

Отчет № 03-09/20

**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 17.09.2020.**

ЗАКАЗЧИК:

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

г. МОСКВА, 2020 г.

СОДЕРЖАНИЕ

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	4
1.1. <i>Объект оценки</i>	4
1.2. <i>Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке</i>	4
1.3. <i>Итоговая величина стоимости Объекта оценки</i>	4
1.4. <i>Задание на оценку</i>	5
1.5. <i>Сведения о Заказчике и Оценщике</i>	7
1.6. <i>Используемые стандарты оценки</i>	8
1.7. <i>Вид определяемой стоимости</i>	8
1.8. <i>Принятые допущения, ограничения и пределы применения полученного результата</i>	9
1.9. <i>Последовательность проведения оценки</i>	9
2. ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	10
2.1. <i>Перечень документов, использованных при проведении оценки, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки</i>	10
2.2. <i>Анализ достаточности и достоверности информации</i>	10
2.3. <i>Краткая характеристика объекта оценки</i>	10
2.4. <i>Имущественные права на объект оценки</i>	11
2.5. <i>Обременения, связанные с объектом оценки</i>	11
2.6. <i>Физические свойства объекта оценки</i>	11
2.7. <i>Состояние и текущее использование объектов оценки</i>	12
2.8. <i>Износ и устаревания объекта оценки</i>	13
2.9. <i>Балансовая стоимость объекта оценки</i>	14
2.10. <i>Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки</i>	14
2.11. <i>Описание местоположения объекта оценки</i>	14
2.11.1. <i>Общие положения</i>	14
2.11.2. <i>Описание области – Пермский край</i>	15
2.11.3. <i>Описание города – город Пермь</i>	17
2.12. <i>Описание рынка офисной недвижимости Перми – нежилых помещений в жилых домах</i>	19
2.12.1. <i>Классификация офисных помещений. Определение сегментов рынка, к которым принадлежат объекты оценки</i>	19
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>	26
2.12.4. <i>Основные показатели рынка офисной недвижимости Перми – сегмент стрит-ритейла</i>	26
2.12.5. <i>Выводы</i>	26
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>	36
5.4. <i>Обоснование внесенных корректировок.</i>	39
6. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ	39
7. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ	40
8. СЕРТИФИКАТ ОЦЕНКИ (ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ)	41
9. ПРИЛОЖЕНИЯ	42
П.1. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, МЕТОДИЧЕСКИХ МАТЕРИАЛОВ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ.	42
П.2. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	43
П.3. КОПИИ ИСТОЧНИКОВ РЫНОЧНОЙ ИНФОРМАЦИИ.....	45
П.4. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ ЗАКАЗЧИКОМ:.....	51
П.5. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПРАВОМОЧНОСТЬ ОЦЕНКИ (СТРАХОВОГО ПОЛИСА, СЕРТИФИКАТОВ И СВИДЕТЕЛЬСТВ ОЦЕНЩИКА).73	

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

1.1. Объект оценки

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

Основание для оценки

Договор № И -0/1 от «15» июня 2020 года

Задание на оценку №8 от 14.09.2020 года к вышеуказанному Договору

Сроки проведения оценки

Период проведения оценки: с 14.09.2020 по 17.09.2020.

Дата оценки: 17.09.2020 года.

Дата составления Отчета: 17.09.2020 года.

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

Затратный подход – не применялся (обоснованный отказ).

Сравнительный подход - 7 350 000 руб.

Доходный подход – не применялся (обоснованный отказ).

1.3. Итоговая величина стоимости Объекта оценки

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

7 350 000

(Семь миллионов триста пятьдесят тысяч) рублей 00 копеек,

Расчетная сумма НДС составляет (справочно) 1 225 000 рублей 00 копеек.

Расчетная стоимость без учета НДС составляет (справочно)

6 125 000 руб. 00 коп.

