объекта	кв.м.	175,0							
Расчетная рыночная стоимость объекта оценки, определенная с применением сравнительного подхода к оценке	руб.	7 875 000							

Коэффициент вариации (отношение среднеквадратического отклонения к средней ряда). Выборка считается однородной, если $V < 30\%$
Источник: расчеты оценщика

5.4. Обоснование внесенных корректировок.

Обоснование необходимости внесения каждой из корректировок, метод ее определения, а также размер принятой корректировки по каждому аналогу приведены выше (См. Таблица 10. Расчет рыночной стоимости)

6. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

Международными стандартами оценки рекомендуется применять три подхода оценки — затратный, сравнительный и доходный. Российские стандарты закрепляют эти подходы как обязательные. Следование международным стандартам и российскому законодательству вызывает необходимость согласования полученных результатов, так как названные подходы применяются к одному и тому же объекту в рамках одной и той же оценочной процедуры.

Согласование результата оценки - получение итоговой оценки имущества на основании результатов, полученных с помощью различных методов оценки.

Задача согласования заключается в сведении различных результатов в единую интегрированную оценку стоимости имущества. При согласовании результатов оценки стоимости с учётом вклада каждого из них, вероятность получения более точного и объективного значения стоимости объекта значительно возрастает.

В настоящей оценке расчет стоимости произведен одним подходом – сравнительным (метод прямого сравнения продаж), поэтому сравнительному подходу присвоен весовой коэффициент 1,0.

Таблица 11. Согласование результатов

Показатели	Значения
Результат затратного подхода к оценке, руб.	не применялся
Вес затратного подхода к оценке	0
Результат сравнительного подхода к оценке	7 875 000
Вес сравнительного подхода к оценке	1
Результат доходного подхода к оценке	не применялся
Вес доходного подхода к оценке	0
Итоговое значение рыночной стоимости, руб.	7 875 000
То же, округленно, руб.	7 875 000

Источник: суждения и расчеты оценщика

В соответствии с п.30 ФСО №7, после проведения процедуры согласования оценщик, помимо указания в отчете об оценке итогового результата оценки стоимости недвижимости, приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное.

Ниже приведен расчет возможных границ интервала, в котором, по мнению оценщиков, может находиться стоимость объекта недвижимости.

Таблица 12. Расчет возможного интервала стоимости объекта оценки

Показатели	Ед.изм.	Значения
Значение полуширины интервала неопределенности расчета рыночной стоимости, принятое для расчета	%	10,0
Расчетное значение рыночной стоимости объекта оценки	млн. руб.	7,88
Нижняя граница возможного диапазона рыночной стоимости объекта, округленно	млн. руб.	7,09
Верхняя граница возможного диапазона рыночной стоимости объекта, округленно	млн. руб.	8,66

Источник: расчет и суждения оценщика

Возможные границы интервала, в которых может находиться стоимость объекта недвижимости, по мнению оценщика, составляют округленно 7,09 – 8,66 млн. руб.

8. СЕРТИФИКАТ ОЦЕНКИ (ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ)

Мы, подписавшие Отчет специалисты, являясь надлежащими профессиональными оценщиками имущества, заявляем, что:

1. Все факты, изложенные в настоящем Отчете, нами проверены, насколько это было возможно.

2. Приведенные анализы, мнения и выводы ограничиваются лишь принятыми нами предположениями и существующими ограничительными условиями и представляют собой наши личные беспристрастные профессиональные формулировки.

3. В отношении имущества, являющегося предметом настоящего Отчета, мы не имеем никакой личной заинтересованности ни сейчас, ни в перспективе, а также мы не состоим в родстве, не имеем никаких личных интересов или пристрастности по отношению к лицам, являющимся на дату вступления в силу настоящего Отчета владельцами оцененного нами имущества или намеревающихся совершить с ним сделку.

4. Оплата услуг Оценщика не связана с обусловленной или заранее установленной стоимостью имущества или с деятельностью по оценке имущества, благоприятствующей интересам клиента, с суммой стоимости оцененного имущества, с достижением оговоренных результатов, или с какими-то ни было иными причинами, кроме как выполнением работ по настоящему заключению и заключенному договору.

5. Наши анализы, мнения и выводы осуществлялись, а Отчет составлен в полном соответствии с законом РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.98 № 135-ФЗ и Стандартами и правилами оценочной деятельности Саморегулируемой организации оценщиков Ассоциация «Русское общество оценщиков» (РОО) в действующей редакции.

9. ПРИЛОЖЕНИЯ

П.1. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, МЕТОДИЧЕСКИХ МАТЕРИАЛОВ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ.

1. Федеральный закон "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", №135-ФЗ от 29 июля 1998 года.
2. Федеральный закон от 27 июля 2006 года № 157-ФЗ О внесении изменений в Федеральный закон "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".
3. ФСО № 1 "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки" (утв. Приказом № 257 МЭРТ РФ 20.07.2007).
4. ФСО № 2 "Цели оценки и виды стоимости" (утв. Приказом № 255 МЭРТ РФ 20.07.2007).
5. ФСО № 3 "Требования к отчету об оценке" (утв. Приказом № 254 МЭРТ РФ 20.07.2007).2. Методическая литература
6. Стандарты и правила оценочной деятельности Саморегулируемой организации оценщиков Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков» (РОО) в действующей редакции на дату оценки.
7. М.А. Федотова. Оценка недвижимости. – М.: 2002.
8. Дж. Фишмен и др. Руководство по оценке бизнеса. – М.: 2000.
9. Л.А.Лейфер и др. Справочник оценщика недвижимости – 2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. – Н.Новгород, 2018.
10. Л.А.Лейфер и др. Рекомендации по определению и обоснованию границ интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки (пп. 25 и 26 ФСО №1 и п.30 ФСО №7), часть 1. - Н.Новгород: 2015.
11. Статьи и материалы сайтов интернета.
12. База данных оценщика.

П.2. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Фотографии внешнего вида и интерьера объектов оценки предоставлены Заказчиком, по данным Заказчика выполнены в марте 2022 года. По данным заказчика, существенных изменений состояния и окружения объекта в период времени с даты фотографирования до даты оценки не произошло, ремонт и/или реконструкция не производились.



Фото 1. Внешний вид здания



Фото 2. Внешний вид. Входная группа



Фото 3. Интерьер (1)



Фото 4. Интерьер (2)

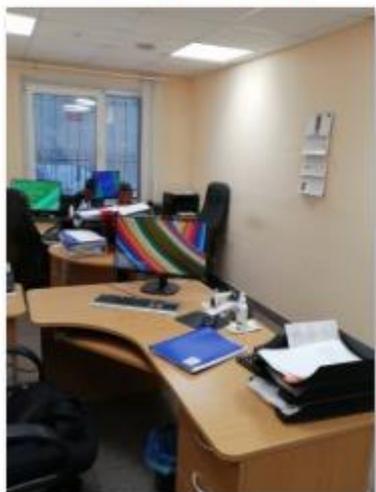


Фото 5. Интерьер (3)



Фото 6. Интерьер (4)

П.3. КОПИИ ИСТОЧНИКОВ РЫНОЧНОЙ ИНФОРМАЦИИ.

