

Отчет № 03-03/18

**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 22.03.20188.**

ЗАКАЗЧИК:

**АО «УК «ЕВРОФИНАНСЫ» Д.У. ЗПИФ НЕДВИЖИМОСТИ
«ИНЖЕНЕР»**

г. МОСКВА, 2018 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> | 8 |
| 1.6. <i>Используемые стандарты оценки.....</i> | 9 |
| 1.7. <i>Вид определяемой стоимости.....</i> | 9 |
| 1.8. <i>Принятые допущения, ограничения и пределы применения полученного результата.....</i> | 10 |
| 1.9. <i>Последовательность проведения оценки.....</i> | 10 |
| 2. ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ..... | 11 |
| 2.1. <i>Перечень документов, использованных при проведении оценки, и , устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки.....</i> | 11 |
| 2.2. <i>Анализ достаточности и достоверности информации.....</i> | 11 |
| 2.3. <i>Краткая характеристика объекта оценки.....</i> | 11 |
| 2.4. <i>Имущественные права на объект оценки.....</i> | 12 |
| 2.5. <i>Обременения, связанные с объектом оценки.....</i> | 12 |
| 2.6. <i>Физические свойства объекта оценки.....</i> | 12 |
| 2.7. <i>Состояние и текущее использование объектов оценки.....</i> | 13 |
| 2.8. <i>Износ и устаревания объекта оценки.....</i> | 14 |
| 2.9. <i>Балансовая стоимость объекта оценки.....</i> | 15 |
| 2.10. <i>Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки.....</i> | 15 |
| 2.11. <i>Описание местоположения объекта оценки.....</i> | 15 |
| 2.11.1. <i>Общие положения.....</i> | 15 |
| 2.11.2. <i>Описание области – Пермский край.....</i> | 16 |
| 2.11.3. <i>Описание города – город Пермь.....</i> | 18 |
| 2.12. <i>Описание рынка офисной недвижимости Перми – нежилых помещений в жилых домах 20</i> | |
| 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> | 20 |
| 2.12.3. <i>Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта.....</i> | 25 |
| 2.12.4. <i>Основные показатели рынка офисной недвижимости Перми.....</i> | 25 |
| 2.12.5. <i>Цены стрит – ритейла в жилых домах Мотовилихинского района г. Перми.....</i> | 26 |
| 2.12.6. <i>Выводы.....</i> | 27 |
| 3. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ..... | 27 |
| 3.1. <i>Анализ наиболее эффективного использования земельного участка как свободного.....</i> | 27 |

| | | | |
|--|--|----|-----------|
| 3.2. | <i>Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки</i> | 27 | |
| 4. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ С ПРИВЕДЕНИЕМ РАСЧЕТОВ ИЛИ ОБОСНОВАНИЕ ОТКАЗА ОТ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ | | | 29 |
| 4.1. | <i>Общие положения</i> | 29 | |
| 4.2. | <i>Затратный подход</i> | 29 | |
| 4.3. | <i>Доходный подход</i> | 30 | |
| 4.4. | <i>Сравнительный подход</i> | 31 | |
| 4.5. | <i>Выводы:</i> | 32 | |
| 5. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА К ОЦЕНКЕ | | | 33 |
| 5.1. | <i>Общая методология сравнительного подхода к оценке</i> | 33 | |
| 5.2. | <i>Выбор аналогов</i> | 35 | |
| 5.3. | <i>Расчет рыночной стоимости объекта оценки</i> | 37 | |
| 5.4. | <i>Обоснование внесенных корректировок</i> | 39 | |
| 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 | | | 47 |
| П.4. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ ЗАКАЗЧИКОМ: | | | 50 |
| П.5. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПРАВОМОЧНОСТЬ ОЦЕНКИ (СТРАХОВОГО ПОЛИСА, СЕРТИФИКАТОВ И СВИДЕТЕЛЬСТВ ОЦЕНЩИКА) | | | 70 |

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 (условный) номер объекта 59:01:4311005:300. (далее – объект оценки, нежилое помещение).

Основание для оценки

Договор № ПИФ-150311-3 от 15.03.2011 г.

Дополнительное соглашение №105 от 20.03.2018 года к вышеуказанному Договору, Задание на оценку – Приложение №1 к Дополнительному соглашению № 105 от 20.03.2018 г.

Сроки проведения оценки

Период проведения оценки: с 22.03.2018 по 22.03.2018.

Дата оценки: 22.03.2018 года.

Дата составления Отчета: 22.03.2018 года.

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

Затратный подход – не применялся (обоснованный отказ).

Сравнительный подход - 8 230 000 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 (условный) номер объекта 59:01:4311005:300, на дату проведения оценки составляет округленно (до десятков тысяч рублей):

8 230 000

(Восемь миллионов двести тридцать тысяч) рублей 00 копеек,

Расчетная стоимость без учета НДС составляет (справочно)

6 974 576 руб. 27 коп.

1.4. Задание на оценку

Приложение №1

к Дополнительному соглашению № 105

от «20» марта 2018 г.

ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Мы, нижеподписавшиеся, представитель Управляющего фондом – в лице Генерального директора Ефимова М.В., действующего на основании Устава с одной стороны, и представитель Исполнителя – Генеральный директор ООО «Ваш юрисконсульт» Гладкая Е.Ю., с другой стороны, составили настоящее Задание на оценку о нижеследующем:

1. Объект оценки:

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. Кадастровый номер объекта/Условный номер объекта 59:01:4311005:300.

2. Имущественные права на объект оценки:

Право общей долевой собственности.

3. Вид стоимости:

Рыночная стоимость.

4. Цель оценки, предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения:

Определение рыночной стоимости в соответствии со ст.37 Федерального закона «Об инвестиционных фондах» от 29 ноября 2001г №156-ФЗ и п. 22 Приказа ФСФР РФ от 15 июня 2005 г. №05-21/пз-н «Об утверждении положения о порядке и сроках определения стоимости чистых активов акционерных инвестиционных фондов, стоимости чистых активов паевых инвестиционных фондов, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, а также стоимости чистых активов акционерных инвестиционных фондов в расчете на одну акцию».

5. Дата оценки:

«22» марта 2018 года.

6. Срок проведения оценки:

10 (Десять) рабочих дней с даты подписания настоящего Дополнительного соглашения.

7. Допущения и ограничения, на которых основывается оценка:

- Оценка производится в предположении отсутствия каких-либо обременений оцениваемых прав;
- Идентификация объекта осуществлялась по предоставленным документам и фотографиям предоставленных Заказчиком.
- Оценка производится в предположении предоставления Управляющим фондом достаточной и достоверной информации по объекту оценки;
- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщиков относительно стоимости объекта оценки только в указанных целях и по состоянию на дату оценки.
- Финансовые отчеты и другая необходимая информация, предоставленная Управляющим фондом или его представителями в ходе проведения оценки, принимаются без какой-либо проверки, как в полной мере и корректно отражающие условия и результаты деятельности предприятия в течение соответствующих периодов.
- Оценщики считают достоверными общедоступные источники отраслевой и статистической информации, однако не делают никакого заключения относительно точности или полноты такой информации и принимают данную информацию как есть. Оценщики не принимают на себя

ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки.

- В рамках оказания услуг по оценке оценщики не проводят специальных экспертиз, в том числе юридическую экспертизу правового положения объекта оценки, строительно-техническую, технологическую и экологическую экспертизу объекта оценки, аудиторскую проверку финансовой отчетности и инвентаризацию составных частей объекта оценки.
- Объект оценки рассматривается с учетом лишь тех ограничений и сервитутов, которые оговариваются в отчете об оценке. Оценщики не несут ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.
- Оценщики не гарантируют достижения результатов, прогнозируемых Управляющим фондом, так как различие между планируемыми и фактическими результатами может быть существенным. При этом достижение прогнозируемых результатов зависит не только от действий, планов и предположений менеджмента, но и от влияния макроэкономических факторов.
- Данный отчет и итоговая стоимость, указанная в нем, могут быть использованы Заказчиком только для определенных целей, указанных в отчете. Оценщики не несут ответственности за распространение Управляющим фондом данных отчета об оценке, выходящее за рамки целей предполагаемого использования результатов оценки.
- Ни отчет целиком, ни одна из его частей (особенно заключение о стоимости, сведения об оценщиках и Исполнителе, а также любая ссылка на их профессиональную деятельность) не могут распространяться посредством рекламы, PR, СМИ, почты, прямой пересылки и любых других средств коммуникации без предварительного письменного согласия и одобрения Исполнителя.
- Будущее сопровождение проведенной оценки, в том числе дача показаний и явка в суд, не требуется от оценщиков и Исполнителя, если предварительные договоренности по данному вопросу не были достигнуты заранее в письменной форме.
- Результаты оценки стоимости объекта оценки основываются на информации, существующей на дату оценки, и могут быть признаны рекомендуемыми для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.
- Все расчеты производятся оценщиками в программном продукте «Microsoft Excel». В расчетных таблицах, представленных в отчете, приводятся округленные значения показателей. Итоговые показатели определяются при использовании точных данных. Поэтому при пересчете итоговых значений по округленным данным результаты могут несколько не совпасть с указанными в отчете.
- Прочие допущения и ограничения, возникающие в процессе оценки, будут приведены в отчете об оценке.
- Создано Международному стандарту финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости" «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 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 выходящая цена на дату оценки с точки зрения участника рынка, который удерживает актив или имеет обязательство).
- Расчеты рыночной стоимости объекта оценки содержащиеся в настоящем Отчете не противоречат Международному стандарту финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости" и соответствуют принципу определения справедливой стоимости", МСФО-13 применяются к расчетам в части не противоречащей Федеральным стандартам оценки.
- Дополнительной ответственности по отношению к ответственности, установленной гражданским кодексом и статьей 24.6 Закона №135-ФЗ Исполнителем не предусмотрено.

8. Применяемые 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 – Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков (СМАО).

9. Форма Отчета об оценке

Письменный; 2 экземпляра – Управляющему фондом, один – Исполнителю. В электронном виде: формат PDF файла 1 экземпляр – Управляющему фондом.

10. Стороны:

УПРАВЛЯЮЩИЙ ФОНДОМ:

АО «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ
«ЕВРОФИНАНСЫ» Д.У.

ЗПИФ недвижимости «Инженер»

Генеральный директор

М.П.  /М.В. Ефимов /


ИСПОЛНИТЕЛЬ:

ООО «Ваш юристконсульт»

Генеральный директор

М.П.  /Е. Ю. Гладкая /


1.5. Сведения о Заказчике и Оценщике

| | |
|---|--|
| Заказчик | Акционерное общество «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «ЕВРОФИНАНСЫ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Инженер» Место нахождения: 115035, г. Москва, Космодамианская наб, дом 52, с.4. Почтовый адрес: 115035, г. Москва, Космодамианская наб, дом 52, с.4 ОГРН 1047796532178 от 21 июля 2004г. ИНН 7701548736, КПП 770501001 р/с 40701810000250008399 в АО АКБ «НОВИКОМБАНК» г. Москва, к/с 30101810245250000162 БИК 044525162 |
| Оценщик | Гладкая Елена Юрьевна. Стаж работы в области оценочной деятельности с 2001 года. |
| Документы, подтверждающие получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности | Диплом о профессиональной переподготовке ПП № 426690, регистрационный номер 665 от 23 апреля 2003г., Московским государственным техническим университетом «МАМИ». Свидетельство № 5559 о повышении квалификации, выданное Московским государственным университетом технологий и управления, по программе «Оценочная деятельность», Гладкой Елене Юрьевне 16 октября 2012г |
| Организация, с которой оценщиком заключен трудовой договор | Общество с ограниченной ответственностью «Ваш юриконсульт». Юридический адрес: 123098, г. Москва, ул. Академика Бочвара, дом 7, корпус 2. 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 |
| Информация о саморегулируемой организации оценщиков | Гладкая Е.Ю. является членом следующей Саморегулируемой организации: Некоммерческое партнерство «Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков» - свидетельство № 941 от 29 октября 2007г. |
| Сведения о страховке | Гражданская ответственность Гладкой Елены Юрьевны застрахована Страховой компанией «Абсолют Страхование» на сумму 5 000 000 руб., № 022-073-001269/17, срок страхования с 05 октября 2017 г. по 04 октября 2018 г. Реквизиты компании 123290, г. Москва, 1-й Магистральный тупик, д. 5А, р/с 40701810400000008085 в Банке ВТБ 24 (ПАО) г. Москва, к/с 30101810100000000716, БИК 044525716, ИНН 7728178835 |
| Степень участия в оценке | Описание объекта, взаимодействие с Заказчиком, получение и оформление исходной информации и документов по объекту оценки, общее руководство проектом, проверка Отчета |
| Оценщик | Фомин Василий Георгиевич. Стаж работы в области оценочной деятельности с 1996 года. |
| Документы, подтверждающие получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности | Диплом о профессиональной переподготовке ПП № 409241, регистрационный номер 2108-1Д от 15 декабря 2000г, «Межотраслевой институт повышения квалификации и переподготовки руководителей кадров и специалистов Российской экономической академии им. Г.В. Плеханова». Свидетельство № 5571 о повышении квалификации, выданное Московской государственной технологической академией, по программе «Оценочная деятельность», Фомину Василию Георгиевичу 16 октября 2012г. |
| Организация, с которой оценщиком заключен трудовой договор | Общество с ограниченной ответственностью «Ваш юриконсульт». Юридический адрес: 123098, г. Москва, ул. Академика Бочвара, дом 7, корпус 2. 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 |
| Информация о саморегулируемой организации оценщиков | Фомин В.Г. является членом следующей Саморегулируемой организации: Некоммерческое партнерство «Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков» - свидетельство № 1000 от 16 ноября 2007г. |
| Сведения о страховке | Гражданская ответственность Фомина Василия Георгиевича застрахована страховой компанией ООО «Абсолют страхование» на сумму 5 000 000 руб., полис № 022-073-001270/17 от 19 сентября 2017 года, срок действия с 05 октября 2017 года по 04 октября 2018 года. Реквизиты компании: адрес юридический и фактический: 123290, г. Москва, 1-й Магистральный тупик, д. 5А р/с 40701810400000008085 в Банке ВТБ 24 (ПАО) г. Москва к/с 30101810100000000716 БИК 044525716 ИНН 7728178835 КПП 775001001 |
| Сведения о страховке организации, с которой оценщиками заключен трудовой договор | Гражданская ответственность Исполнителя застрахована по всем видам оценочных услуг Обществом с ограниченной ответственностью «Абсолют Страхование» на сумму 5 000 000 (пять миллионов) рублей в соответствии с договором страхования ответственности за причинение ущерба в результате осуществления деятельности, направленной на установление в отношении объектов оценки рыночной, кадастровой или иной стоимости. Полис № 022-073-001201/17, срок страхования с 11 сентября 2017 г. по 10 сентября 2018 г. |
| Степень участия в оценке | Анализ рынка, выполнение оценочных расчетов, составление Отчета |
| Дополнительно привлекаемые к оценке специалисты | 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 межрегиональной ассоциации оценщиков СМАО 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 СМАО использованы, как обязательные к применению членами СМАО.