1.4. Задание на оценку

Задание на оценку № 8 от 14.09.2020 г
к Договору № И -0/1 от «15» июня 2020 года об оценке имущества, составляющего Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Инженер»

Объект оценки (состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой их частей (при наличии))	Нежилое помещение, общая площадь 175,0 кв. м, этаж 1, номера на поэтажном плане 52-69, адрес объекта: Пермский край, г. Пермь, Мотовилихинский р-н, ул. Аркадия Гайдара, д. 1		
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на документы, содержащие такие характеристики	Объект оценки	Кадастровый номер	Номер бланка Свидетельства о праве собственности/номер, дата записи в ЕГРН об общей долевой собственности
	Нежилое помещение, общая площадь 175,0 кв.м., этаж 1, номера на поэтажном плане 52-69, адрес объекта: Пермский край, г. Пермь, Мотовилихинский р-н, ул. Аркадия Гайдара, д. 1	59:01:4311005:300	59-БГ № 906820 от 27.06.2013 г.\ 59-59-22/036/2013-966 от 27.06.2013
Сведения об оценщиках	ФИО	Наименование СРОО	Место нахождения СРОО
	Проконинко Сергей Петрович	Саморегулируемая организация оценщиков Ассоциация «Русское общество оценщиков» (РОО) – регистрационный номер членов №001417 от 07 ноября 2007 года.	105066, Москва, 1-й Басманный переулок, д. 2А, стр. 1.
	Обязательное страхование ответственности Страховой полис ООО «Зетта Страхование» на сумму 15 000 000,00 (пятнадцать миллионов) рублей № ПОО-0011025501 от 25 июня 2020 года. Срок действия с 04 июля 2020 года до 03 июля 2021 года.		
	Исполнитель принимает на себя дополнительную ответственность за действия Оценщика Исполнителя в пределах страхования гражданской ответственности. Гражданская (профессиональная) ответственность Исполнителя застрахована Обществом с ограниченной ответственностью «Абсолют Страхование» на сумму 5 000 000 (пять миллионов) рублей в соответствии с договором страхования гражданской ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, за нарушение договора на проведение оценки и причинение вреда имуществу третьих лиц. Полис 022-073-005687/20 от 11 августа 2020 года. Срок действия договора с 11 сентября 2020 года по 10 сентября 2021 года.		
Права, учитываемые при оценке Объекта оценки	Право общей долевой собственности Согласно ст.209 ГК РФ «Содержание права собственности»: «Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом». Субъект права - владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Инженер»		
Цель оценки	Определение рыночной (справедливой) стоимости права собственности на объект оценки		
Предполагаемое использование результатов оценки	Определение стоимости имущества, составляющего Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Инженер», в соответствии с требованиями Федерального закона от 30.11.2001 г. № 156-ФЗ «Об инвестиционных фондах» и Указания ЦБ РФ от 25.08.2015г. № 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев». Результаты оценки могут быть использованы в целях вышеуказанного предполагаемого использования. Иное использование результатов оценки не предусматривается.		
Вид стоимости	Рыночная стоимость - наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда: -одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение; -стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах; -объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки; (в ред. Федерального закона от 14.11.2002 № 143-ФЗ)		

	<p>-цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;</p> <p>-платеж за объект оценки выражен в денежной форме.</p> <p>(Федеральный закон от 29.07.1998 № 135-ФЗ (ред. от 03.08.2018) «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»)</p> <p>Справедливая стоимость - цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в ходе обычной сделки между участниками рынка на дату оценки (Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 № 217н) (ред. от 27.06.2016).</p>
Дата оценки	17.09.2020 г.
Период проведения работ	В течение 3 (трех) рабочих дней с даты подписания задания.
Допущения, на которых должна основываться оценка	<p>1. Исполнитель не несет ответственности за достоверность данных, содержащихся в документах, предоставленных Заказчиком.</p> <p>2. От Исполнителя не требуется проведения специальных видов экспертиз - юридической экспертизы правового положения оцениваемого объекта, строительной-технической и технологической экспертизы объекта оценки, санитарно-гигиенической и экологической экспертизы.</p> <p>3. Оценка производится без проведения осмотра. Всю информацию по качественным характеристикам Оценка получает от Заказчика. Оценка делает допущение, что вся предоставленная информация по объекту оценки соответствует действительности и не несет ответственности, если она таковой не является.</p>
Суждения о возможных границах интервала, в котором может находиться итоговая стоимость	От Оценщика не требуется приводить своего суждения о возможных границах интервала, в котором может находиться итоговая стоимость.
<p>Заказчик:</p> <p>Общество с ограниченной ответственностью «ТрастЮнион Эссет Менеджмент» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Инженер»</p> <p>Генеральный директор</p> <p>Е.В. Кравченко</p>	<p>Исполнитель: ООО «Ваш юристконсульт»</p> <p>Генеральный директор</p> <p>М. П. Е.Ю. Сладкая</p>