Аналог 1

https://perm.move.ru/objects/prodaetsya_1-komnatnaya_kommercheskaya_nedvijimost_ploschadyu_184_kvm_permskiy_perm_krasnovis_herskaya_ul_35_6870530931/

Продаю офис, 184 м², Пермь

6 950 000 Р цена за м² 37 772 Р

г. Пермь Мотовилихинский полный адрес

14 января 61 (+3 за сегодня) Обновлено 5 марта

Сергей
Собственник
+7 (982) 480-76-93
Сообщите продавцу, что Вы нашли объявление на портале move.ru
Передавайте деньги только после просмотра объекта! Ознакомьтесь с остальными правилами, чтобы не попасться на уловки мошенников.

Офис в продажу

Цена:	6 950 000 Р	Общая площадь:	184 м²
Цена за м²:	37 772 Р	Дата публикации:	14 января
Количество комнат:	1	Дата обновления:	5 марта
Этаж:	1	ID:	687-053-093-1
Тип объекта:	офис		

Описание

Помещение 184 кв. м. Закрытая территория. Отдельный вход. Можно использовать под клинику, хостел. 8 комнат, окна в приемках, коридор, 2 туалета, кухня, подсобные помещения, лестничный пролёт. Электричество 380. Канализация сололифт, центральное отопление. Возможно увеличение площади до 320 кв.м за счёт смежного технического помещения с отдельным выездом на нижнюю парковку. Торг

Информация

Продается Офис площадью 184 кв.м. Пермский край, цена 6 950 000 руб.
Найти схожие объявления вы можете в разделе [«Коммерческая недвижимость»](#) портала недвижимости Move.ru.

Аналог 2

https://perm.move.ru/objects/prodaetsya_1-komnatnaya_kommercheskaya_nedvijimost_ploschadyu_798_kvm_permskiy_perm_uraluskaya_ul_95_6871186896/

Продаю офис, 79.8 м², Пермь

8 050 000 Р цена за м² 100 877 Р

26 января 52 (+4 за сегодня) Обновлено 5 марта

Офис в продажу

Цена:	8 050 000 Р	Общая площадь:	79.8 м²
Цена за м²:	100 877 Р	Дата публикации:	26 января
Количество комнат:	1	Дата обновления:	5 марта
Этаж:	1	ID:	687-118-689-6
Тип объекта:	офис		

Описание

Продается офисное помещение кабинетного типа. С отдельным входом, общей площадью 79,8, состоит из четырех помещений. Возможно использовать под офис, салон, общающийся центр.

Информация

Продается Офис площадью 79.8 кв.м. Пермский край, цена 8 050 000 руб.

Найти схожие объявления вы можете в разделе «[Коммерческая недвижимость](#)» портала недвижимости Move.ru.

Аналог 3

https://perm.move.ru/objects/prodaetsya_1-komnatnaya_kommercheskaya_nedvijimost_ploschadyu_1626_kvм_permskiy_perm_ural'skay_a_ul_95_6858249430/

12 500 000 ₪ цена за м² 76 876 ₪

г. Пермь **Мотовилихинский**
полный адрес

Добавить в избранное

19 июня 2021 173 (+4 за сегодня) Обновлено 5 марта Пожаловаться Заметка Печать PDF

ПСН в продажу

Цена:	12 500 000 ₪	Общая площадь:	162.6 м²
Цена за м²:	76 876 ₪	Дата публикации:	19 июня 2021
Количество комнат:	1	Дата обновления:	5 марта
Этаж:	1	ID:	685-824-943-0
Тип объекта:	псн		

Описание

Помещение на 1 этаже жилого кирпичного дома, 2 входа, 1-я линия. Состоит из двух залов. Подходит под магазин, любые виды услуг. Парковка. Возможна аренда с дальнейшим выкупом. Поможем с коммерческой ипотекой.

Информация

Продается ПСН площадью 162.6 кв.м. Пермский край, цена 12 500 000 руб.
Найти схожие объявления вы можете в разделе «[Коммерческая недвижимость](#)» портала недвижимости Move.ru.

ЦБ РФ

USD	105.81 ₪	-5.94 ₪	▼
EUR	115.62 ₪	-0.91 ₪	▼

BITCOIN

BTC	3126031 ₪	338057 ₪	▲
-----	-----------	----------	---

Аналог 4

https://perm.move.ru/objects/prodaetsya_1-komnatnaya_kommercheskaya_nedviiimost_ploschadyu_1324_kvm_permskiy_perm_ul_turge-neva_33a_6867032315/

Недвижимость на Move.ru - Пермский край - г. Пермь - Мотовилихинский

Продажа помещения свободного назначения, 132.4 м², Пермь, ул. тургенева, 33а

7 500 000 ₽ цена за м² 56 647 ₽ г. Пермь Мотовилихинский ул. тургенева 33а ★ Добавить в избранное

руб [дол](#) [евро](#) 14 ноября 2021 82 (+4 за сегодня) Обновлено 5 марта Пожаловаться Заметка Печать PDF

ОН Перспектива 24 - Пермь
+7 (342) 243-07-92
Сообщите продавцу, что Вы нашли объявление на портале move.ru
Передавайте деньги только после просмотра объекта! Ознакомьтесь с **остальными правилами**, чтобы не попасться на уловки мошенников.

ПСН в продажу

Цена:	7 500 000 ₽	Общая площадь:	132.4 м ²
Цена за м ² :	56 647 ₽	Дата публикации:	14 ноября 2021
Количество комнат:	1	Дата обновления:	5 марта
Этаж:	1	ID:	686-703-231-5
Тип объекта:	псн		

Hyundai H-1 2014 →

Volkswagen Caddy 2022 →

Описание

Продается коммерческое помещение свободного назначения 132,4 м2 на первом этаже в жилом доме 2008 года постройки. Мотовилихинский район, Городские горки. На данный момент в помещении находится арендаторы (частный детский сад). Отличное инвестирование.

ЦБ РФ

USD	105.81 ₽	-5.94 ₽	▼
EUR	115.62 ₽	-0.91 ₽	▼

BITCOIN

BTC	3126031 ₽	338057 ₽	▲
-----	-----------	----------	---

Аналог 5

https://perm.move.ru/objects/prodaetsya_1-komnatnaya_kommercheskaya_nedvijimost_ploschadyu_1943_kv_m_permskiy_perm_b-r_gagarina_58g_6872736035/

The screenshot shows a web browser displaying a real estate listing on the move.ru website. The listing is for a commercial room for sale in Perm, with a total area of 194.3 m² and a price of 6,800,000 rubles. The listing includes a large photo of the room, a table of key details, and a sidebar with contact information and social media links. The browser's address bar shows the URL: https://perm.move.ru/objects/prodaetsya_1-komnatnaya_kommercheskaya_nedvijimost_ploschadyu_1943_kv_m_permskiy_perm_b-r_gagarina_58g_6872736035/.