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 операции или рыночная информация могут отсутствовать. Однако цель оценки справедливой

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

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, исследовавшихся 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 Оценщикам 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 (условный) 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 заполнений 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

Физический износ по данным БТИ составляет 0%.

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:

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

- 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 физический износ здания, в котором расположен объект оценки, в 10%.

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 (2017) составляет 2 632,1 тыс. человек в т. ч.: городское – 75,7%. Национальная структура населения (по переписи на 2010 г.), процентов: русские – 87,1, татары – 4,6, коми-пермяки – 3,2.

Административно–территориальное деление. В крае насчитывается 337 муниципальных образований (на 1 января 2016 г.) – в т. ч.: муниципальных районов – 40, городских округов – 8, городских поселений – 29, сельские поселения – 260.

Наиболее крупные города (тыс. человек – оценка на 1 января 2017 г.): Пермь – 1048,0, Березники – 145,1, Соликамск – 94,6, Чайковский – 83,5, Кунгур – 66,3, Лысьва – 62,5, Краснокамск – 54,0, Чусовой – 45,3.

Экономические преимущества и недостатки. Пермский край располагает разнообразными природными ресурсами и мощным промышленным потенциалом. Энергоресурсы реки Камы здесь сочетаются с каменным углем Кизеловского бассейна, нефтью и газом. На севере края находятся крупнейшие в Европе залежи калийных солей. Имеются драгоценные (алмазы) и поделочные (селенит) камни, золото и платина, хромовые руды, металлургическое и цементное сырье, карбонатное сырье. В крае открыто 205 месторождений нефти и газа, на севере – восемь месторождений россыпных алмазов. Значительны и лесные ресурсы области. Выгодное географическое положение определяет полноценную структуру транспортной системы. На территории края пересекаются трансконтинентальные железнодорожные, автомобильные и воздушные линии, находятся четыре самых восточных порта единой глубоководной системы европейской части России, обеспечивающих выход в Северную и Южную Европу. Вместе с тем в регионе неблагоприятны природно-климатические условия для ведения сельского хозяйства и самообеспечения населения продовольствием. В ряде районов и городов края результатом промышленного развития стала неблагоприятная экологическая ситуация (особенно в районе городов Березники и Соликамск).

Основные отрасли промышленности: машиностроение, химическая, нефтехимическая, нефтеперерабатывающая, лесная, деревообрабатывающая, целлюлозно-бумажная, полиграфическая, черная и цветная металлургия. В области ведется добыча калийной и поваренной солей, каменного угля, нефти. На территории края действуют Камская и Боткинская ГЭС, строится четвертый энергоблок Пермской ГРЭС.

Сельское хозяйство. Сельскохозяйственные угодья в хозяйствах всех категорий, по данным Всероссийской сельскохозяйственной переписи на 1 июля 2006 г., составили 1742 тыс. га, или 11% всех земель края, пашня – 1269 тыс. га, или 8%. Получило развитие кормопроизводство для мясомолочного животноводства, выращивают зерновые культуры, картофель и овощи. Развиты птицеводство, пчеловодство, вокруг промышленных центров – пригородное хозяйство.

Инвестиционная привлекательность. Инвестиционный рейтинг региона — 2В, что означает средний потенциал – умеренный риск. Среди регионов России по инвестиционному риску область занимает 57-е место, по инвестиционному потенциалу – 14-е место. Наименьший инвестиционный риск – криминальный, наибольший – управленческий. Наибольший потенциал – природно-ресурсный.



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 1 048 005 человек (2017)

Плотность 1310 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, Индустриальный, Кировский, Ленинский, Мотовилихинский, Орджоникидзевский, Свердловский)



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.

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 офисных помещений по назначению. подсегмент – помещения расположенные в жилых домах.

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.

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.

Например, помещения стрит ритейла, переоборудованные под офисы, условно находятся в офисы класса Е* – помещения в зданиях, не приспособленных для размещения офисов и требующих реконструкции. Это могут быть переоборудованные подвальные и полуподвальные помещения, квартиры в жилых зданиях, переданные в нежилой фонд, иногда с отдельным входом.

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

Возможность классификации к тому или иному сегменту рынка по назначению в конечном итоге определяется особенностями планировки, имеющейся отделки и оборудования.

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 (условный) 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

* «Директор-инфо №10 2001», <http://www.director-info.ru/>

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.

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.

* Справочник оценщика недвижимости – 2016. Том II. Офисно–торговая недвижимость и сходные типы объектов. Лейфер Л.А и др., Н. Новгород, 2016, стр.29-30

| 9.1.1. Активный рынок | | | |
|--|----------------|------------------------|-------|
| Значения скидки на торг, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов | | | |
| Класс объектов | Активный рынок | | |
| | Среднее | Доверительный интервал | |
| Цены предложений объектов | | | |
| 1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости | 10,2% | 9,8% | 10,7% |
| 2. Высококлассные офисы (Офисы классов А, В) | 9,7% | 9,2% | 10,1% |
| 3. Высококлассная торговая недвижимость | 9,2% | 8,8% | 9,7% |
| 4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса | 12,7% | 12,0% | 13,3% |
| Арендные ставки объектов | | | |
| 1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости | 8,4% | 7,9% | 8,9% |
| 2. Высококлассные офисы (Офисы классов А, В) | 8,2% | 7,8% | 8,7% |
| 3. Высококлассная торговая недвижимость | 7,8% | 7,3% | 8,4% |
| 4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса | 10,7% | 10,1% | 11,3% |

| 9.1.2. Неактивный рынок | | | |
|--|------------------|------------------------|-------|
| Значения скидки на торг, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов | | | |
| Класс объектов | Неактивный рынок | | |
| | Среднее | Доверительный интервал | |
| Цены предложений объектов | | | |
| 1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости | 16,9% | 16,2% | 17,7% |
| 2. Высококлассные офисы (Офисы классов А, В) | 16,3% | 15,5% | 17,1% |
| 3. Высококлассная торговая недвижимость | 15,8% | 15,2% | 16,6% |
| 4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса | 19,6% | 18,8% | 20,6% |
| Арендные ставки объектов | | | |
| 1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости | 13,9% | 13,2% | 14,7% |
| 2. Высококлассные офисы (Офисы классов А, В) | 13,5% | 12,8% | 14,2% |
| 3. Высококлассная торговая недвижимость | 13,2% | 12,4% | 14,0% |
| 4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса | 16,9% | 16,0% | 17,8% |

Рис. 5. Скидки на торг. Скан страницы источника справочных данных. Справочник оценщика недвижимости – 2016. Том II. Офисно–торговая недвижимость и сходные типы объектов. Лейфер Л.А и др., Н. Новгород, 2016.

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 корректировок, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов | | | |
|--|------------------|------------------------|------|
| Отношение цен/арендных ставок 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 | 0,87 | 0,85 | 0,89 |
| Спальные микрорайоны высокой застройки | 0,78 | 0,77 | 0,79 |
| Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки | 0,71 | 0,69 | 0,73 |
| Районы вокруг крупных промзона/предприятий | 0,60 | 0,58 | 0,62 |
| Районы крупных автомагистралей города | 0,73 | 0,71 | 0,75 |
| 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 | 0,86 | 0,80 | 0,93 |
| Спальные микрорайоны высокой застройки | 0,77 | 0,76 | 0,79 |
| Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки | 0,71 | 0,69 | 0,73 |
| Районы вокруг крупных промзона/предприятий | 0,59 | 0,57 | 0,62 |
| Районы крупных автомагистралей города | 0,73 | 0,71 | 0,75 |

| Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов | | | |
|--|------------------|----------------------|------|
| Отношение цен/арендных ставок 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 | 0,87 | 0,80 | 0,94 |
| Спальные микрорайоны высокой застройки | 0,78 | 0,70 | 0,86 |
| Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки | 0,71 | 0,63 | 0,79 |
| Районы вокруг крупных промзона/предприятий | 0,60 | 0,51 | 0,68 |
| Районы крупных автомагистралей города | 0,73 | 0,64 | 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 | 0,86 | 0,80 | 0,93 |
| Спальные микрорайоны высокой застройки | 0,77 | 0,69 | 0,86 |
| Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки | 0,71 | 0,63 | 0,79 |
| Районы вокруг крупных промзона/предприятий | 0,59 | 0,51 | 0,68 |
| Районы крупных автомагистралей города | 0,73 | 0,64 | 0,82 |

Рис. 6. Корректирующие коэффициенты на расположение относительно центра города. Скан страницы источника справочных данных. Справочник оценщика недвижимости – 2016. Том II. Офисно–торговая недвижимость и сходные типы объектов. Лейфер Л.А и др., Н. Новгород, 2016.

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

Таблица 38

| Площадь, кв. м | | Цена | | | | | | | |
|------------------|-----------|--------|---------|---------|---------|----------|-----------|-----------|-------|
| | | аналог | | | | | | | |
| | | <100 | 100-250 | 250-500 | 500-750 | 750-1000 | 1000-1500 | 1500-2000 | >2000 |
| объект оценки | <100 | 1,00 | 1,07 | 1,17 | 1,25 | 1,30 | 1,36 | 1,41 | 1,44 |
| | 100-250 | 0,93 | 1,00 | 1,10 | 1,17 | 1,21 | 1,27 | 1,32 | 1,34 |
| | 250-500 | 0,85 | 0,91 | 1,00 | 1,06 | 1,11 | 1,16 | 1,20 | 1,22 |
| | 500-750 | 0,80 | 0,86 | 0,94 | 1,00 | 1,04 | 1,09 | 1,13 | 1,15 |
| | 750-1000 | 0,77 | 0,82 | 0,90 | 0,96 | 1,00 | 1,04 | 1,09 | 1,11 |
| | 1000-1500 | 0,74 | 0,79 | 0,86 | 0,92 | 0,96 | 1,00 | 1,04 | 1,06 |
| | 1500-2000 | 0,71 | 0,76 | 0,83 | 0,88 | 0,92 | 0,96 | 1,00 | 1,02 |
| | >2000 | 0,70 | 0,74 | 0,82 | 0,87 | 0,90 | 0,94 | 0,98 | 1,00 |

Таблица 39

| Площадь, кв. м | | Арендная ставка | | | | | | | |
|------------------|-----------|-----------------|---------|---------|---------|----------|-----------|-----------|-------|
| | | аналог | | | | | | | |
| | | <100 | 100-250 | 250-500 | 500-750 | 750-1000 | 1000-1500 | 1500-2000 | >2000 |
| объект оценки | <100 | 1,00 | 1,07 | 1,17 | 1,24 | 1,29 | 1,34 | 1,39 | 1,42 |
| | 100-250 | 0,94 | 1,00 | 1,09 | 1,16 | 1,21 | 1,26 | 1,31 | 1,33 |
| | 250-500 | 0,86 | 0,92 | 1,00 | 1,06 | 1,10 | 1,15 | 1,20 | 1,21 |
| | 500-750 | 0,81 | 0,86 | 0,94 | 1,00 | 1,04 | 1,08 | 1,13 | 1,14 |
| | 750-1000 | 0,78 | 0,83 | 0,91 | 0,96 | 1,00 | 1,04 | 1,08 | 1,10 |
| | 1000-1500 | 0,75 | 0,80 | 0,87 | 0,92 | 0,96 | 1,00 | 1,04 | 1,06 |
| | 1500-2000 | 0,72 | 0,77 | 0,84 | 0,89 | 0,92 | 0,96 | 1,00 | 1,02 |
| | >2000 | 0,71 | 0,75 | 0,82 | 0,87 | 0,91 | 0,95 | 0,98 | 1,00 |

Рис. 7. Корректирующие коэффициенты на общую площадь. Скан страницы источника справочных данных. Справочник оценщика недвижимости – 2016. Том II. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Лейфер Л.А и др., Н. Новгород, 2016.