1.5. Сведения о Заказчике и Оценщике

<i>Заказчик</i>	Общество с ограниченной ответственностью «ТрастЮнион Эссет Менеджмент» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Инженер» Место нахождения и почтовый адрес: 125284, г. Москва, Хорошевское шоссе, д. 32А, 2 этаж, пом. № XIII, комн. 84-87,93,96-102. ОГРН 5077746882384, дата присвоения ОГРН 06.06.2007 г. ИНН 7705794926 КПП 771401001 р/с 40701810622000045444 в АКБ «Абсолют Банк» (ПАО), г. Москва к/с 30101810500000000976 БИК 044525976
<i>Оценщик</i>	Прокопенко Сергей Петрович. Стаж работы в области оценочной деятельности с 2004 года.
<i>Документы, подтверждающие получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности</i>	Диплом о профессиональной переподготовке ПП №635016, регистрационный номер 977 от 01 апреля 2004г., выдан Московским государственным техническим университетом «МАМИ». Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №009867-1 от 12 апреля 2018 года по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости», выдан «Федеральным ресурсным центром по организации подготовки управленческих кадров» на основании решения №59 от 12 апреля 2018 года.
<i>Организация, с которой оценщиком заключен трудовой договор</i>	Общество с ограниченной ответственностью «Ваш юрисконсульт». 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 40702810622000020303 в АКБ «АБСОЛЮТ БАНК» (ПАО), Г.МОСКВА к/с 30101810500000000976, БИК 044525976
<i>Информация о саморегулируемой организации оценщиков</i>	Саморегулируемая организация оценщиков Ассоциация «Русское общество оценщиков» (сокращенное наименование - РОО); адрес: 105066, Москва, 1-й Басманный переулок, д.2А, стр. 1; зарегистрирована в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков Федеральной регистрационной службой 09.07.2007 г. за регистрационным номером №0003.
<i>Документы оценщика, подтверждающие членство в СРО</i>	Прокопенко С.П. является членом Саморегулируемой организации оценщиков Ассоциация «Русское общество оценщиков» (сокращенное наименование - РОО), включен в реестр членов РОО: 07 ноября 2007 года, регистрационный №001417; Свидетельство о членстве в СРО Ассоциация «Русское общество оценщиков» №0000543 от 22.07.2020г. Выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков от 28 июля 2020 года – дисциплинарных взысканий не имеет.
<i>Сведения о страховке</i>	Гражданская ответственность Прокопенко С.П. застрахована страховой компанией ООО «Зетта Страхование» на сумму 15 000 000 (Пятнадцать миллионов) рублей. Страховой полис ООО «Зетта Страхование» № ПОО-0011025501 от 25 июня 2020 года. Срок действия с 04 июля 2020 года до 03 июля 2021 года Реквизиты страховой компании: 121087, Москва, Багратионовский проезд, д. 7, корп. 11. ОГРН1027739205240, ИНН7710280644, КПП 773001001. Расчетный счет №40701810700040000017 в Банк ВТБ (ПАО) г. Москва БИК 044525187 Корреспондентский счет: №30101810700000000187.
<i>Степень участия в оценке</i>	Описание объекта, взаимодействие с Заказчиком, получение и оформление исходной информации и документов по объекту оценки, общее руководство проектом, анализ рынка, выполнение оценочных расчетов, составление Отчета проверка Отчета
<i>Сведения о страховке организации, с которой оценщиками заключен трудовой договор</i>	Гражданская (профессиональная) ответственность Исполнителя застрахована Обществом с ограниченной ответственностью «Абсолют Страхование» на сумму 5 000 000 (пять миллионов) рублей в соответствии с договором страхования гражданской ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, за нарушение договора на проведение оценки и причинение вреда имуществу третьих лиц. Полис № 022-073-005687/20 от 11 августа 2020 года. Срок действия договора с 11 сентября 2020 года по 10 сентября 2021 года Реквизиты страховой компании: адрес юридический и фактический:123290, г. Москва, 1-й Магистральный тупик, д. 5А. Расчетный счет 40701810400000008085 в Банке ВТБ 24 (ПАО) г. Москва корреспондентский счет 30101810100000000716 БИК 044525716 ИНН 7728178835 КПП 775001001.
<i>Дополнительно привлекаемые к оценке специалисты</i>	Не привлекались.