Продажа помещения свободного назначения, 194.3 м², Пермь

6 800 000 ₽ цена за м² 34 997 ₽ г. Пермь Мотовилихинский [Добавить в избранное](#)

руб [дол](#) [евро](#) [Пожаловаться](#) [Заметка](#) [Печать](#) [PDF](#)

20 февраля [20 \(+3 за сегодня\)](#) Обновлено 5 марта

ПСН в продажу

Цена:	6 800 000 ₽	Общая площадь:	194.3 м²
Цена за м²:	34 997 ₽	Дата публикации:	20 февраля
Количество комнат:	1	Дата обновления:	5 марта
Этаж:	1	ID:	687-273-603-5
Тип объекта:	псн		

Светлана
+7 (982) 475-27-93
Сообщите продавцу, что Вы нашли объявление на портале move.ru
Передавайте деньги только после просмотра объекта! Ознакомьтесь с [остальными правилами](#), чтобы не попасться на уловки мошенников.

RAM 1500 2021

Volkswagen Caddy 2022

ЦБ РФ

Аналог 6

https://perm.move.ru/objects/prodaetsya_1-komnatnaya_kommercheskaya_nedvijimost_ploschadyu_1732_kvm_permskiy_perm_ul_makarenko_19_6872964221/

The screenshot shows a real estate listing on the website move.ru. The listing is for a commercial premises (ПСН) for sale in Perm, located at ul. Makarenko, 19. The area is 173.2 m². The price is 13,100,000 RUB, which is 75,635 RUB per m². The listing was published on February 25 and updated on March 5. The seller is mrkalinin, a private owner, with a contact number +7 (982) 441-60-89. The listing includes a main photo of the interior and a row of smaller thumbnail photos. To the right of the main photo is a contact information box for the seller. Below the main photo is a table with details about the property. At the bottom right, there are two car listings: a Toyota HiAce 2008 and a Volkswagen Caddy 2022.

Продаю помещение свободного назначения, 173.2 м², Пермь, ул. макаренко, 19

13 100 000 ₽ цена за м² 75 635 ₽

г. Пермь Мотовилихинский ул. макаренко 19

25 февраля 20 (+8 за сегодня) Обновлено 5 марта

mrkalinin
Собственник
+7 (982) 441-60-89
Сообщите продавцу, что Вы нашли объявление на портале move.ru
Передавайте деньги только после просмотра объекта! Ознакомьтесь с остальными правилами, чтобы не попасться на уловки мошенников.

ПСН в продажу	
Цена:	13 100 000 ₽
Цена за м²:	75 635 ₽
Общая площадь:	173.2 м²
Количество комнат:	1
Дата публикации:	25 февраля
Этаж:	1
Дата обновления:	5 марта
Тип объекта:	псн
ID:	687-296-422-1

Toyota HiAce 2008

Volkswagen Caddy 2022

Аналог 7

https://perm.move.ru/objects/prodaetsya_1-komnatnaya_kommercheskaya_nedvijimost_ploschadyu_1142_kvm_permskiy_perm_ul_griboedova_74_6871743019/

The screenshot shows a real estate listing on the website move.ru. The listing is for a commercial premises (ПСН) for sale in Perm, located at Griboedova Street, 74. The premises has a total area of 114.2 m² and is priced at 5,000,000 RUB (approximately 43,783 RUB per m²). The listing was published on February 4th and updated on March 5th. The seller is Elena Glushkova, with a contact number +7 (919) 490-75-35. The listing includes a large photo of the interior and a row of smaller thumbnail images. To the right of the main listing, there are two car advertisements: a Toyota HiAce 2008 and a Volkswagen Caddy 2022. The website header shows navigation options like 'Продажа', 'Аренда', and 'Новостройки'. The browser address bar shows the URL: https://perm.move.ru/objects/prodaetsya_1-komnatnaya_kommercheskaya_nedvijimost_ploschadyu_1142_kvm_permskiy_perm_ul_griboedova_74_6871743019/.

Продаем помещение свободного назначения, 114.2 м², Пермь, ул. грибоедова, 74

5 000 000 ₽ цена за м² 43 783 ₽ г. Пермь Мотовилихинский ул. грибоедова 74 [★ Добавить в избранное](#)

руб дол евро

4 февраля 33 (+4 за сегодня) Обновлено 5 марта [Пожаловаться](#) [Заметка](#) [Печать](#) [PDF](#)

Глушкова Елена
+7 (919) 490-75-35
Сообщите продавцу, что Вы нашли объявление на портале move.ru
Передавайте деньги только после просмотра объекта! Ознакомьтесь с **остальными правилами**, чтобы не попасться на уловки мошенников.

Toyota HiAce 2008

Volkswagen Caddy 2022

ПСН в продажу

Цена:	5 000 000 ₽	Общая площадь:	114.2 м²
Цена за м²:	43 783 ₽	Дата публикации:	4 февраля
Количество комнат:	1	Дата обновления:	5 марта
Этаж:	1	ID:	687-174-301-9
Тип объекта:	псн		

Описание ЦБ РФ

П.4. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ ЗАКАЗЧИКОМ:

УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ
ТрастЮнион
ЭССЕТ МЕНЕДЖМЕНТ

Исх. № *ПФ-22*
От « 14 » марта 2022 г.

Генеральному директору
ООО «Ваш юрисконсульт»
Е. Ю. Гладкой

Настоящим сообщаем Вам балансовую стоимость имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Инженер», оцениваемого по Заданию на оценку №32 от 14.03.2022 г. к Договору №И-0/1 от 15 июня 2020 года и находящегося по адресу:

Наименование имущества	Балансовая стоимость без учета НДС, руб.
Нежилое помещение, общая площадь 175,0 кв. м, этаж 1, номера на поэтажном плане 52-69, адрес объекта: Пермский край, г. Пермь, Мотовилихинский р-н, ул. Аркадия Гайдара, д. 1	6 270 833,33

Генеральный директор



Е.В. Кравченко

УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ
ТрастЮнион
 ЭССЕТ МЕНЕДЖМЕНТ

Исх. № 86-22
 От « 14 » марта 2022 г.

Генеральному директору
 ООО «Ваш юрисконсульт»
 Гладкой Е.Ю.

Об использовании предоставленных ранее документов
 для оценки имущества по заданию на оценку №32 от 14.03.2022 г.
 к Договору №И-0/1 от 15 июня 2020 года

Ответ на запрос.

В ответ на Ваш запрос сообщаем следующее: правоустанавливающие документы, а также Технический паспорт объекта оценки не изменились.