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.

Дополнительные факторы влияющие на выбор конкретного значения корректировки внутри расширенного интервала.

- местоположение объекта (проезжаемость, пешеходный трафик);
- возможность и значимость отдельного входа для эффективного использования объекта (независимости);
- наличие выходящего входа на парок на объекты недвижимости данного типа;
- внешний вид входной группы (сверх, крыльцо и пр.).

5.5. Элемент сравнения - расположение встроенного помещения в здании (этаж)

Значения корректировок, узреченные по городам России, и границы доверительных интервалов.

Таблица 48

| Наименование коэффициента | Среднее значение | Доверительный интервал | |
|--|------------------|------------------------|------|
| Удельная цена | | | |
| Отношение удельной цены объекта в подвале к удельной цене такого же объекта на 1 этаже | 0,71 | 0,79 | 0,79 |
| Отношение удельной цены объекта в цоколе к удельной цене такого же объекта на 1 этаже | 0,82 | 0,81 | 0,83 |
| Отношение удельной цены объекта на 2 этаже и выше к удельной цене такого же объекта на 1 этаже | 0,87 | 0,86 | 0,86 |

Таблица 49

| Наименование коэффициента | Среднее значение | Расширенный интервал | |
|--|------------------|----------------------|------|
| Удельная аренда | | | |
| Отношение удельной цены объекта в подвале к удельной цене такого же объекта на 1 этаже | 0,71 | 0,63 | 0,79 |
| Отношение удельной цены объекта в цоколе к удельной цене такого же объекта на 1 этаже | 0,80 | 0,76 | 0,84 |
| Отношение удельной цены объекта на 2 этаже и выше к удельной цене такого же объекта на 1 этаже | 0,87 | 0,81 | 0,83 |
| Удельная арендная ставка | | | |
| Отношение удельной арендной ставки объекта в подвале к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже | 0,72 | 0,63 | 0,80 |
| Отношение удельной арендной ставки объекта в цоколе к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже | 0,80 | 0,76 | 0,89 |
| Отношение удельной арендной ставки объекта на 2 этаже и выше к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже | 0,88 | 0,80 | 0,92 |

Рис. 8. Корректирующие коэффициенты на этаж расположения в здании. Скан страницы источника справочных данных. Справочник оценщика недвижимости – 2016. Том II. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Лейфер Л.А и др., Н. Новгород, 2016

Наличие отдельного входа

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

5.4. Элемент сравнения – наличие отдельного входа

Значения корректировок, усредненные по городам России, и доверительный интервал.

Таблица 46

| Наименование коэффициента | Среднее значение | Доверительный интервал | |
|--|------------------|------------------------|------|
| Удельная цена | | | |
| Отношение удельной цены объекта без отдельного входа к удельной цене такого же объекта с отдельным входом | 1,24 | 1,23 | 1,26 |
| Удельная арендная ставка | | | |
| Отношение удельной арендной ставки объекта без отдельного входа к удельной цене такого же объекта с отдельным входом | 1,23 | 1,21 | 1,25 |

157

Рис. 9. Корректирующие коэффициенты на наличие отдельного входа. Скан страницы источника справочных данных. Справочник оценщика недвижимости – 2016. Том II. Офисно–торговая недвижимость и сходные типы объектов. Лейфер Л.А и др., Н. Новгород, 2016

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 низкокласных офисных объектов в различном состоянии приведены ниже.

Дополнительные факторы влияющие на выбор конкретного значения корректировки внутри расширенного интервала:

- местоположение объекта (престижность, бизнес-район);
- этажность, глубинаности помещений;
- наличие окон.

5.6. Элемент сравнения – физическое состояние объекта

Значения корректировок, усредненные по городам России, и доверительный интервал.

Таблица 52

| 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 | 1,38 | 1,23 | 1,26 |
| Отношение удельной цены объекта, требующего ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии | 0,73 | 0,71 | 0,74 |
| Удельная арендная ставка | | | |
| Отношение удельной арендной ставки объекта в хорошем состоянии (новом здании) к удельной арендной ставке такого же объекта в удовлетворительном состоянии | 1,23 | 1,21 | 1,25 |
| Отношение удельной арендной ставки объекта, требующего ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной арендной ставке такого же объекта в удовлетворительном состоянии | 0,73 | 0,71 | 0,74 |

174

Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов

Таблица 53

| 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 | 1,24 | 1,13 | 1,26 |
| Отношение удельной цены объекта, требующего ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии | 0,73 | 0,64 | 0,82 |
| Удельная арендная ставка | | | |
| Отношение удельной арендной ставки объекта в хорошем состоянии (новом здании) к удельной арендной ставке такого же объекта в удовлетворительном состоянии | 1,23 | 1,13 | 1,24 |
| Отношение удельной арендной ставки объекта, требующего ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной арендной ставке такого же объекта в удовлетворительном состоянии | 0,73 | 0,64 | 0,82 |

Матрицы коэффициентов

Таблица 54

| Цены объектов торговых объектов | | аналог | | |
|---------------------------------|----------|---------|--------|----------|
| | | хорошее | удовл. | неудовл. |
| офис | хорошее | | 1,24 | 1,71 |
| | удовл. | 0,83 | | 1,38 |
| | неудовл. | 0,68 | 0,71 | |

Таблица 55

| Средние ставки офисных торговых объектов | | аналог | | |
|--|----------|---------|--------|----------|
| | | хорошее | удовл. | неудовл. |
| офис | хорошее | | 1,23 | 1,70 |
| | удовл. | 0,81 | | 1,38 |
| | неудовл. | 0,69 | 0,71 | |

175

Рис. 10. Корректирующие коэффициенты на состояние объекта. Скан страницы источника справочных данных. Справочник оценщика недвижимости – 2016. Том II. Офисно–торговая недвижимость и сходные типы объектов. Лейфер Л.А и др., Н. Новгород, 2016

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.

Основными факторами, определяющими тенденции рынка недвижимости, являются нестабильная экономическая ситуация в стране и резкое падение курса рубля.

Первый фактор вызывает опасения просадки цен на недвижимость из-за снижения платежеспособного спроса. Второй фактор несет угрозу подорожания недвижимости из-за инфляционных процессов, ослабления рубля и возможного роста ипотечных ставок. При этом в первую очередь такое подорожание может коснуться наиболее бюджетных объектов (относительно небольшой площади, расположенных в непосредственной близости от финансовых центров, объектов эконом-класса). На дату оценки первый фактор преобладает.

Причиной этому является снижение платежеспособного спроса, увеличение конкуренции на рынке за счет введенных в эксплуатацию специализированных торгово-офисных центров, встроенно-пристроенных помещений в новостройках, завершенных в 2016 году, и в специализированных офисных центрах, а также предложения в строящихся жилых комплексах.

В сегменте офисных помещений в жилых домах на вторичном рынке рублевые цены на октябрь 2017 года по отношению к апрелю 2017 года проявляют тенденцию к снижению.

(Источник информации: данные сайта papperm.ru, avito.ru, суждения и анализ оценщика)

2.12.4. Основные показатели рынка офисной недвижимости Перми

Стрит-ритейл долго был одним из самых привлекательных сегментов рынка коммерческой недвижимости, но в последнее время ситуация изменилась. Упала платёжеспособность населения, соответственно, бизнес арендаторов закрывается или терпит убытки. И главное – в стрит-ритейл сейчас практически не идут новые федеральные операторы, которые предпочитают помещения в специализированных торговых центрах.

В конце лета 2017 г. на рынке купли-продажи коммерческой недвижимости отмечена разнонаправленная ценовая динамика.

Средняя цена продажи 1 кв.м. офисов составила 50,30 тыс руб.*

| Сегмент | Декабрь 2016 | Июль 2017 | Август 2017 | Прирост за месяц | Прирост с начала года | Структура предложения, % (кол-во) |
|----------------------------|--------------|-----------|-------------|------------------|-----------------------|-----------------------------------|
| Офисная | 50,30 | 50,44 | 50,32 | -0,24% | 0,04% | 31,4% (127) |
| Торговая | 60,86 | 58,78 | 59,20 | 0,71% | -2,73% | 20,5% (83) |
| Производственно-складская | 18,13 | 18,88 | 18,90 | 0,15% | 4,25% | 4,7% (19) |
| Неопределенного назначения | 43,94 | 43,37 | 43,34 | -0,08% | -1,37% | 43,3% (175) |

Рис. 11. Динамика средних цен продажи в различных сегментах пермского рынка коммерческой недвижимости

По данным аналитического центра «Медиана»

* <http://metragi.ru/analiticheskij-czentr/dzerzhinskij-rajon-permi-stal-samyim-dorogim-po-czene-ofisnoj-nedvizhimosti.html>

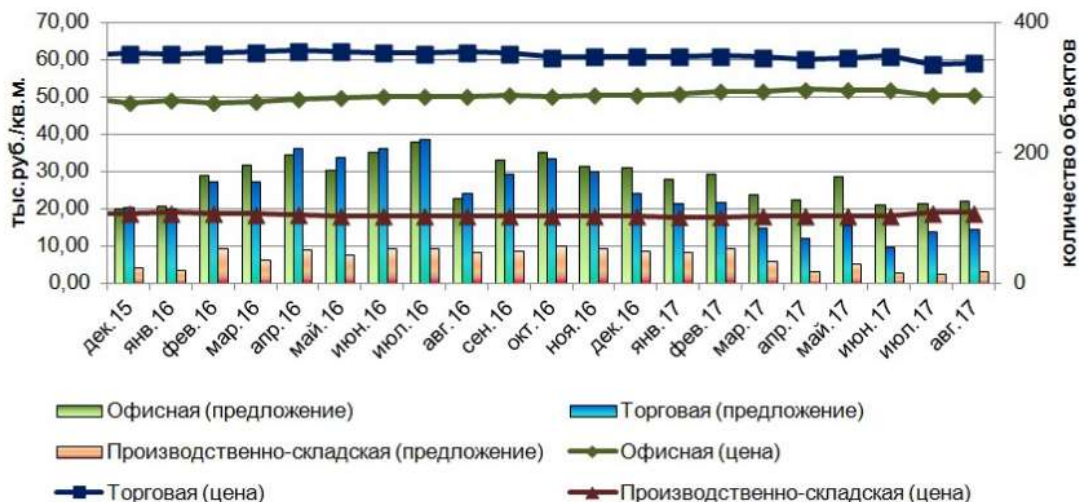


Рис. 12. Сравнение динамики предложения и цен на рынке коммерческой недвижимости г.Перми

По данным аналитического центра «Медиана»

Наибольшее количество предложений в сегменте офисной недвижимости находится в ценовом диапазоне до 70 000 руб./кв.м. (24,9% от общего количества предложений в выборке). В структуре предложения по диапазону площади наибольшую долю в выборке занимают помещения менее 100 кв м.

| Показатели | Дзержинский | Индустриальный | Кировский | Лейнинский | Мотовилихинский | Орджоникидзевский | Свердловский | Среднее значение |
|--|-------------|----------------|-----------|------------|-----------------|-------------------|--------------|------------------|
| Средняя цена предложения за август 2017 г. | 57,63 | 39,41 | 32,56* | 56,89 | 44,83 | | 49,52 | 50,32 |
| Прирост за месяц | 0,51% | 0,03% | -0,26% | 0,71% | 0,02% | | -0,80% | -0,24% |
| | 295 | 12 | -85 | 402 | 10 | | -400 | -122 |
| Прирост с начала года | 0,34% | 1,56% | | -0,70% | -0,51% | | 3,01% | 0,04% |
| Структура предложения, % (кол-во) | 11,8% (15) | 15,0% (19) | 4,7% (6) | 24,4% (31) | 14,2% (18) | | 29,9% (38) | 100,0% (127) |

* значения с нерепрезентативной выборкой для расчета среднего значения цены 1 кв.м.