1.6. Используемые стандарты оценки

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

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

Стандарты РОО использованы, как обязательные к применению членами РОО.

1.7. Вид определяемой стоимости

В рамках настоящей оценки определяется рыночная стоимость объекта оценки.

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

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытый рынок в форме публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки, и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме*.

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

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

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

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

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

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

1.8. Принятые допущения, ограничения и пределы применения полученного результата

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

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

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

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

1.9. Последовательность проведения оценки

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

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

Более подробные сведения приведены в соответствующих разделах настоящего Отчета.

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

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

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

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

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

2.2. Анализ достаточности и достоверности информации

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

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

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

Информация считается достоверной, если данная информация соответствует действительности и позволяет пользователю Отчета об оценке делать правильные выводы о характеристиках, 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 Оценщиком Заказчиком в достаточном объеме. Информация о ценах предложений по продажам в открытых источниках информации содержалась в достаточном для проведения расчетов объеме.

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

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

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

На основании вышесказанного Оценщики делают вывод о достоверности информации.

2.3. Краткая характеристика объекта оценки

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

2.4. Имущественные права на объект оценки

Оцениваемые права: общая долевая собственность.

Таблица 1. Юридическое описание прав на объект оценки

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

Источник: данные заказчика

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

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

Экспертиза правоустанавливающих документов на объект оценки не проводилась.

2.5. Обременения, связанные с объектом оценки

Обременения не зарегистрированы, оценка производится в предположении отсутствия обременений.

2.6. Физические свойства объекта оценки

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

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

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

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

Источник: данные заказчика.

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

2.7. Состояние и текущее использование объектов оценки

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

Таблица 3. Градация классов отделки.

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

Таблица 4. Градация характеристики состояний объекта.

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

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

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

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

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

2.8. Износ и устаревания объекта оценки

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

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

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

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

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

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

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

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

Различают устранимый и неустрашимый 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 неустрашимым.

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

Функциональное устаревание может быть устранимым и неустрашимым. 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 неустрашимым.

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

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

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

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

Таблица 6. Шкала экспертных оценок технического состояния объекта недвижимости

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

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

Мы определили экспертно физический износ здания, в котором расположен объект оценки, в 20%.

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.