№ п/п	Объект оценки	Кадастровый номер	Номер бланка Свидетельства о праве собственности/номер, дата записи в ЕГРН об общей долевой собственности	Кадастровая стоимость, руб.	Дата определения кадастровой стоимости
1	Нежилое помещение, общая площадь 175,0 кв. м, этаж 1, номера на поэтажном плане 52-69, адрес объекта: Пермский край, г. Пермь, Мотовилихинский р-н, ул. Аркадия Гайдара, д. 1	59:01:4311005:300	59-БГ № 906820 от 27.06.2013 г.\ 59-59-22/036/2013-966 от 27.06.2013	8 078 248,5	01.01.2018

Генеральный директор



Е.В. Кравченко



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

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:

Помещение		Раздел 1 Лист 1	
Лист №1	Раздел 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3
Вид объекта недвижимости		Всего листов выписки: 3	
4 августа 2020г.			
Кадастровый номер:	59-01-4311005:300		
Номер кадастрового квартала:	59-01-4311005		
Дата присвоения кадастрового номера:	07.06.2013		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Условный номер 59-59-01/110/2005-239		
Адрес:	Пермский край, г. Пермь, Мотовилихинский район, ул. Аркадия Гайдара, д. 1		
Площадь, м2:	175		
Назначение:	Нежилое		
Наименование:	нежилое помещение		
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж №1		
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость, руб:	8078248,5		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	59-01-4311005:49		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	данные отсутствуют		
Получатель выписки:	Шембек Вячеслав Ферганович (представитель заявителя), Заявитель: Общество с ограниченной ответственностью "ТрастЮнионЭссет Менеджмент" (ООО "ТрастЮнион АйЭм") Д.У. ЗИПФ недвижимости "Инженер", ИНН: 7705794926		



Ведущий
Специалист-эксперт

полный

инициалы, фамилия

С.А. Баняевских

Раздел 2 Лист 2

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

Помещение		
вид объекта недвижимости		
Лист №1	Раздел 2	Всего листов раздела 2: 1
		Всего разделов: 3
		Всего листов выписки: 3
4 августа 2020г.		
Кадастровый номер: 59-01-4311005:300		

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	"Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Инженер"
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 59-59-22/036/2013-966 27.06.2013 00:00:00
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:		Доверительное управление
	дата государственной регистрации:		27.06.2013 00:00:00
	номер государственной регистрации:		59-59-22/036/2013-968
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 27.06.2013 по 31.07.2023 с 27.06.2013 по 31.07.2023, вознаграждение в соответствии с п.115 Правил доверительного управления
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "ТрастЮнион Эссет Менеджмент", ИНН: 7705794926, ОГРН: 5077746882384
	основание государственной регистрации:		Правила доверительного управления ЗПИФ недвижимости "Инженер" с изменениями и дополнениями, Выдан 02.06.2009
5	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		Соглашение о передаче управляющей компанией имущества и копий документов, подтверждающих права на имущество, по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом другой управляющей компании, № И-2, Выдан 02.07.2020
6	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют



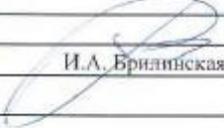
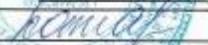
полное наименование должности	Бедуцкин	подпись	
специалист-эксперт			инициалы, фамилия
			А.Валцевский
			М.П.

Раздел 5 Лист 3

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
 План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Помещение	
Лист №1 Раздел 5	Вид объекта недвижимости
Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 3
Всего листов выписки: 3	
4 августа 2020г.	
Кадастровый номер:	59:01:4311005:300
Кадастровый номер:	59:01:4311005:300
Номер этажа (этажей):	1
Лист N	
ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ПОМЕЩЕНИЯ	
План этажа.	
1—0 этаж, 2—0 подъезд	
Масштаб 1 : 200	
<p>Условные обозначения:</p> <p>Четь панели геометрической фигуры вписанной в помещение</p> <p>Стены с окном и дверью</p>	
Масштаб 1:	Условные обозначения:
полное наименование должности	подпись
специалист-эксперт	М.П.
Т.А.Балетевский	инициалы, фамилия



		Всего листов <u>11</u>
ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ПОМЕЩЕНИЯ	Заполняется специалистом органа кадастрового учета	
Титульный лист	регистрационный № _____	
	(подпись) _____	(инициалы, фамилию)
	« ____ » _____ г.	
1. Технический план помещения подготовлен в результате выполнения кадастровых работ в связи с представлением в орган кадастрового учета заявления (нужное отметить ✓) :		
<input checked="" type="checkbox"/> о постановке на государственный кадастровый учет помещения		
<input type="checkbox"/> о государственном кадастровом учете изменений помещения с кадастровым № _____		
<input type="checkbox"/> о государственном кадастровом учете изменений помещения с кадастровым № _____ в связи с образованием части (частей) помещения		
2. Сведения о заказчике кадастровых работ:		
Бридинская Ирина Анатольевна (фамилия, имя, отчество (при наличии отчества) физического лица, полное наименование юридического лица, органа государственной власти, органа местного самоуправления, иностранного юридического лица с указанием страны его регистрации (инкорпорации))		
Подпись _____		Дата « <u>7</u> » _____ мая _____ 2013 г.
<i>Место для оттиска печати заказчика кадастровых работ</i>		
3. Сведения о кадастровом инженере:		
Катаева Ксения Борисовна (по доверенности от 13.02.2013 №21-633, заверенной нотариусом Пермского городского нотариального округа Покровской Яной Валерьевной)		
Фамилия, имя, отчество (при наличии)		
№ квалификационного аттестата кадастрового инженера	ОГРН 1027739346502, свидетельство об аккредитации организации на осуществление технического учета и технической инвентаризации объектов капитального строительства серия РИ-1 № 000393 от 22.10.2007	
Контактный телефон	(342) 216-51-25 216-05-58	
Почтовый адрес и адрес электронной почты, по которым осуществляется связь с кадастровым инженером		
г. Пермь, ул. Тимирязева, 23		
otdel1@rti.perm.ru		
Сокращенное наименование юридического лица, если кадастровый инженер является работником юридического лица		
 Филиал ФГУП «Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ» по Пермскому краю		
Подпись _____		Дата « <u>7</u> » _____ мая _____ 2013 г.
<i>Место для оттиска печати кадастрового инженера</i>		

Лист № 2

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ПОМЕЩЕНИЯ		
Содержание		
№ п/п	Разделы технического плана помещения	Номера листов
1	2	3
1	Исходные данные	3
2	Характеристики помещения	4
3	Заключение кадастрового инженера	5
4	План этажа	6
5	Приложение:	
-	Технический паспорт нежилого помещения	1-13

Лист № 5

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ПОМЕЩЕНИЯ**Исходные данные****1. Перечень документов, использованных при подготовке технического плана помещения**