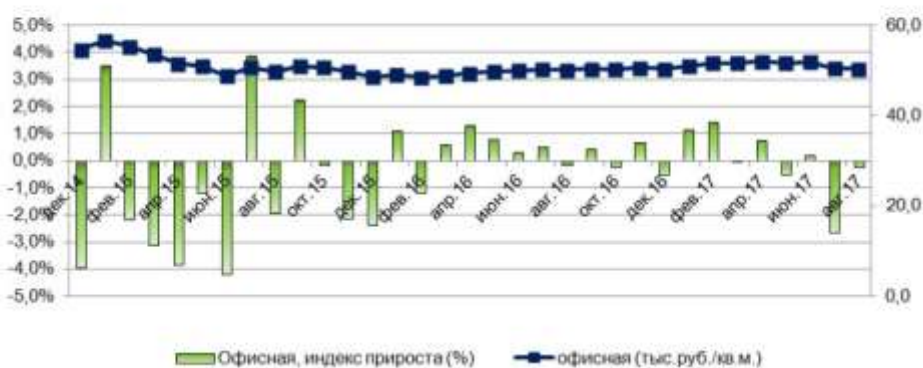


Рис. 13. Динамика средней цены офисной недвижимости г.Перми по районам

По данным аналитического центра «Медиана»

(Источник информации: данные сайта metragi.ru)

**2.12.5. Цены стрит – ритейла в жилых домах Мотовилихинского района г. Перми
Продажа**

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

На дату оценки в Мотовилихинском районе Перми представлено к продаже 79 помещений свободного и офисного назначения в жилых зданиях общей площадью 13 979 кв.м.

Диапазон цен предложения нежилых помещений офисного и свободного назначения в жилых и административных зданиях Мотовилихинского района Перми (без учета скидки на торг) на дату оценки составляет от 5,6 тысяч (подвальное помещение, требует ремонта) до 91,8 тысяч

рублей за кв. м (помещение в новом жилом комплексе, после высококачественного ремонта). Средняя цена предложения составила 46,3 тыс.руб./кв.м, медиана 45,4 тыс.руб./кв.м.

(Источник информации: данные сайта avito.ru)

2.12.6. 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 снижение спроса на встроенные помещения в жилых домах на рынке офисной / торговой недвижимости Перми в сторону сегмента специализированных зданий.
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 верхней границе класса С, состояние хорошее, готов к эксплуатации, стандартный ремонт.
4. Цены предложения в сегменте, к которому относится объект оценки, на дату оценки составили 5,6–91,8 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 устареваний (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 устареваний (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:

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

| | | |
|-----|------------|---|
| где | V_{PC} | рыночная стоимость объекта оценка на основе метода рыночных сравнений; |
| | K | количество аналогов |
| | V_{PCi} | рыночная стоимость объекта оценка 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 :

$$V_{PCi} = P_i + \sum_j^N D_{Pij},$$

| | | |
|-----|-----------|--|
| 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. Диапазон корректировки может варьироваться в пределах 0%-30% в большую или меньшую сторону, т.к. если корректировка будет иметь значение более 30%, то выбор такого аналога может оказаться неправильным в силу большого расхождения по ценообразующему параметру, в другом случае он может быть использован лишь при наличии фактической информации, позволяющей обосновать корректировку более 30%.

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 – первый этаж
- состояние – пригодное к немедленному использованию;
- прочие характеристики.

Нами выявлено 48 предложений офисных помещений и помещений свободного назначения на первых этажах жилых домов в Мотовилихинском районе Перми, актуальных на дату оценки.

В ближайшей окрестности объекта оценки обнаружено 6 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 | Единица измерения | Объект оценки | Аналог 1 | Аналог 2 | Аналог 3 | Аналог 4 | Аналог 5 | Аналог 6 |
|---|-------------------|--------------------------------------|---|---|---|---|---|---|
| Назначение | | Офисное помещение | Офис 30 м ² | Офис 306 м ² | Помещение свободного назначения, 179 м ² | Помещение с надежным арендатором | Офисное помещение, 137,6 м ² | Офисное помещение, 173 м ² |
| Адрес | | ул.Аркадия Гайдара | Гагарина б-р, 77 | Красновишерская, 35 | Лебедева, 21 | Уинская 37 | Лебедева, 32 | Макаренко, 19 |
| Район | | Мотовилихинский | Мотовилихинский | Мотовилихинский | Мотовилихинский | Мотовилихинский | Мотовилихинский | Мотовилихинский |
| Площадь улучшений, кв.м. | руб. | 175,0 | 30,0 | 306,0 | 179,0 | 110,0 | 138,0 | 173,0 |
| Тип здания | | жилой | жилой | жилой | жилой | жилой | жилой | жилой |
| Тип помещения | | Встроенно-пристроенное | встроенное | встроенное | встроенное | встроенное | встроенное | встроенное |
| Качество и состояние отделки | | хорошее | стандарт, удовл | стандарт, удовл | стандарт, удовл | стандарт, удовл | стандарт, удовл | стандарт, удовл |
| Права на строения | | собственность | собств | собств | собств | собств | собств | собств |
| Условия финансирования | | типичные | типичные | типичные | типичные | типичные | типичные | типичные |
| Дата предложения | | 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 |
| Расположение в здании | | 1 этаж | 1 этаж | 1 этаж | 1 этаж | 1 этаж | 1 этаж | 1 этаж |
| Состояние зданий | | удовл | удовл | новое | удовл | удовл | удовл | удовл |
| Окружение | | типичная городская застройка | типичная городская застройка | типичная городская застройка | типичная городская застройка | типичная городская застройка | типичная городская застройка | типичная городская застройка |
| Транспортная доступность | | хорошие | хорошая | хорошая | хорошая | хорошая | хорошая | хорошая |
| Наличие инженерных коммуникаций | | все необходимые коммуникации и связь | все необходимые коммуникации и связь | все необходимые коммуникации и связь | все необходимые коммуникации и связь | все необходимые коммуникации и связь | все необходимые коммуникации и связь | все необходимые коммуникации и связь |
| Парковка | | стихийная | стихийная | стихийная | стихийная | стихийная | стихийная | стихийная |
| Охрана | | нет | нет | нет | нет | нет | нет | нет |
| Цена предложения, руб. за объект недвижимости (участок с улучшениями) | руб. | | 1 200 000 | 12 000 000 | 12 600 000 | 7 500 000 | 7 950 000 | 6 500 000 |
| Удельная цена объекта, руб./кв.м | руб./ кв.м | | 40 000 | 39 216 | 70 391 | 68 182 | 57 609 | 37 572 |
| Телефон | | | +7 999 126-44-11 | +7 952 339-82-55 | +7 342 202-48-17 | +7 902 472-25-52 | +7 982 481-01-22 | +7 902 472-85-51 |
| Номер объявления | | | 1150429620 | 1219087564 | 1066004739 | 954977870 | 999106187 | 1318465087 |
| Источник информации | | | https://www.avito.ru/per m/kommercheskaya ned vizhimost/ofis 30 m 11 50429620 | https://www.avito.ru/per m/kommercheskaya ned vizhimost/ofis 306 m 1 219087564 | https://www.avito.ru/per m/kommercheskaya ned vizhimost/pomeschenie svobodnogo naznacheniya 179 m 1066004739 | https://www.avito.ru/per m/kommercheskaya ned vizhimost/pomeschenie s nadezhnym arendatorom 954977870 | https://www.avito.ru/per m/kommercheskaya ned vizhimost/ofisnoe pomeschenie 137.6 m 999106187 | https://www.avito.ru/per m/kommercheskaya ned vizhimost/ofisnoe pomeschenie 173 m 1318465087 |

5.3. Расчет рыночной стоимости объекта оценки

Таблица 10. Расчет рыночной стоимости объекта оценки

| Элемент сравнения | Единица измерения | Оцениваемый объект | Аналог 1 | Аналог 2 | Аналог 3 | Аналог 4 | Аналог 5 | Аналог 6 |
|--|---|--------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| Цена предложения, руб. за 1 кв.м. | руб. | | 40 000 | 39 216 | 70 391 | 68 182 | 57 609 | 37 572 |
| Корректирующий коэффициент на НДС | – | | 1,000 | 1,000 | 1,000 | 1,000 | 1,000 | 1,000 |
| Цена предложения после корректировки на НДС | руб. | | 40 000 | 39 216 | 70 391 | 68 182 | 57 609 | 37 572 |
| Качество прав | | | | | | | | |
| Объем оцениваемых прав | | собственность | собств | собств | собств | собств | собств | собств |
| Корректировка | % | | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% |
| | руб. | | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Скорректированная цена | руб. | | 40 000 | 39 216 | 70 391 | 68 182 | 57 609 | 37 572 |
| Обоснование корректировки | Состав оцениваемых прав оказывает непосредственное влияние на стоимость прав; как правило, наиболее дорогим является право собственности. Корректировка не требуется, так как по этому параметру сравнения все аналоги соответствуют объекту оценки. | | | | | | | |
| Назначение и разрешенное использование | | офис | офис | офис | ПСН | ПСН | офис | офис |
| Корректировка | % | | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% |
| | руб. | | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Скорректированная цена | руб. | | 40 000 | 39 216 | 70 391 | 68 182 | 57 609 | 37 572 |
| Обоснование корректировки | Разрешенное использование определяет размер будущих выгод инвестора, а следовательно, и стоимость объекта оценки. Корректировка не требуется, так как по этому параметру сравнения все аналоги соответствуют объекту оценки. | | | | | | | |
| Условия финансирования | | типичные | типичные | типичные | типичные | типичные | типичные | типичные |
| Корректировка | % | | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% |
| | руб. | | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Скорректированная цена | руб. | | 40 000 | 39 216 | 70 391 | 68 182 | 57 609 | 37 572 |
| Обоснование корректировки | При анализе условий финансирования рассматриваются субъективные договорные условия расчетов по сделке, состоявшейся для объекта-аналога и планируемой для объекта оценки. Поскольку в расчетах используется рыночная информация, корректировка по данному фактору не проводилась (предполагается единовременная оплата за счет собственных средств покупателя). | | | | | | | |
| Дата предложения | | дата оценки | дата оценки | дата оценки | дата оценки | дата оценки | дата оценки | дата оценки |
| Корректировка | % | | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% |
| | руб. | | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Скорректированная цена | руб. | | 40 000 | 39 216 | 70 391 | 68 182 | 57 609 | 37 572 |
| Обоснование корректировки | 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. В данном случае корректировки не вносились, так как все аналоги актуальны на дату оценки. | | | | | | | |
| Отличие цены предложения от цены сделки | | торг | торг | торг | торг | торг | торг | торг |
| Корректировка на уторговывание | % | | -10,2% | -10,2% | -10,2% | -10,2% | -10,2% | -10,2% |
| | руб. | | -4 080,00 | -4 000,00 | -7 179,89 | -6 954,55 | -5 876,09 | -3 832,37 |
| Скорректированная цена | руб. | | 35 920 | 35 216 | 63 211 | 61 227 | 51 733 | 33 740 |
| | Размер корректировки рассчитан по данным раздела 2.12.2. | | | | | | | |
| Расположение и окружение | | Прочие районы | Прочие районы | Прочие районы | Прочие районы | Прочие районы | Прочие районы | Прочие районы |
| Район | | Мотовилихинский | Мотовилихинский | Мотовилихинский | Мотовилихинский | Мотовилихинский | Мотовилихинский | Мотовилихинский |
| Корректировка на расположение | % | | 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 |
| Скорректированная цена | руб. | | 35 920 | 35 216 | 63 211 | 61 227 | 51 733 | 33 740 |
| Обоснование корректировки | Для определения корректировки на местоположение в качестве главного критерия принималось расположение объекта недвижимости относительно центра города. Корректировка не требуется, так как по этому параметру сравнения все аналоги соответствуют объекту оценки. | | | | | | | |
| Расположение в здании – этаж | | 1 этаж | 1 этаж | 1 этаж | 1 этаж | 1 этаж | 1 этаж | 1 этаж |
| Корректировка на расположение | % | | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% |