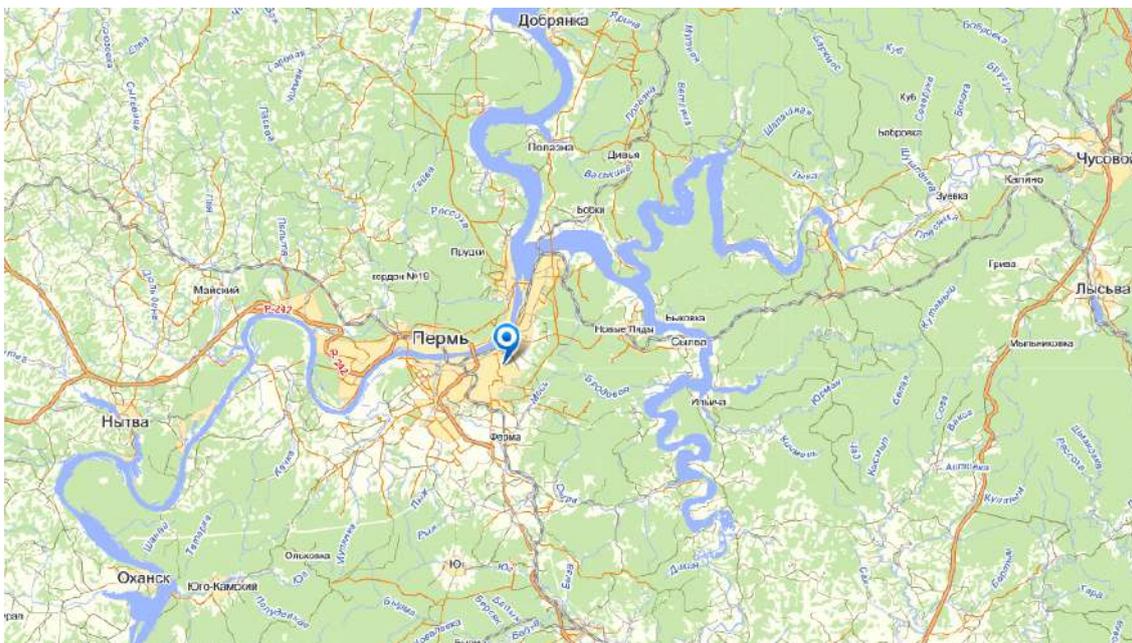


Рис. 1. Расположение объекта оценки на карте области

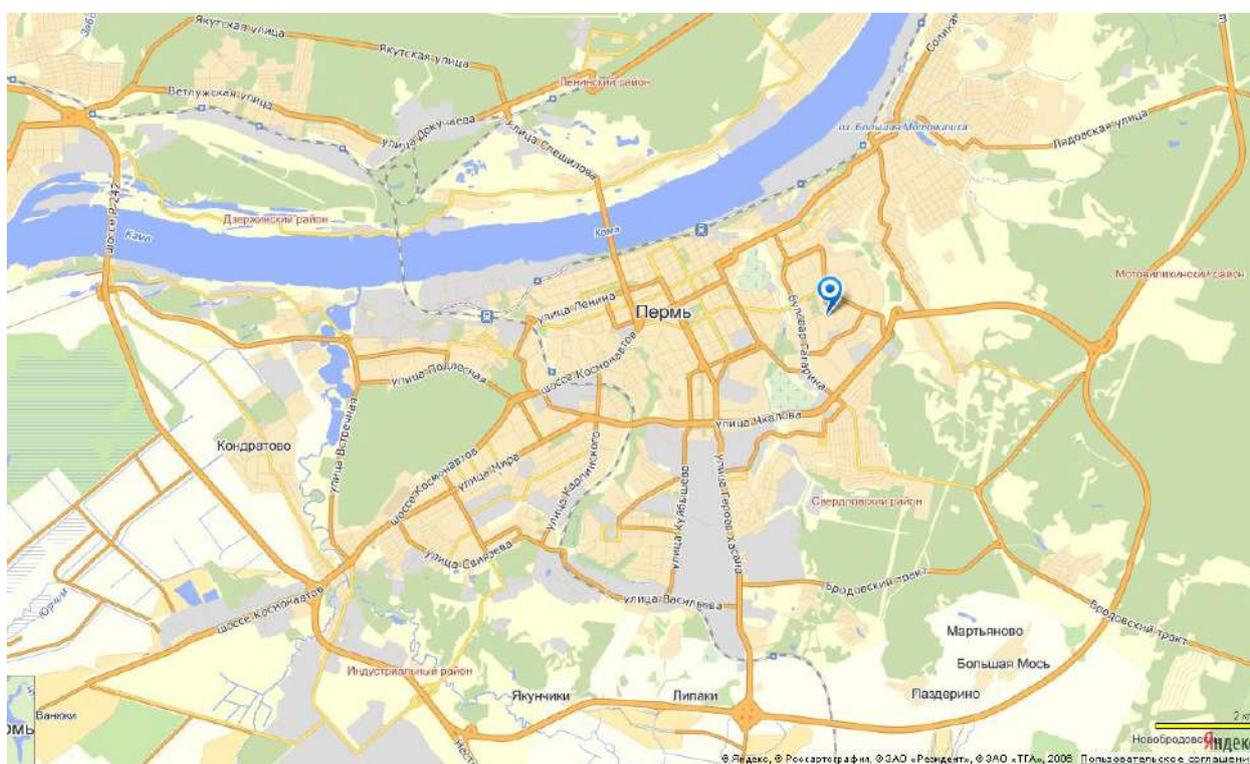


Рис. 2. Расположение объекта оценки на карте города

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 (2020) составляет 2 599 301 человек в т. ч.: городское – 76,15%.