№ п/п	Наименование документа	Реквизиты документа
1	2	3
1	Кадастровый паспорт здания, сооружения, объекта незавершенного строительства	номер: б/н; дата: 28.04.2013; выдан: Филiaal федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Пермскому краю;
2	Технический паспорт нежилого помещения	номер: б/н; дата: 19.04.2013; выдан: Филiaal ФГУП "Ростехинвентаризация-Федеральное БТИ" по Пермскому краю;

2. Сведения о средствах измерений

№ п/п	Наименование прибора (инструмента, аппаратуры)	Реквизиты сертификата прибора (инструмента, аппаратуры)	Реквизиты свидетельства о поверке прибора (инструмента, аппаратуры)
1	2	3	4
-	-	-	-

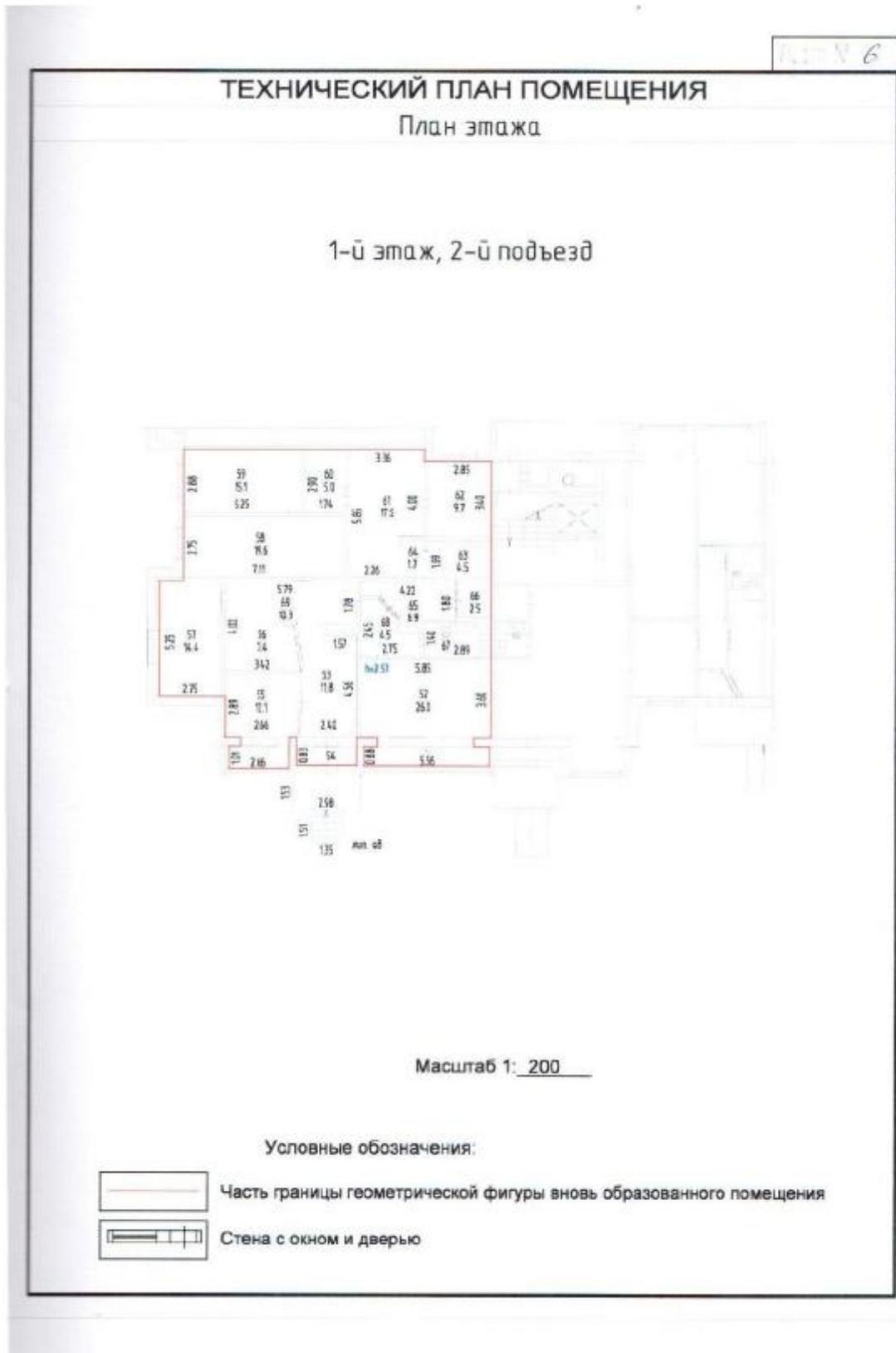
3. Сведения об объекте (объектах) недвижимости, из которого (которых) было образовано помещение

№ п/п	Кадастровый номер
1	2
-	-

Лист № 4

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ПОМЕЩЕНИЯ		
Характеристики помещения		
№ п/п	Наименование характеристики	Значение характеристики
1	2	3
1	Кадастровый номер помещения	-
2	Кадастровый номер здания или сооружения, в которых расположено помещение	59:01:4311005:49
3	Номер, обозначение этажа, на котором расположено помещение	1
4	Ранее присвоенный государственный учетный номер помещения (кадастровый, инвентарный или условный номер)	-
5	Адрес (описание местоположения) помещения	Пермский край, г.Пермь, Мотовилихинский район, ул.Аркадия Гайдара, д.1
	Субъект Российской Федерации	Пермский край
	Муниципальное образование	г Пермь
	Населенный пункт (город, село и т.д.)	-
	Улица (проспект, пер. и др.)	ул. Аркадия Гайдара
	Номер дома	д. 1
	Номер корпуса	-
	Номер строения	-
	Номер помещения (квартиры)	-
	Иное описание местоположения	Мотовилихинский район
6	Назначение помещения	Нежилое помещение
7	Вид жилого помещения	-
8	Общая площадь помещения (P), м ²	175.0

Лист № <u>5</u>
ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ПОМЕЩЕНИЯ
Заключение кадастрового инженера
<p>Площадь нежилого помещения изменилась в результате утепления и включения в общую площадь лоджий. Технический план подготовлен организацией по государственному техническому учету и технической инвентаризации - Фидналом ФГУП "Ростехинвентаризация-Федеральное БТИ" по Пермскому краю. Руководствуясь нормами требований к подготовке, технический план заверен лицом, уполномоченным действовать от имени юридического лица: Катаевой Ксенией Борисовной на основании доверенности от 13.02.2013 №21-633, заверенной нотариусом Пермского городского нотариального округа Покровской Яной Валерьевной.</p>



Приложение:



Федеральное государственное унитарное предприятие
 «Российский государственный центр инвентаризации и учета объектов недвижимости -
 Федеральное БТИ»
(полное наименование ОТИ – организация технического учета и технической инвентаризации объектов капитального строительства)
 Филiaal ФГУП «Ростехинвентаризация – Федеральное БТИ» по Пермскому краю
(наименование обособленного подразделения ОТИ)
 Отделение №1 (г. Пермь)