| Элемент сравнения | Единица измерения | Оцениваемый объект | Аналог 1 | Аналог 2 | Аналог 3 | Аналог 4 | Аналог 5 | Аналог 6 |
|--|---|--------------------------------------|------------------------------|------------------------------|------------------------------|------------------------------|------------------------------|------------------------------|
| | руб. | | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Скорректированная цена | руб. | | 35 920 | 35 216 | 63 211 | 61 227 | 51 733 | 33 740 |
| Обоснование корректировки | Для определения корректировки на местоположение в качестве главного критерия принималось расположение объекта недвижимости относительно центра города. | | | | | | | |
| Размер корректировки рассчитан по данным раздела 2.12.2. | | | | | | | | |
| Окружение | | типичная городская застройка | типичная городская застройка | типичная городская застройка | типичная городская застройка | типичная городская застройка | типичная городская застройка | типичная городская застройка |
| Охрана | | нет | соответствует объекту | соответствует объекту | соответствует объекту | соответствует объекту | соответствует объекту | соответствует объекту |
| Корректировка | % | | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% |
| | руб. | | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Скорректированная цена | руб. | | 35 920 | 35 216 | 63 211 | 61 227 | 51 733 | 33 740 |
| Обоснование корректировки | Расположение оцениваемого объекта на выделенной благоустроенной территории, наличие охраны и межплощадочной инфраструктуры, соседи - все эти факторы оказывают влияние на стоимость | | | | | | | |
| Корректировка не требуется, так как по этому параметру сравнения все аналоги соответствуют объекту оценки. | | | | | | | | |
| Физические характеристики: | | | | | | | | |
| Площадь помещения | кв.м. | 175,0 | 30,0 | 306,0 | 179,0 | 110,0 | 138,0 | 173,0 |
| Корректировка | % | | -7% | 10% | 0% | 0% | 0% | 0% |
| | руб. | | -2 514 | 3 522 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Скорректированная цена | руб. | | 33 406 | 38 737 | 63 211 | 61 227 | 51 733 | 33 740 |
| Обоснование корректировки | 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. | | | | | | | |
| Размер корректировки рассчитан по данным раздела 2.12.2. | | | | | | | | |
| Качество и состояние отделки | | хорошее | стандарт, удовл | стандарт, удовл | стандарт, удовл | стандарт, удовл | стандарт, удовл | стандарт, удовл |
| Корректировка | % | | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% |
| | руб. | | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Скорректированная цена | руб. | | 33 406 | 38 737 | 63 211 | 61 227 | 51 733 | 33 740 |
| Обоснование корректировки | Состояние и качество отделки влияет на цену объекта. | | | | | | | |
| По этому параметру сравнения все аналоги соответствуют объекту оценки. Корректировка не требуется. | | | | | | | | |
| Наличие коммуникаций | | все необходимые коммуникации и связь | соответствует объекту | соответствует объекту | соответствует объекту | соответствует объекту | соответствует объекту | соответствует объекту |
| Корректировка | % | | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% |
| | руб. | | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Скорректированная цена | руб. | | 33 406 | 38 737 | 63 211 | 61 227 | 51 733 | 33 740 |
| Обоснование корректировки | Поправки вводятся на наличие или отсутствие коммуникаций, а также на их расположение на участке или непосредственно близ него, то есть на возможность подключения к коммуникациям. Очевидно, что отсутствие вблизи участка коммуникаций требует дополнительных затрат (инвестиций) на их прокладку, данный факт снижает стоимость земельного участка, его коммерческую привлекательность. | | | | | | | |
| Корректировка не требуется, так как по этому параметру сравнения все аналоги соответствуют объекту оценки. | | | | | | | | |
| Наличие парковки, охраны | | стихийная, нет | стихийная, нет | стихийная, нет | стихийная, нет | стихийная, нет | стихийная, нет | стихийная, нет |
| Корректировка | % | | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% |
| | руб. | | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Скорректированная цена | руб. | | 33 406 | 38 737 | 63 211 | 61 227 | 51 733 | 33 740 |
| Обоснование корректировки | Наличие парковки и охраны влияет на стоимость недвижимости | | | | | | | |
| Корректировка не требуется, так как по этому параметру сравнения все аналоги соответствуют объекту оценки. | | | | | | | | |
| Скорректированная цена | руб. | | 33 406 | 38 737 | 63 211 | 61 227 | 51 733 | 33 740 |
| Для выводов: | | | | | | | | |
| Общая чистая коррекция | руб. | | -6 594,40 | -478,43 | -7 179,89 | -6 954,55 | -5 876,09 | -3 832,37 |
| в % от цены продажи | | | -16,49 | -1,22 | -10,20 | -10,20 | -10,20 | -10,20 |
| Общая валовая коррекция | руб. | | 6 594,40 | 7 521,57 | 7 179,89 | 6 954,55 | 5 876,09 | 3 832,37 |
| в % от цены продажи | | | 16,49 | 19,18 | 10,20 | 10,20 | 10,20 | 10,20 |
| Весовой коэффициент | | | 1/8 | 1/8 | 1/8 | 1/8 | 1/8 | 1/8 |
| Расчетная удельная рыночная стоимость объекта оценки, руб. за 1 | руб. | 47 000 | | | | | | |

| Элемент сравнения | Единица измерения | Оцениваемый объект | Аналог 1 | Аналог 2 | Аналог 3 | Аналог 4 | Аналог 5 | Аналог 6 |
|---|-------------------|--------------------|---|------------|-------------|-------------|------------|-------------|
| кв.м, округленно до одной тысячи рублей | | | | | | | | |
| Общая площадь объекта | кв.м. | 175,0 | | | | | | |
| Расчетная рыночная стоимость объекта оценки, определенная с применением сравнительного подхода к оценке | руб. | 8 230 000 | | | | | | |
| Значение скорректированной цены, руб./кв.м | | | 33 406 | 38 737 | 63 211 | 61 227 | 51 733 | 33 740 |
| Среднее значение | | 47 009 | | | | | | |
| Квадрат отклонения | | | 185 041 609 | 68 425 984 | 262 504 804 | 202 151 524 | 22 316 176 | 176 066 361 |
| Среднее квадратов отклонений | | 152 751 076 | | | | | | |
| Среднее квадратичное отклонение | руб. | 12 359 | | | | | | |
| Коэффициент вариации | – | 26% | Коэффициент вариации (отношение среднеквадратического отклонения к средней ряда). Выборка считается однородной, если $V < 33\%$ | | | | | |

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, раздел 2.1.2)

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 | 8 230 000 |
| Вес сравнительного подхода к оценке | 1 |
| Результат доходного подхода к оценке | не применялся |
| Вес доходного подхода к оценке | 0 |
| Итоговое значение рыночной стоимости, руб. | 8 230 000 |
| То же, округленно, руб. | 8 230 000 |

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. | 8,23 |
| Нижняя граница возможного диапазона рыночной стоимости объекта, округленно | млн. руб. | 7,40 |
| Верхняя граница возможного диапазона рыночной стоимости объекта, округленно | млн. руб. | 9,05 |

Источник: расчет и суждения оценщика

Возможные границы интервала, в которых может находиться стоимость объекта недвижимости, по мнению оценщика, составляют округленно 7,40–9,05 млн. руб.

7. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ

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 (условный) номер объекта 59:01:4311005:300, на дату проведения оценки составляет округленно (до десятков тысяч рублей):

8 230 000 руб.

(Восемь миллионов двести тридцать тысяч) рублей 00 копеек,

Расчетная стоимость без учета НДС составляет (справочно)

6 974 576 руб. 27 коп.

Генеральный директор
ООО «Ваш юриконсульт»,
Оценщик 1 категории

Оценщик 1 категории



Е.Ю. Гладкая

В.Г. Фомин

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 Некоммерческого партнерства «Сообщество специалистов-оценщиков «СМАО» 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).
Методическая литература
6. Стандарты и правила оценочной деятельности Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков СМАО «Оценка недвижимости», утвержденные Решением Совета Партнерства НП «СМАОс», 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. Том 1. Характеристики рынка. Прогнозы. Поправочные коэффициенты. - Н.Новгород: 2014.
10. Л.А.Лейфер и др. Справочник оценщика недвижимости. Том 3. Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков. - Н.Новгород: 2014.
11. 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.
12. Сборник рыночных данных для оценки и консалтинга (СРД №18) Под ред.Е.Е.Яскевича – М., НПЦПО, 2015.
13. Статьи и материалы сайтов интернета.
14. База данных оценщика.

П.2. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Фотографии внешнего вида и интерьера объектов оценки предоставлены Заказчиком, по данным Заказчика выполнены в начале октября 2017 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 и входная группа



Фото.2 Интерьер (1)



Фото.3 Интерьер (2)



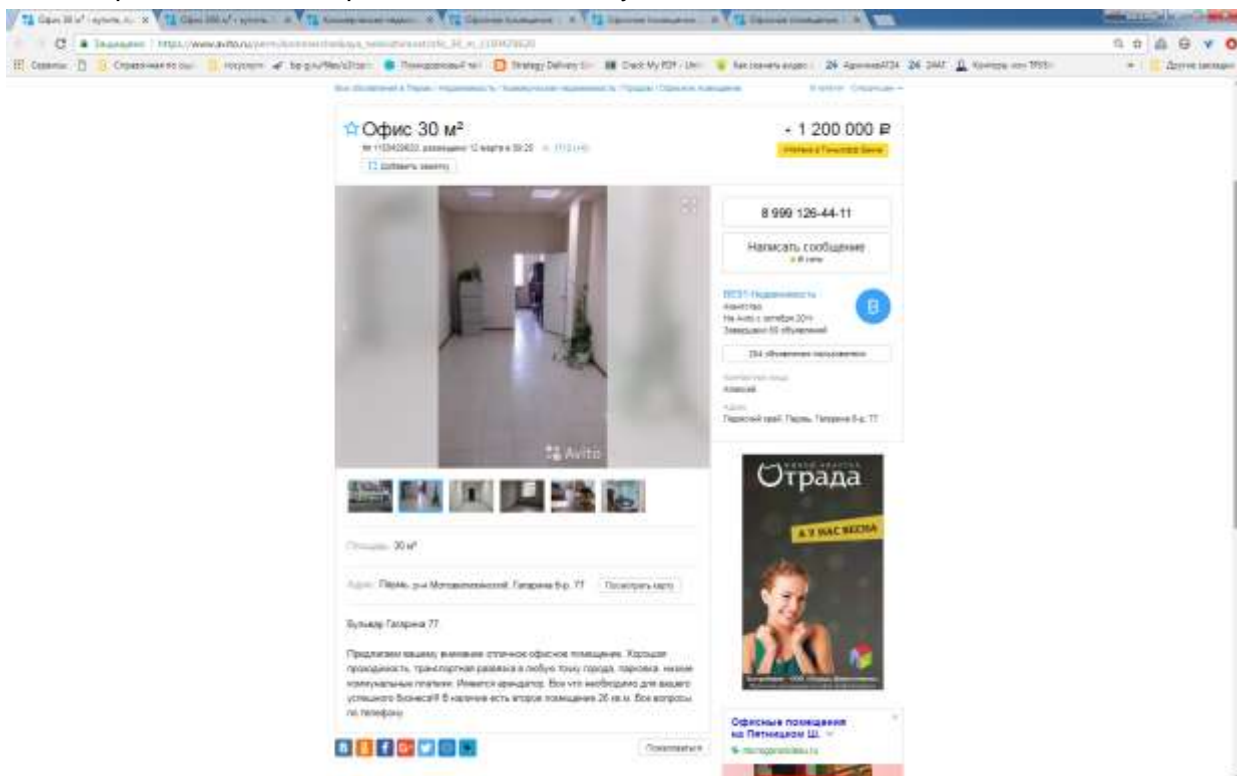
Фото.4 Интерьер (3)



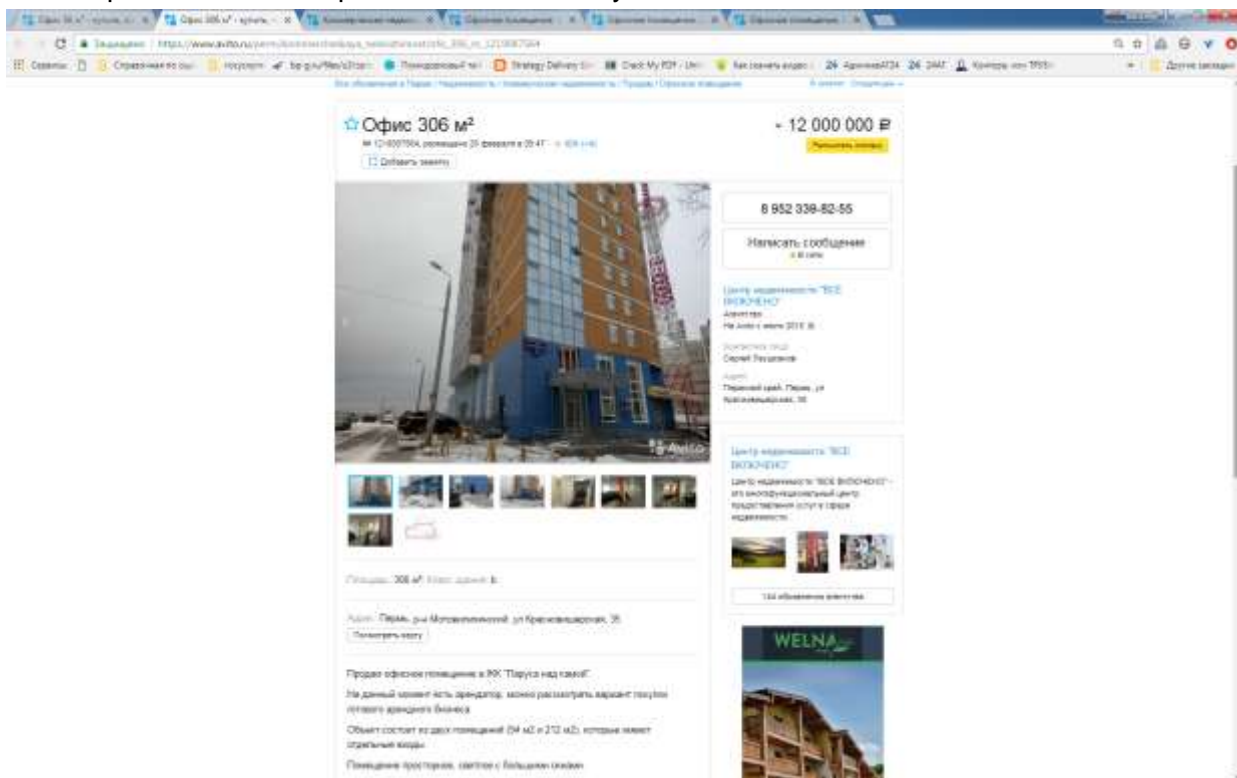
Фото.5 Интерьер (4)