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

Наиболее крупные города: Пермь – 1 053 938, Березники – 141 276, Соликамск – 93 118, Чайковский – 82 656, Кунгур – 65 284, Лысьва – 60 947, Краснокамск – 53 245, Чусовой – 44 185.

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, Пермская ГРЭС.

Сельское хозяйство.

В настоящее время сельское хозяйство края занимает 25 место среди субъектов РФ по выпускаемой валовой продукции, 25 место — по продукции растениеводства, 23 место — по продукции животноводства. В Пермском крае производится около 1,7 % сельскохозяйственной продукции РФ: 2,4 % картофеля, 1,3 % овощей, 1,9 % кормов, 1,7 % молока, 2 % яиц. 1 % зерна. По производству мяса на душу населения Пермский край, занимает 2 место на Урале, молока — 5 место, хлеба — 3 место, по производству яиц — полное самообеспечение.

Пермский край вошел в список регионов с высоким уровнем инвестпривлекательности в основной капитал, по версии Национального рейтингового агентства (НРА). Результаты 2019-го года позволили Прикамью войти в топ-25.



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 1 055 397 человек (2020)

Плотность 1,32 тыс.чел./кв. км

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

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

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

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

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

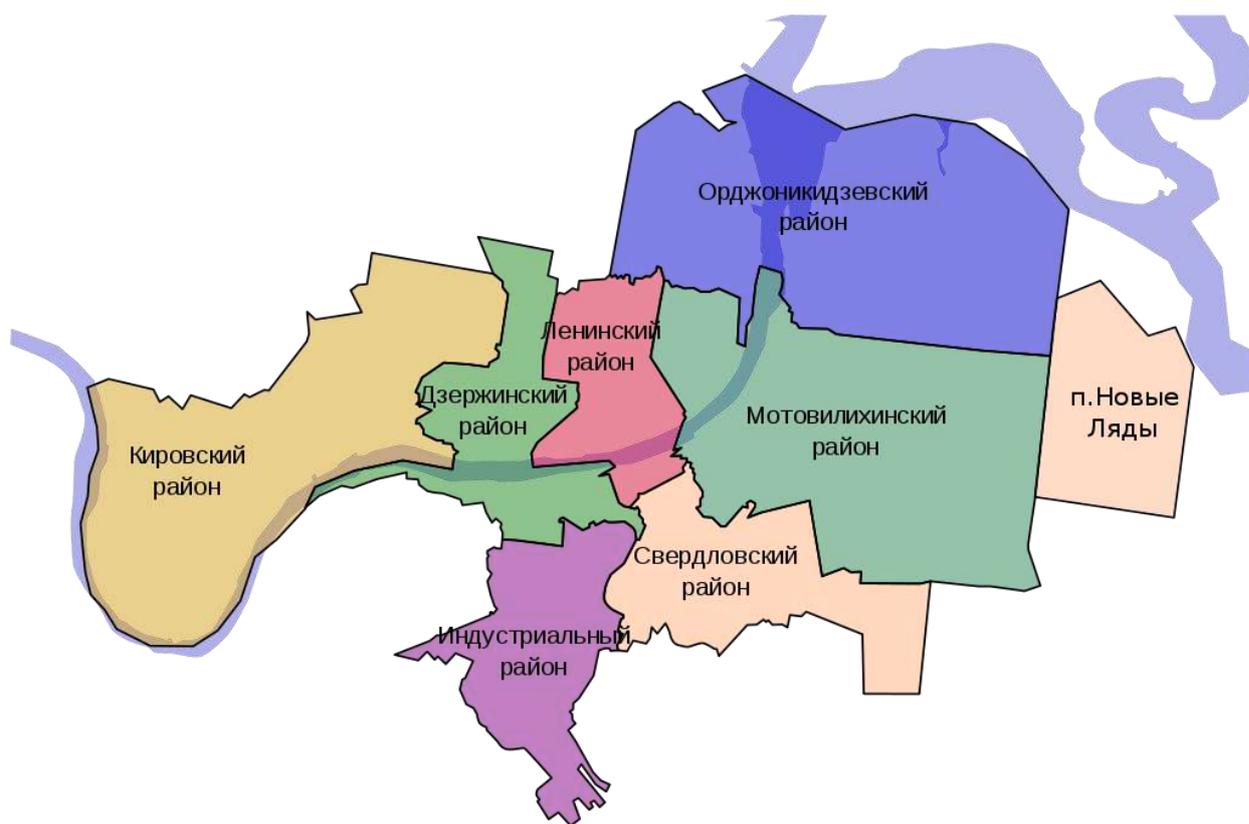


Рис. 4. Схема районов Перми

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

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

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

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

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

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

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

Города, по которым представлены отдельные сведения по корректирующим коэффициентам

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

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

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

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

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

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

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

Сегментирование объектов недвижимости в составе объекта оценки приведено ниже.

Таблица 7. Классификация и сегментирование объекта оценки

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

Источник: суждения оценщика

2.12.2. Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость недвижимости

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

Влияние ценообразующих факторов определяется также текущей активностью рынка.

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

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

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

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

Объем оцениваемых прав

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

Назначение и разрешенное использование

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

Условия финансирования и особые условия продажи.

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

* Справочник оценщика недвижимости