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

На _____ Помещение
(вид объекта учета)
 _____ Нежилое помещение
(наименование объекта учета)

Адрес (местоположение) объекта учета:

Субъект Российской Федерации	Пермский край	
Район		
Муниципальное образование	тип	
	наименование	
Населенный пункт	тип	город
	наименование	Пермь
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	улица
	наименование	Аркадия Гайдара
Номер дома	1	
Номер корпуса		
Номер строения		
Номер квартиры		
Номер комнаты		
Литера	А	
Иное описание местоположения	Мотовилихинский район	

Сведения о ранее произведенной постановке на технический учет в ОТИ

Инвентарный номер	13599
Кадастровый номер	

Штамп органа государственного технического учета о внесении сведений в Единый государственный реестр объектов капитального строительства (ЕГРОКС)

Наименование учетного органа	
Инвентарный номер	
Кадастровый номер	
Дата внесения сведений в ЕГРОКС	

Паспорт составлен по состоянию на « 19 » / апреля / 2013 года

Руководитель (уполномоченное лицо)

(подпись) (Катаева К.Б.)
(Фамилия И.О.)



СОДЕРЖАНИЕ:

№ п/п	Наименование раздела, прилагаемых документов	№ стр.
1	2	3
1	Сведения о правообладателях	2
2	Экспликация площади помещения	2-3
3	Техническое описание помещения	4
4	Стоимость помещения	4
5	Потажный план	5
6	Выписка из паспорта на домовладения	6

1. СВЕДЕНИЯ О ПРАВООБЛАДАТЕЛЯХ

№ п/п	Субъект права: для граждан – фамилия, имя, отчество, паспорт; для юридических лиц – по Уставу	Документы, подтверждающие право собственности, владения, пользования	Доля (часть, ли- тера)
1	2	3	4
1	Зайчиков Александр Сергеевич	Свидетельство о государственной регистрации права серия 59 БА №265898 от 29.04.2006г., запись регистра-ции №59-59-01/077/2006-012 сделана 29.04.2006г.	1/2 доля нежилого помещения S _{общ} = 167,4 м ²
2	Зайчикова Ирина Георгиевна	Свидетельство о государственной регистрации права серия 59 БА №265899 от 29.04.2006г., запись регистра-ции №59-59-01/077/2006-012 сделана 29.04.2006г.	1/3 доля нежилого помещения S _{общ} = 167,4 м ²
3	Казаринов Сергей Анатольевич	Свидетельство о государственной регистрации права серия 59 БА №265900 от 29.04.2006г., запись регистра-ции №59-59-01/077/2006-012 сделана 29.04.2006г.	1/6 доля нежилого помещения S _{общ} = 167,4 м ²

2. ЭКСПЛИКАЦИЯ ПЛОЩАДИ ПОМЕЩЕНИЯ

Дата записи в лигера по плану	Этаж (нумерован с 1 этажа)	Номер по плану (лигера по плану)	Номер по плану строения (комнаты, коридоры)	Назначение частей помеще- ния: канцелярское помеще- ние, классная комната, кор- идор и т. д.	Площадь по внутреннему обмеру кв. метров, в том числе предназначенная под помещения					Итого (по эта- жу, стро- ению)	Высота помещения по внутреннему обмеру	Самостоятельно возведенный или переобору- дованный площадь
					нежилые		прочие					
					основная	вспомо- гатель- ная	основ- ная	вспомо- гатель- ная				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	
19.04.2013	1		52	Кабинет	26,0						2,57	
A			53	Холл		11,8						
			54	Тамбур		2,3						
			55	Кабинет	12,1							
			56	Кабинет	7,4							
			57	Кабинет	14,4							
			58	Кабинет	19,6							
			59	Кабинет	15,1							
			60	Подсобное помещенно	5,6							
			61	Кабинет	17,6							
			62	Кабинет	9,7							
			63	Подсобное помещение.		4,5						
			64	Коридор		1,7						
			65	Подсобное помещение		6,9						

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
19.04.2013	1		66	Подсобное помещение		2,5				2,57	
А			67	Туалет		3,6					
			68	Коридор		4,5					
			69	Коридор		10,3					
				Итого:	121,9	53,1			175,0		

ОСОБЫЕ ОТМЕТКИ:

Площадь увеличилась в результате утепления и присоединения к общей площади площади лоджий.



3. ТЕХНИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ ПОМЕЩЕНИЯ

Год постройки здания 2003 Этажность 10/подвал Физический износ 0 %

Наименование конструктивного элемента	Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее)
1	2
1. Наружные стены (материал)	Стеновые панели
2. Перегородки (материал)	Гипсолитовые
3. Перекрытия (материал)	Железобетонные плиты
4. Полы: а) в основных помещениях б) в санузле в) в других помещениях	Керамическая плитка, ламинат Керамическая плитка Керамическая плитка
5. Проемы оконные дверные	Металлопластиковые Деревянные, входные - металлические
6. Отделка стен: а) в основных помещениях б) в санузле в) в других помещениях	Штукатурка, обои Штукатурка, керамическая плитка Штукатурка, обои, побелка
7. Отделка потолков: а) в основных помещениях б) в санузле в) в других помещениях	Подвесной потолок Подвесной потолок Подвесной потолок
8. Вид отопления	Центральное
9. Наличие: а) водоснабжения б) электроснабжения (тип проводки) в) канализации г) горячего водоснабжения д) вани или душа, сауны или бассейна е) леджий или/и балконов, колодных кладовых ж) телефона з) радио и) лифт к) мусоропровод	От городской центральной сети Скрытого типа В городскую сеть Централизованное нет нет есть нет есть есть

4. СТОИМОСТЬ ПОМЕЩЕНИЯ

Полная балансовая стоимость _____ руб.
 Остаточная балансовая стоимость с учетом износа _____ руб.
 Действительная инвентаризационная стоимость в ценах 2013 г. 1307701.82 руб.



Дата составления	Выполнил		Проверил	
	ФИО	Подпись	ФИО	Подпись
19.04.2013г.	Ложкин А.Ф.	<i>[Signature]</i>	Катаева К.Б.	<i>[Signature]</i>

План нежилого помещения
Этаж расположения 1



Лист 1	Филиал ФГУП "Ростехинвентаризация-Федеральное БТИ" по Пермскому краю	Инв. номер 13599
Дата 19.04.2013	План нежилого помещения, расположенного по адресу: Пермский край, город Пермь, Мотовилихинский район, улица Аркадия Гайдара, дом 1. Лит. А,в8	М 1:200

6. ВЫПИСКА ИЗ ПАСПОРТА НА ДОМОВЛАДЕНИЕ

Литера по плану	Наименование	По наружному обмеру			Характеристика конструктивных элементов				
		длина, м	ширина, м	площадь, кв. м	фундамент	стены	перекрытия	крыша	полы
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
A	Нежилое помещение	---	---	175,0*	Свайный ж/б	панельные	ж/б	---	керамическая плитка, ламинат
в8	крыльцо	--	--	6,6	бетонное				

*-площадь указана по экспликациям

Литера	Наименование строений и сооружений	Физический износ (%)	Действительная инвентаризационная стоимость (руб.) в ценах 2013г.
1	2	3	4
A	Нежилое помещение	0	1307701,82





КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

Помещения

Лист № 1, всего листов 2

Дата 07 июня 2013 г.