П.3. КОПИИ ИСТОЧНИКОВ РЫНОЧНОЙ ИНФОРМАЦИИ.

https://www.avito.ru/perm/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_30_m_1150429620

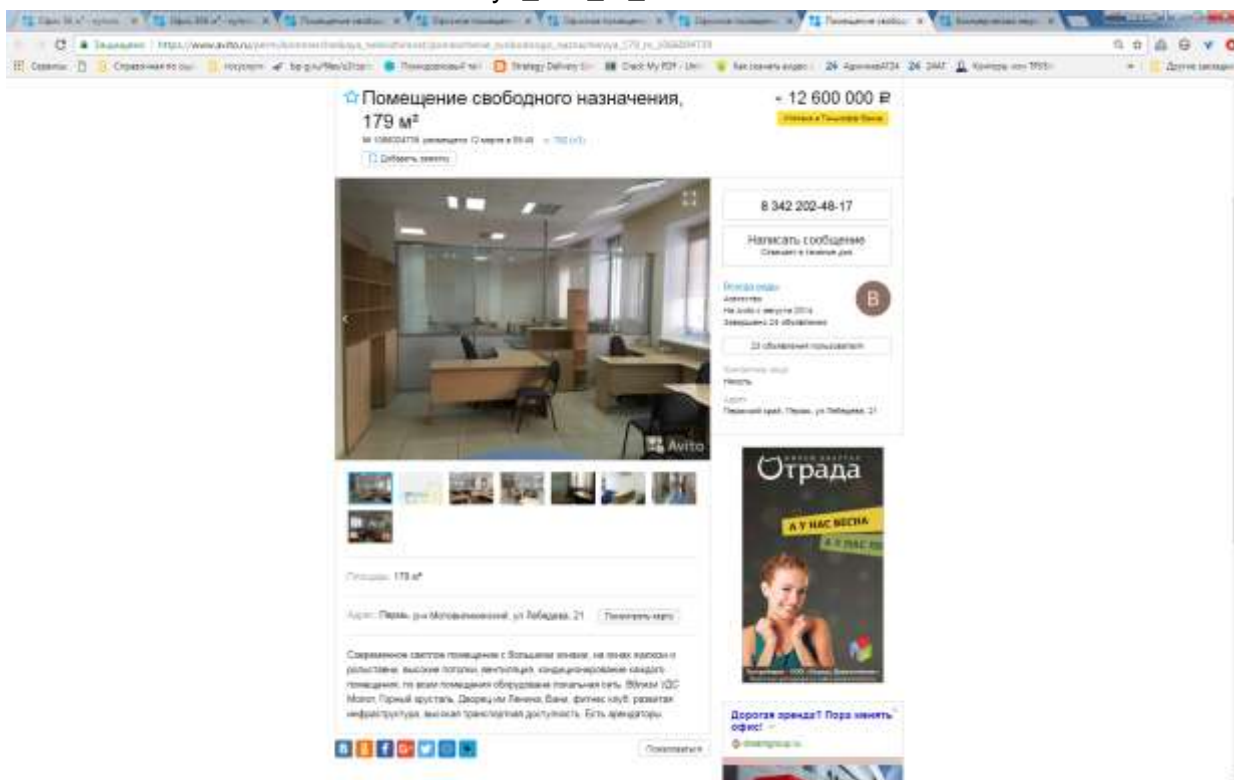


https://www.avito.ru/perm/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_306_m_1219087564

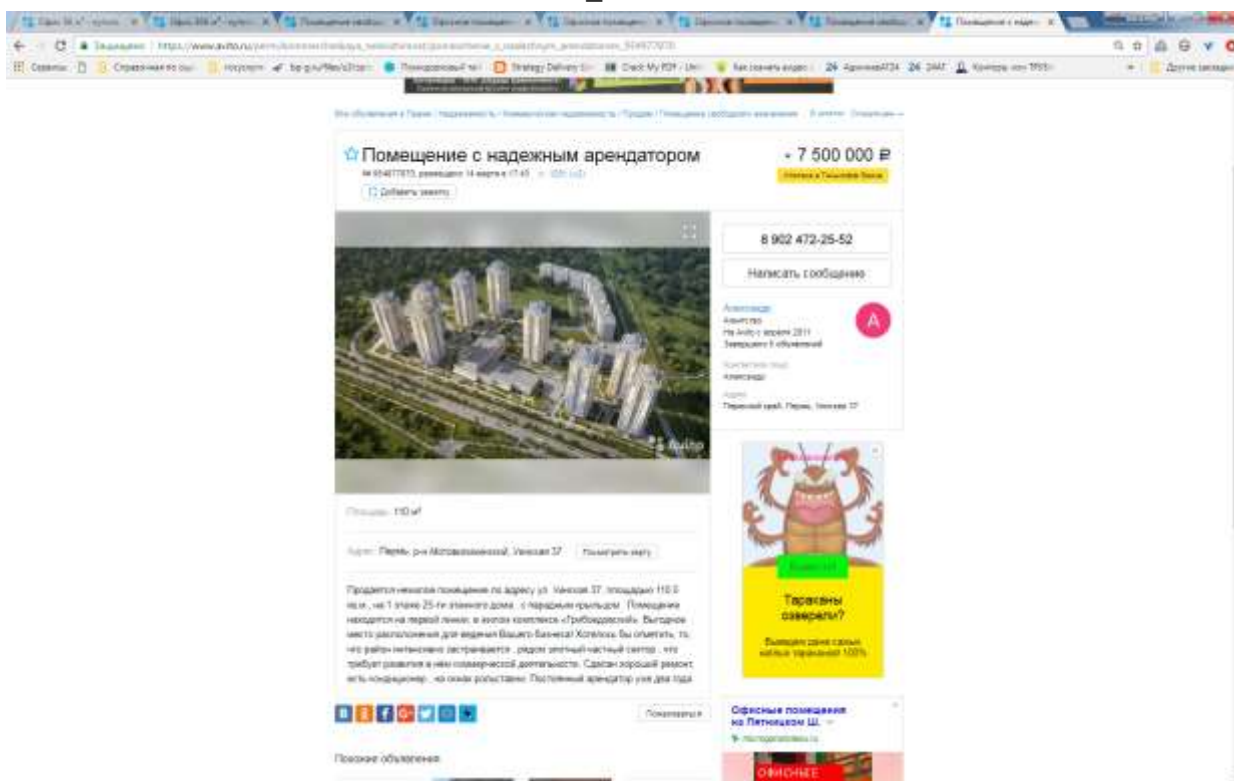


https://www.avito.ru/perm/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_s_vobodnogo_naznac

heniya_179_m_1066004739

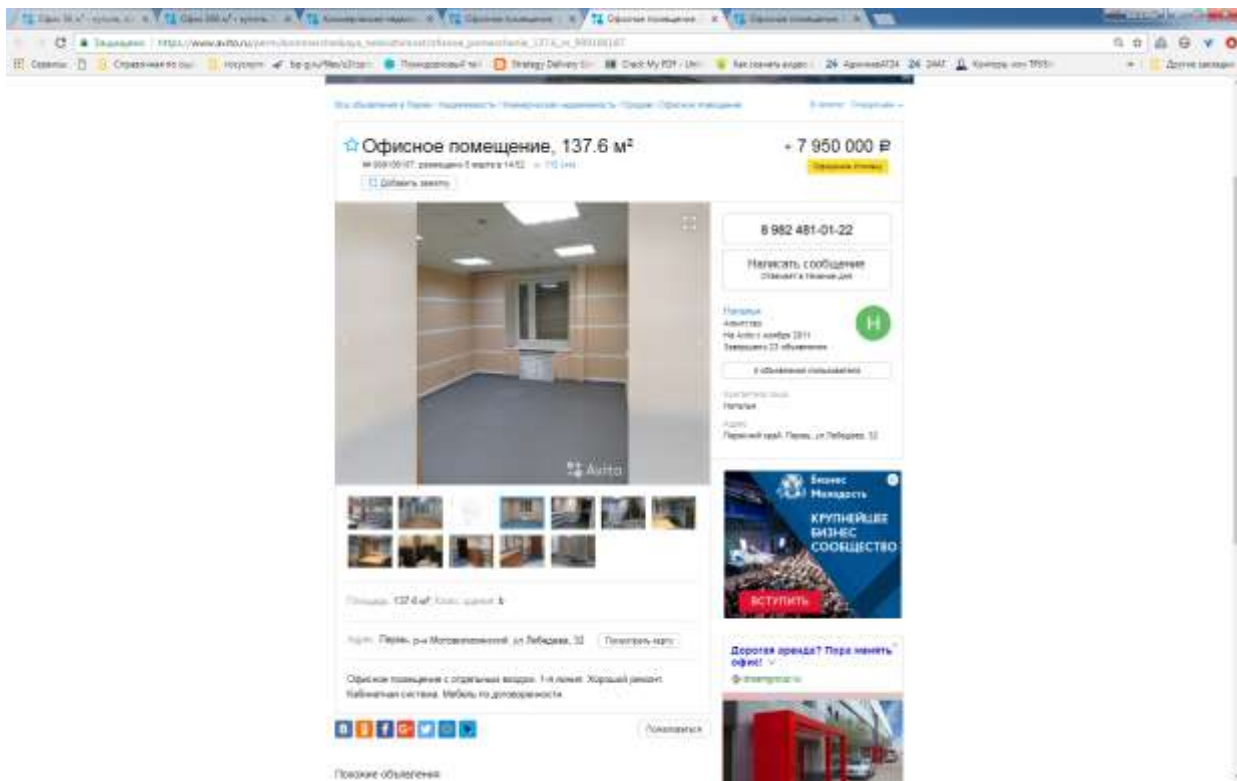


https://www.avito.ru/perm/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_s_nadezhnym_arendatorom_954977870

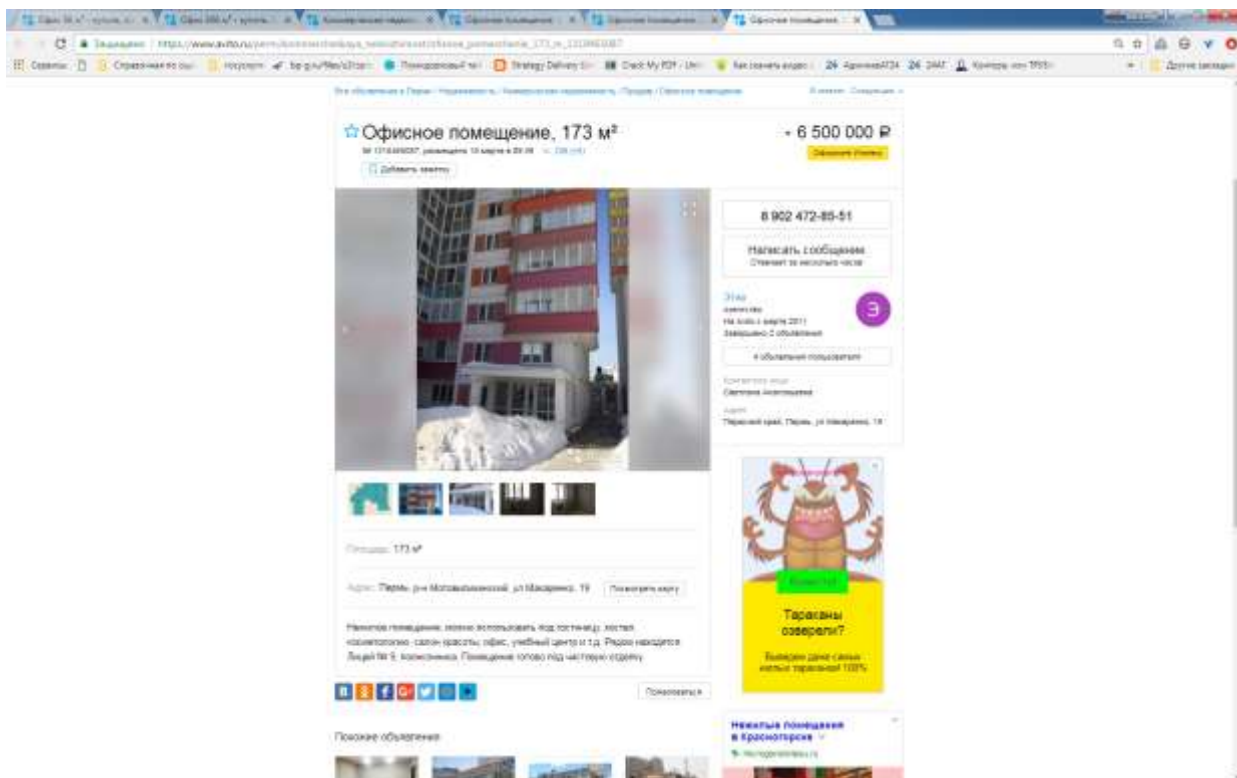


https://www.avito.ru/perm/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_137.6_m_99