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

Дата сделки/предложения.

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

Отличие цены предложения от цены сделки (торг).

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

Скидки на торг зависят от текущих характеристик рынка.

8.2. Значения скидок на торг на активном рынке

8.2.1. Коллективное мнение экспертов-оценщиков

Значения скидки на торг, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов
Таблица 168

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	10,3%	9,9%	10,8%
2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	9,8%	9,1%	10,4%
3. Высококласная торговая недвижимость	9,7%	9,1%	10,4%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	13,1%	12,2%	13,9%
Арендные ставки объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	9,2%	8,6%	9,7%
2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	8,4%	7,8%	9,0%
3. Высококласная торговая недвижимость	8,4%	7,8%	9,0%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	11,0%	10,4%	11,7%

Границы расширенного интервала значений скидки на торг

Таблица 169

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	10,3%	6,2%	14,5%
2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	9,8%	5,8%	13,7%
3. Высококласная торговая недвижимость	9,7%	5,8%	13,7%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	13,1%	8,1%	18,1%
Арендные ставки объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	9,2%	5,1%	13,2%
2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	8,4%	4,8%	12,0%
3. Высококласная торговая недвижимость	8,4%	4,8%	12,0%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	11,0%	6,7%	15,4%

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

8.3. Значения скидок на торг на неактивном рынке

8.3.1. Коллективное мнение экспертов-оценщиков

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

Таблица 188

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

Границы расширенного интервала значений скидки на торг

Таблица 189

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

303 304

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

Местоположение объекта – местонахождение в пределах города

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

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

Таблица 45

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

Границы расширенного интервала значений территориальных коэффициентов

Таблица 46

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

134

135

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

Физические параметры объекта
Масштабный фактор (площадь объекта)

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

Матрицы коэффициентов

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

Таблица 95

Площадь, кв.м		усредненные данные по России (цены)							
		аналог							
		<50	50-100	100-250	250-500	500-1000	1000-1500	1500-3000	>3000
объект оценки	<50	1,00	1,05	1,18	1,30	1,42	1,51	1,53	1,70
	50-100	0,95	1,00	1,12	1,23	1,35	1,44	1,55	1,61
	100-250	0,85	0,90	1,00	1,10	1,21	1,29	1,39	1,44
	250-500	0,77	0,81	0,91	1,00	1,09	1,17	1,26	1,31
	500-1000	0,71	0,74	0,83	0,91	1,00	1,07	1,15	1,20
	1000-1500	0,68	0,70	0,78	0,86	0,94	1,00	1,08	1,12
	1500-3000	0,61	0,64	0,72	0,79	0,87	0,93	1,00	1,04
	>3000	0,59	0,62	0,69	0,76	0,84	0,89	0,96	1,00