Кадастровый номер 59:01:4311005:300

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) ---

1. Описание объекта недвижимого имущества

1.1. Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение 59:01:4311005:49

1.2. Этаж (этажи), на котором расположено помещение: Этаж № 1

1.3. Общая площадь помещения: 175 кв.м

1.4

Адрес (местоположение):

Субъект Российской Федерации	Пермский край	
Район	---	
Муниципальное образование	Тип	город
	Наименование	Пермь
Населенный пункт	Тип	---
	Наименование	---
Улица (проспект, переулок и т.д.)	Тип	ул
	Наименование	Аркадия Гайдара
Номер дома	1	
Номер корпуса	---	
Номер строения	---	
Литера	---	
Номер помещения (квартиры)	---	
Иное описание местоположения	Пермский край, г. Пермь, Мотовилихинский район, ул. Аркадия Гайдара, д. 1	

1.5. Назначение помещения: нежилое

1.6. Вид жилого помещения в многоквартирном доме ---

1.7. Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната ---

1.8. Номер помещения на поэтажном плане: 52-69

1.9. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества: ---

1.10. Примечание: ---

1.11. филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Пермскому краю
(наименование органа или организации)

Инженер II категории

(полное наименование должности)

М.П.

(подпись)

А. С. Доброва

(инициалы, фамилия)



П.5. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПРАВОМОЧНОСТЬ ОЦЕНКИ (СТРАХОВОГО ПОЛИСА, СЕРТИФИКАТОВ И СВИДЕТЕЛЬСТВ ОЦЕНЩИКА).





А С С О Ц И А Ц И Я
«РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»

СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ЧЛЕНСТВЕ В САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

Оценщик:
Прокопенко Сергей Петрович
(фамилия, имя и отчество)
ИНН 615504890185
(ИНН)

включен в реестр членов РОО:
07 ноября 2007 года, регистрационный № 001417

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

Выдано 22 июля 2020 года

Президент  Ю.В. Козырь

0000543 *

ООО «НТ-ГРАФ», г. Москва, 2020 г., уroveň В А4/92



САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ

А С С О Ц И А Ц И Я
«РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»
RUSSIAN SOCIETY OF APPRAISERS



ОГРН 1207700240813 | ИНН 9701159733
 ✉ 107078, г. Москва, а/я 308 | E-mail: info@sr000.ru | Web: www.sr000.ru
 Тел.: (495) 662-74-25, (499) 261-57-53 | Факс: (499) 267-87-18



Ассоциированный член Европейской группы ассоциаций оценщиков (TEGoVA)



Член Торгово-промышленной палаты Российской Федерации



Член Международного комитета по стандартам оценки (IVSC)

Выписка

из реестра саморегулируемой организации оценщиков

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

Прокопенко Сергея Петровича

(Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации)

о том, что Прокопенко Сергей Петрович

(Ф.И.О. оценщика)

является членом РОО и включен(а) в реестр «07» ноября 2007 г. за регистрационным номером 001417

Добровольная приостановка права осуществления оценочной деятельности: нет

Приостановка права осуществления оценочной деятельности как мера дисциплинарного воздействия: нет

Квалификационный аттестат:

1. №026826-1 от 28.07.2021, Оценка недвижимости, действителен до 28.07.2024

Иные запрошенные заинтересованным лицом сведения, содержащиеся в реестре членов саморегулируемой организации оценщиков:

Стаж в области оценочной деятельности: 22 лет

Общий стаж: 29 лет

Информация о страховании ответственности оценщика:

1. Общество с ограниченной ответственностью "Зетта Страхование". Договор №РОО-0011178709 от 22.06.2021 на сумму 15000000 руб., срок действия с 04.07.2021 по 03.07.2022;
2. Открытое акционерное общество "АльфаСтрахование". Договор №433-121121/20/0325R/776/00001/20-001417 от 04.06.2020 на сумму 300000 руб., срок действия с 01.07.2020 по 31.12.2021;
3. Страхование публичное акционерное общество "Ингосстрах". Договор №433-121121/20/0325R/776/00001/20-001417 от 04.06.2020 на сумму 300000 руб., срок действия с 01.07.2020 по 31.12.2021

Информация о высшем образовании и/или профессиональной переподготовке в области оценочной деятельности:

1. Диплом №ПП 635016 от 01.04.2004 Московский государственный технический университет (переподготовка в области оценки);
2. Свидетельство №0634/2007 от 29.06.2007 НОУ "Институт профессиональной оценки" (повышение квалификации в области оценки);
3. Диплом №ДВС 1432830 от 28.06.2001 Южно-Российский государственный технический университет (Новочеркасский политехнический институт) (высшее)

Сведения о результатах проведенных РОО проверок члена саморегулируемой организации:

1. Плановая, 30.09.2010 - 30.09.2010, основание проведения: Решение №1495, результат: Пройдена;
2. Плановая, 12.08.2013 - 12.08.2013, основание проведения: Решение №6469, результат: Пройдена;
3. Плановая, 28.03.2016 - 31.03.2016, основание проведения: Протокол Совета РОО №03 от 11.12.2015г., результат: Пройдена;

4. Плановая, 18.04.2019 - 15.05.2019, основание проведения: Протокол Совета РОО №60 от 05.10.2018 г., результат: Пройдена

Информация о наличии жалоб и дисциплинарных взысканий: С момента включения в реестр членов РОО по 12.08.2021 жалоб на профессиональную деятельность оценщика не поступало и мер дисциплинарного воздействия не применялось. В РОО отсутствует информация о фактах взыскания средств из компенсационного фонда, а также причинении ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков.

Данные сведения предоставлены по состоянию на 12 августа 2021 г.

Дата составления выписки 12 августа 2021 г.

Руководитель Отдела ведения реестра

М.П.