9106187



https://www.avito.ru/perm/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_173_m_1318465087



П.4. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ ЗАКАЗЧИКОМ:

Акционерное общество
«УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «ЕВРОФИНАНСЫ»

Адрес: 115035, Россия, г. Москва,
Космодамианская наб., д. 52, с. 4

Тел.: (495) 545-3535
Факс: (495) 644-4313



www.uk-eufn.ru

Б/Н от «20» марта 2018 года

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

Настоящим сообщаем Вам балансовую стоимость имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Инженер», оцениваемого по Дополнительному соглашению № 105 к Договору № ПИФ-150311-3 об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд от 15.03.2011 г.:

| № п/п | Наименование имущества | Балансовая стоимость имущества, руб., без учета НДС |
|-------|--|---|
| 1. | Нежилое помещение, назначение нежилое, общая площадь 175,0 кв. м, этаж 1, номера на поэтажном плане 52-69, адрес (местонахождение) объекта: Пермский край, г. Пермь, Мотовилихинский р-н, ул. Аркадия Гайдара, д. 1 Кадастровый номер объекта/Условный номер объекта 59:01:4311005:300. | 6 940 677,97 |

Генеральный директор



М.В. Ефимов

Акционерное общество
«УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «ЕВРОФИНАНСЫ»

Адрес: 115035, Россия, г. Москва,
Космодамианская наб., д. 52, с. 4

Тел.: (495) 545-3535
Факс: (495) 644-4313



www.uk-eufn.ru

Б/Н от «20» марта 2018 года

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

Настоящим сообщаем Вам, что эксплуатационные расходы по обслуживанию имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Инженер», оцениваемого по Дополнительному соглашению № 105 к Договору № ПИФ-150311-3 об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд от 15.03.2011 г., за период с 01 января 2018 года по 01 марта 2018 года составили около *31 107 рублей 99 копеек*.

Генеральный директор



М.В. Ефимов

Акционерное общество
«УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «ЕВРОФИНАНСЫ»

Адрес: 115035, Россия, г. Москва,
Космодамианская наб., д. 52, с. 4

Тел.: (495) 545-3535
Факс: (495) 644-4313



www.uk-eufn.ru

Б/Н от «20» марта 2018 года

В ООО «Ваш юристконсульт»

О предоставляемых документах
в рамках проведения оценки по Дополнительному соглашению № 105
к ДОГОВОРУ № ПИФ-150311-3 об оценке имущества,
составляющего паевой инвестиционный фонд от 15.03.2011 г.

На Ваш устный запрос поясняем, что в связи с тем, что в настоящее время не имеем официальных разъяснений государственных органов о необходимости предоставления Выписок из ЕГРП на текущую дату на Объекты оценки для проведения оценки рыночной стоимости имущества, для проведения работ по Дополнительному соглашению № 105 предоставляем:

| Объект оценки | Свидетельство о праве 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. Кадастровый номер объекта/Условный номер объекта 59:01:4311005:300 | от 27.06.2013 г., серия 59 БГ 906820, Запись в ЕГРП от 27.06.2013 г. № 59-59-22/036/2013-966 |

Настоящим подтверждаем, что на дату составления настоящего письма право собственности Акционерного общества «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «ЕВРОФИНАНСЫ» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Инженер» на Объект оценки и сведения об Объекте не изменились.


После получения официальных разъяснений обязуемся выполнять условия предоставления документов.

Генеральный директор



М.В. Ефимов



| | | |
|---|--|---|
| | | Всего листов <u>11</u> |
| ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ПОМЕЩЕНИЯ | Заполняется специалистом органа кадастрового учета | |
| Титульный лист | регистрационный № _____ | |
| | (подпись) _____ | (инициалы, фамилия) |
| | « ____ » _____ г. | |
| <p>1. Технический план помещения подготовлен в результате выполнения кадастровых работ в связи с представлением в орган кадастрового учета заявления <i>(нужное отметить ✓)</i> :</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> о постановке на государственный кадастровый учет помещения</p> <p><input type="checkbox"/> о государственном кадастровом учете изменений помещения с кадастровым № _____</p> <p><input type="checkbox"/> о государственном кадастровом учете изменений помещения с кадастровым № _____ в связи с образованием части (частей) помещения.</p> | | |
| 2. Сведения о заказчике кадастровых работ: | | |
| <p><u>Брилинская Ирина Анатольевна</u> <small>(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))</small></p> | | |
| Подпись _____ | <u>И.А. Брилинская</u> | Дата « <u>7</u> » _____ мая _____ 2013 г. |
| <i>Место для оттиска печати заказчика кадастровых работ</i> | | |
| 3. Сведения о кадастровом инженере: | | |
| <p style="text-align: right;">Катаева Ксения Борисовна (по доверенности от 13.02.2013 №21-633, заверенной нотариусом Пермского городского нотариального округа Покровской Яной Валерьевной)</p> | | |
| Фамилия, имя, отчество <i>(при наличии)</i> | | |
| № 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 № <u>2</u> | | |
|-----------------------------------|--|---------------|
| 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 |
| - | - |

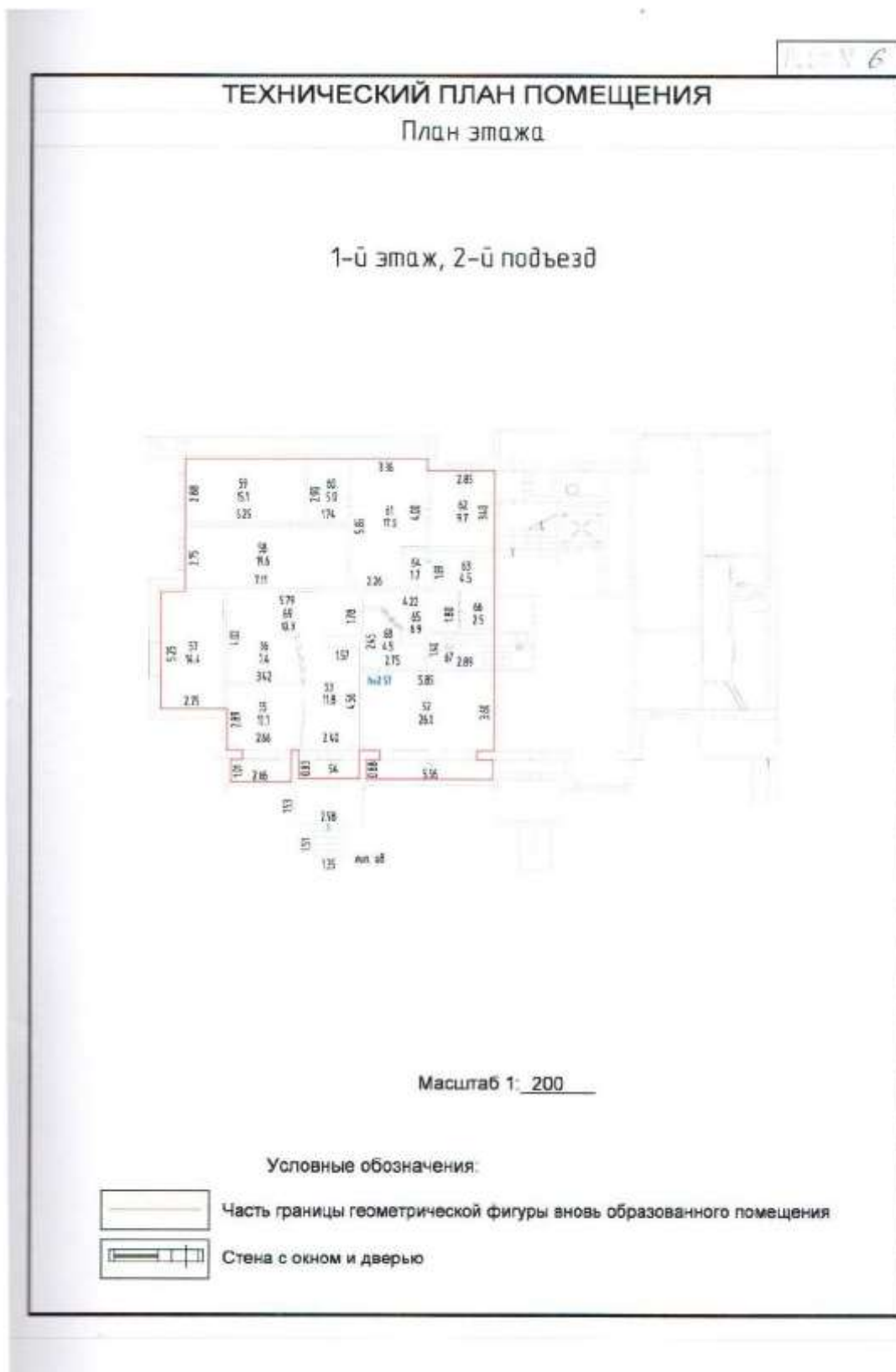
Лист № 4

| 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 № 5

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ПОМЕЩЕНИЯ**Заключение кадастрового инженера**

Площадь нежилого помещения изменилась в результате утепления и включения в общую площадь лоджий.
Технический план подготовлен организацией по государственному техническому учету и технической инвентаризации - Филиалом 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.



Приложение:



Федеральное государственное унитарное предприятие
 «Российский государственный центр инвентаризации и учета объектов недвижимости -
 Федеральное БТИ»
(полное наименование ОТИ - организации технического учета и технической инвентаризации объектов капитального строительства)
 Филиал 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.)
(Филиал ОТИ)



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 | Путевой 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. | 1/2 доля нежилого помещения S _{общ.} = 167,4 м ² |
| 3 | Казаринов Сергей Анагольевич | 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 лихтера по плану | Этаж (начиная с 1 этажа) | Номер по плану (лихтер по плану) | Номер по плану строения (комната, коридор) | Назначение частей помеще- ния: панельное помеще- ние, классная комната, кор- идор и т. д. | Площадь по внутреннему обмеру кв. метрах, в том числе предназначенная под помещения | | | | | Итого (по эта- жу, стро- ению) | Высота помещения по внутреннему обмеру | Самостоятельное или переобору- дованная площадь |
|--------------------------------|--------------------------|----------------------------------|--|--|--|---------------------------|---------------|---------------------------|----|--|---|--|
| | | | | | нежилое | | 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 помещени | | 5,6 | | | | | | |
| | | | 61 | Кабинет | 17,6 | | | | | | | |
| | | | 62 | Кабинет | 9,7 | | | | | | | |
| | | | 63 | Подсобное помещени | | 4,5 | | | | | | |
| | | | 64 | Коридор | | 1,7 | | | | | | |
| | | | 65 | Подсобное помещени | | 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 оконовые аверные | 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) ледяной или/и балконов, холодных 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. | Дожкина 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. Лист 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 |
| a8 | 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 |





Прошнуровано, пронумеровано
и скреплено печатью

(11) *собрание* лист №

[Signature]



**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: нежилос

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: —

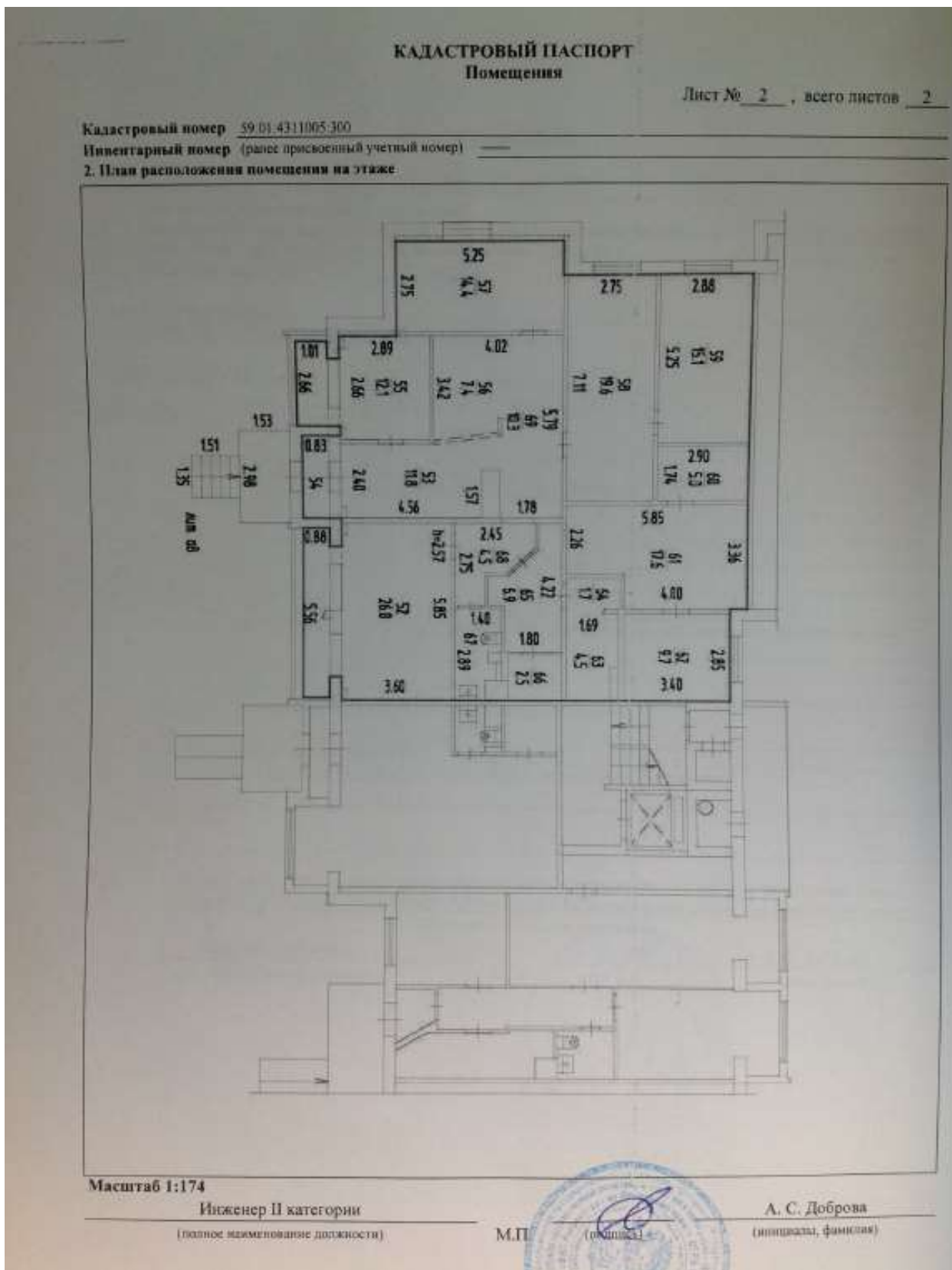
1.11. филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата
Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Пермскому краю
(наименование органа или организации)

Инженер II категории
(полное наименование должности)

М.П.



А. С. Доброва
(инициалы, фамилия)



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

| | | | |
|--|---|---|--|
|  | | Общество с ограниченной ответственностью «Абсолют Страхование» (ООО «Абсолют Страхование») | |
| 115280, г. Москва, ул. Ленинская Слобода, д.26 | | +7 (495) 987-18-38 info@absolutins.ru www.absolutins.ru | |
| | | ИНН 7728178 КПП 772501001 | |
| ПОЛИС № 022-073-001269/17 страхования ответственности оценщика | | | |
| Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования гражданской ответственности оценщика № 022-073-001269/17 от 19.09.2017г. в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков ООО "Абсолют Страхование" от 25.03.2011г. (в ред. от 03.11.2016г.) и на основании Заявления на страхование. | | | |
| СТРАХОВАТЕЛЬ: | Гладкая Елена Юрьевна | | |
| АДРЕС РЕГИСТРАЦИИ: | 125414, г. Москва, ул. Дыбенко, д.6, корп.1, кв.341 | | |
| ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА: | 5 000 000 (Пять миллионов) рублей | | |
| ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ: | 5 000 000 (Пять миллионов) рублей | | |
| ФРАНШИЗА: | Не установлена | | |
| СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ: | 4 900 (Четыре тысячи девятьсот) рублей | | |
| ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ: | Единовременно, безналичным платежом | | |
| СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ): | с «05» октября 2017 г. по «04» октября 2018 г. | | |
| ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ: | Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключающему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности. Объекты оценки, в отношении которых Страхователь (Застрахованное лицо) осуществляет оценочную деятельность: - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключающему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам; - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки; - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. | | |
| СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ: | Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба заказчику, заключающему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба. Случай признается страховым в соответствии с п.3.2. Договора. | | |
| Прилагаемые документы, являющиеся неотъемлемой частью Полиса: | 1. Правила страхования ответственности оценщиков ООО "Абсолют Страхование". 2. Заявление на страхование ответственности оценщика от 19.09.2017г. | | |
| Страховщик: ООО "Абсолют Страхование" Представитель страховой компании на основании Доверенности №138/17 от 07.02.2017г.  19 сентября 2017г. | Страхователь: Гладкая Елена Юрьевна  19 сентября 2017г. | | |
| | (Гладкая Е.Ю.) | | |









Некоммерческое партнерство
«Саморегулируемая межрегиональная
ассоциация специалистов-оценщиков»
№ 0001 от «29» июня 2007 г. в едином государственном
реестре саморегулируемых организаций оценщиков

(НП «СМАОс»)

119180 г. Москва, ул. Б. Якиманка, д. 31, оф. 205
тел.: (495) 238-9036, (495) 238-9047,
e-mail: smaocs@smao.ru, www.smao.ru

Выписка № 592
из реестра саморегулируемой организации оценщиков

Дата выдачи: 07.12.2007 г.

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению **Генерального директора ООО «Ваш юрисконсульт» Гладкой Е.Ю.** о том, что **Гладкая Елена Юрьевна** является членом Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая межрегиональная ассоциация специалистов-оценщиков», включена в реестр оценщиков «29» октября 2007 г. за регистрационным № 941.

Генеральный директор НП «СМАОс»



Н.Н. Бабичева



Общество с ограниченной ответственностью
«Абсолют Страхование» (ООО «Абсолют Страхование»)

115280, г. Москва, ул. Ленинская Слобода, д.26 +7 (495) 987-18-38 ИИН 7728178
info@absolutins.ru КПП 772501001
www.absolutins.ru

ПОЛИС № 022-073-001270/17
страхования ответственности оценщика

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования гражданской ответственности оценщика № 022-073-001270/17 от 19.09.2017г. в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков ООО "Абсолют Страхование" от 25.03.2011г. (в ред. от 03.11.2016г.) и на основании Заявления на страхование.

| | |
|---|---|
| СТРАХОВАТЕЛЬ: | Фомин Василий Георгиевич |
| АДРЕС РЕГИСТРАЦИИ: | 127349, г. Москва, ул. Лескова, д.6, кв.174 |
| ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА: | 5 000 000 (Пять миллионов) рублей |
| ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ: | 5 000 000 (Пять миллионов) рублей |
| ФРАНШИЗА: | <i>Не установлена</i> |
| СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ: | 4 900 (Четыре тысячи девятьсот) рублей |
| ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ: | <i>Единовременно, безналичным платежом</i> |
| СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ): | с «05» октября 2017 г. по «04» октября 2018 г. |
| ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ: | <p>Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности.</p> <p>Объекты оценки, в отношении которых Страхователь (Застрахованное лицо) осуществляет оценочную деятельность:</p> <ul style="list-style-type: none"> - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам; - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки; - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. |
| СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ: | <p>Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.</p> <p>Случай признается страховым в соответствии с п.3.2. Договора.</p> |
| Прилагаемые документы, являющиеся неотъемлемой частью Полиса: | <ol style="list-style-type: none"> 1. Правила страхования ответственности оценщиков ООО "Абсолют Страхование". 2. Заявление на страхование ответственности оценщика от 19.09.2017г. |

Страховщик:
ООО "Абсолют Страхование"
Представитель страховой компании
на основании Доверенности №138/17 от 07.02.2017г.

М.П.
«19» сентября 2017г.

(Поталова Е.Ю.)

Страхователь:
Фомин Василий Георгиевич

(Фомин В.Г.)
«19» сентября 2017г.



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

Настоящее свидетельство выдано Юлину Василию Сергеевичу (Фамилия, имя, отчество)

и том, что он(а) с 01 октября 2012г. по 16 октября 2012г. (дд.мм.гг.) выполнил(а) свою квалификацию в (на) Министерстве юстиции Российской Федерации (наименование государственного образовательного учреждения высшего профессионального образования)

и объеме 104 часов (число часов)

За время обучения сдал(а) зачеты и экзамены по основным дисциплинам программы:

| Наименование | Количество часов | Оценка |
|--------------------------------------|------------------|----------------|
| <u>1. Обязательное дисциплины</u> | <u>72</u> | |
| <u>2. Дисциплины по выбору</u> | <u>32</u> | |
| <u>Итого: обязательных дисциплин</u> | | <u>отлично</u> |

Прошел(а) стажировку и (или) нет (наименование организации)

выполнил(а) итоговую работу по теме нет (наименование темы)

Исполнитель: Лисовка (подпись)
Роль: Директор (должность)
Стажировщик: Юлину (подпись)

Регистрационный номер 5571

Форм. 033. 2.06.2012





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

(НП «СМАОс»)

119180 г. Москва, ул. Б. Якиманка, д. 31, оф. 205
тел.: (495) 238-9036, (495) 238-9047,
e-mail: smaos@smao.ru, www.smao.ru

Выписка *№ 611*
из реестра саморегулируемой организации оценщиков

Дата выдачи: 07.12.2007 г.

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению **Генерального директора ООО «Ваш юристконсульт» Гладкой Е.Ю.**, о том, что **Фомин Василий Георгиевич** является членом Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая межрегиональная ассоциация специалистов-оценщиков», включен в реестр оценщиков «16» ноября 2007 г. за регистрационным № 1000.

Генеральный директор НП «СМАОс»



Н.Н. Бабичева



Общество с ограниченной ответственностью
«Абсолют Страхование» (ООО «Абсолют Страхование»)
115290, г. Москва, ул. Ленинская +7 (495) 987-18-18 ИНН 7728178-
Слободя, д.36, стр.4 info@absolutins.ru КПП 772501001
www.absolutins.ru

ПОЛИС № 022-073-001201/17

страхования гражданской ответственности юридического лица, и 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, и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, за нарушение договора на проведение оценки и причинение вреда имуществу третьих лиц № 022-073-001201/17 от 15.08.2017г. в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков ООО "Абсолют Страхование" от 25.03.2011г. (в ред. от 03.11.2016г.) и на основании Заявления на страхование.

| | |
|---|---|
| СТРАХОВАТЕЛЬ: | Общество с ограниченной ответственностью «Ваш юристконсульт» |
| ЮРИДИЧЕСКИЙ АДРЕС: | 123098, г. Москва, ул. Академика Бочвара, д.7, корп.2 |
| ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА: | 5 000 000 (Пять миллионов) рублей |
| ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ: | 5 000 000 (Пять миллионов) рублей |
| ФРАНШИЗА: | Не установлена |
| СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ: | 7 000 (Семь тысяч) рублей |
| ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ: | В рассрочку, в соответствии с п.4.5 Договора страхования |
| СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ): | с «11» сентября 2017 г. по «10» сентября 2018 г. |
| ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ: | Объектом страхования 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. Объекты оценки, в отношении которых Страхователь (Застрахованные лица) осуществляет оценочную деятельность: - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам; - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки; - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. |
| СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ: | Страховым случаем 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 оценщик 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 оценщик на момент причинения ущерба. Случай признается страховым в соответствии с п.3.2. Договора. |
| Прилагаемые документы, являющиеся неотъемлемой частью Полиса: | 1. Правила страхования ответственности оценщиков ООО "Абсолют Страхование" 2. Заявление на страхование ответственности оценщиков от 15.08.2017г. |

Страховщик:
ООО «Абсолют Страхование»
Представитель страховой компании
на основании Доверенности №138/17 от 07.02.2017г.



(Поталова Е.Ю.)

М.П.
«15» августа 2017г.

Страхователь: Общество с ограниченной ответственностью «Ваш юристконсульт»
Генеральный директор на основании Устава



(Гладкая Е.Ю.)

М.П.
«15» августа 2017г.

Прочито и пронумеровано
10 (Десять)
листов.



ГЕНЕРАЛЬНЫЙ
ДИРЕКТОР

[Handwritten signature]

Гладкая Е. Ю.