(подпись)

В.В. Зюриков





Приложение
к Руководству по заключению договоров

страхования по продукту «Страхование ответственности оценщиков (оценочных компаний)»

ООО «Зетта Страхование»
ИНН 7710280644,
ОГРН 1027739205240
Лицензия ЦБ РФ СИ №1083
Россия, 121087, г. Москва,
Багатнновский проезд, дом 7, корп. 11
тел.: 8 (495) 967-17-81

**ПОЛИС
СТРАХОВАНИЯ ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ
ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКОВ № ПОО - 0011178709 от
22.06.2021 г.**

Настоящий Полис удостоверяет факт заключения Договора страхования профессиональной ответственности оценщика между Страховщиком – ООО «Зетта Страхование» и Страхователем на следующих условиях:

1. СУБЪЕКТЫ СТРАХОВАНИЯ:		
СТРАХОВАТЕЛЬ:	ОЦЕНЩИК - Прокопенко Сергей Петрович	
Адрес регистрации:	Московская область, г.Долгопрудный, Лихачевский проспект, д 70, к 1, кв 198	
Паспортные данные:	4619 309167 выдан 12.04.2019 ГУ МВД РОССИИ ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ	
ИНН:	615504890185	
ВЫГОДОПРИБРЕТАТЕЛЬ:	Заказчики, заключившие договор на проведение оценки и третьи лица – в части страхования ответственности; Страхователь (Застрахованное лицо) – в части страхования финансовых рисков. <i>(удалить, если судебные расходы и издержки не включаются в покрытие)</i>	
2. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:		
Объектами страхования являются имущественные интересы Страхователя, связанные с: - риском наступления ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки и (или) третьим лицам при осуществлении оценочной деятельности; - возникновением непредвиденных расходов физических лиц и не относящиеся к предпринимательской деятельности Страхователя. <i>(удалить, если судебные расходы и издержки не включаются в покрытие)</i>		
3. СТРАХОВЫЕ СЛУЧАИ:		
- установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба; - возникновение судебных издержек, связанных с судебным разбирательством по установлению обстоятельств и размера ущерба, причиненного Выгодоприобретателям при осуществлении оценочной деятельности. <i>(удалить, если судебные расходы и издержки не включаются в покрытие)</i>		
4. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ		
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА: <i>(максимальный размер страховой выплаты по страховым случаям, наступившим в период действия Договора страхования)</i>	15 000 000 руб. 00 коп. (Пятнадцать миллионов рублей 00 коп.)	
СТРАХОВОЙ ТАРИФ	0,058%	
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ	8 721 руб. 00 коп. (восемь тысяч семьсот двадцать один рубль 00 коп.)	
5. ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ		
	ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ:	СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ
По страхованию гражданской ответственности за причинение вреда	15 000 000 руб. 00 коп. (Пятнадцать миллионов рублей 00 коп.)	8 721, 00
По страхованию финансовых рисков <i>(удалить строку, если судебные расходы и издержки не включаются в покрытие)</i>	руб. 00 коп. (сумма прописью рублей 00 коп.)	
По одному страховому случаю:	15 000 000 руб. 00 коп. (Пятнадцать миллионов рублей 00 коп.). <i>Если страховая сумма по одному страховому случаю не установлена, она принимается равной страховой сумме по договору в целом.</i>	
6. ФРАНШИЗА (безусловная по каждому страховому случаю):	00 руб. 00 коп. (сумма прописью рублей 00 коп.)	
7. ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ:	Российская Федерация	
8. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:	с 00ч. 00 мин. 04.07.2021 г. до 24 ч. 00 мин. 03.07.2022 г.	
Договор страхования вступает в силу с момента уплаты страховой премии вперед в ящик		
ПОРЯДОК ОПЛАТЫ:	<input checked="" type="checkbox"/> Единовременно: 03.07.2021 <input type="checkbox"/> В рассрочку:	
1-й взнос в размере _____:	2-й взнос в размере _____:	3-й взнос в размере _____:
оплатить до _____:	оплатить до _____:	оплатить до _____:
9. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ:		
9.1. Страхователь обязан письменно сообщить Страховщику о событиях, имеющих признаки страхового случая, в течение 3 (трех) рабочих дней со дня, когда Страхователю стало известно о таком событии.		
9.2. Случай признается страховым, если:		



0011178709



0011178709



Общество с ограниченной ответственностью
«Абсолют Страхование» (ООО «Абсолют Страхование»)
115280, г. Москва, ул. Ленинская +7 (495) 987-18-38 ИНН 7728178835
Слобода, д.26, стр.4 info@absolutins.ru КПП 772501001
www.absolutins.ru

ПОЛИС № 022-073-007474/21

страхования гражданской ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, за нарушение договора на проведение оценки и причинение вреда имуществу третьих лиц

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования гражданской ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, за нарушение договора на проведение оценки и причинение вреда имуществу третьих лиц № 022-073-007474/21 от 17.08.2021 г. (далее - Договор) в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков ООО «Абсолют Страхование» в редакции, действующей на дату заключения Договора, и на основании Заявления на страхование. Правила страхования также размещены на сайте Страховщика в информационно-телекоммуникационной сети Интернет по адресу: <https://www.absolutins.ru/klientam/strahovye-pravila-i-tarify/>.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	Общество с ограниченной ответственностью «Ваш юрисконсульт»
ЮРИДИЧЕСКИЙ АДРЕС:	125480, г. Москва, ул. Вилуса Лациса, д.6, корп.1, этаж 1, пом.71
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	5 000 000 (Пять миллионов) рублей
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	5 000 000 (Пять миллионов) рублей
ФРАНШИЗА:	Не установлена
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	В рассрочку, в соответствии с п.4.6. Договора. Последствия неоплаты Страхователем страховой премии (первого или очередного платежа страховой премии) в установленный Договором срок, указаны в разделе 7 Правил страхования. В том числе при неуплате Страхователем страховой премии (при единовременной оплате) или первого страхового взноса (при оплате в рассрочку) в указанные сроки, Страховщик имеет право: расторгнуть Договор (Полис) в одностороннем порядке или отказать в оплате суммы страхового возмещения по заявленному Страхователем убытку.
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «11» сентября 2021 г. по «10» сентября 2022 г.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	Объектом страхования по Договору являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки и (или) за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения Страхователем требований Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. Договор считается заключенным в пользу лиц, которым может быть причинен вред (Выгодоприобретатели), даже если Договор заключен в пользу Страхователя или иного лица, ответственных за причинение вреда, либо в Договоре не сказано, в чью пользу он заключен.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	Страховым случаем по Договору является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт: - нарушения договора на проведение оценки действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба; - причинения вреда имуществу третьих лиц действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба. Случай признается страховым в соответствии с п.3.2. Договора. Форма выплаты страхового возмещения указана в разделе 11 Правил страхования.
ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ:	Все неоговоренные настоящим Полисом условия регулируются Договором.

Страховщик:
ООО «Абсолют Страхование»

Представитель страховой компании
на основании Доверенности №66/21 от 26.01.2021 г.



(Поталова Е.Ю.)

17 августа 2021 г.

Страхователь:

Общество с ограниченной ответственностью
«Ваш юрисконсульт»

Генеральный директор на основании Устава



(Гладкая Е.Ю.)

17 августа 2021 г.

ПРОШТО И
ПРОНУМЕРОВАНО
80 ЛИСТОВ
(Восемьдесят)

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ЮРИСКОНСУЛЬТ ПЛАДКАЯ Е. Ю.