Таблица 98

Площадь, кв.м		города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург) (цены)							
		аналог							
		<50	50-100	100-250	250-500	500-1000	1000-1500	1500-3000	>3000
объект оценки	<50	1,00	1,05	1,17	1,28	1,39	1,48	1,59	1,65
	50-100	0,95	1,00	1,11	1,22	1,32	1,41	1,51	1,57
	100-250	0,86	0,90	1,00	1,10	1,19	1,27	1,37	1,41
	250-500	0,78	0,82	0,91	1,00	1,09	1,16	1,24	1,29
	500-1000	0,72	0,75	0,84	0,92	1,00	1,06	1,14	1,18
	1000-1500	0,68	0,71	0,79	0,86	0,94	1,00	1,07	1,11
	1500-3000	0,63	0,66	0,73	0,80	0,87	0,93	1,00	1,04
	>3000	0,61	0,64	0,71	0,78	0,84	0,90	0,97	1,00

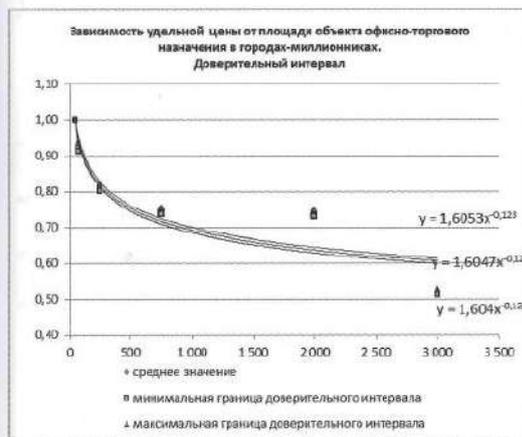


Рис. 54¹⁸

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

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

Расположение встроенного помещения в здании (этаж расположения)

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

Наличие отдельного входа

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

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

Таблица 110

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

Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов

Таблица 111

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

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

Данные экспертного опроса

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

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

Таблица 117

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

Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов

Таблица 118

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

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

221

Техническое состояние здания.

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

Соотношения цен объектов в различном состоянии приведены ниже.

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

Таблица 133

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

234

Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов

Таблица 134

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

235

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

6.8. Элемент сравнения – состояние отделки

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

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

Таблица 141

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

241

Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов

Таблица 142

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

242

Таблица 141 (продолжение)

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

Таблица 142 (продолжение)

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

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

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

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

Рынок офисной недвижимости Перми является частью общего российского рынка коммерческой недвижимости, в настоящее время испытывающего сильное негативное воздействие мирового финансового кризиса, связанного с пандемией Covid-19.

Дополнительное негативное влияние на экономику РФ оказало снижение нефтяных цен в первом квартале 2020 года, последующее ослабление курса рубля.

На этом фоне негативные ожидания в экономике привели к снижению активности на инвестиционном рынке недвижимости.

Однако уже в мае 2020 налаживание достаточно конструктивного диалога внутри ОПЕК+ и некоторое оживление мировой экономики, связанное с постепенным смягчением карантинных мер в большинстве европейских стран, привело к дальнейшему росту нефтяных цен, которые уже стали более комфортными для российского бюджета.

Эксперты Института Развития полагают, что наиболее острая фаза кризиса, вызванная обвальным падением нефтяных цен и масштабным локдауном в нашей стране и странах–основных торговых партнерах России, уже пройдена*.

В целом динамика цен на рынке коммерческой недвижимости, по нашему мнению, будет аналогична кризису 2008 года, в силу глобального характера кризиса.

Перечисленные факторы привели к некоторому снижению цен сделок, особенно комплексных объектов среднего и низкого качества.

Количество сделок снизилось, объем предложения вырос. При этом рублевые цены предложения несколько выросли из-за падения курса рубля относительно к доллару США, одновременно увеличились скидки на торг.

При оценке объектов коммерческой недвижимости скидки на торг следует выбирать ближе к верхней границе расширенного диапазона справочных данных.

(Источник информации: суждения и анализ оценщика)

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

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

В 2020 г. на рынке купли-продажи стрит-ритейла Перми отмечена разнонаправленная ценовая динамика.

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

На дату оценки в Мотовилихинском районе Перми представлено к продаже 14 помещений свободного и офисного назначения в жилых зданиях площадью менее 300 кв.м.

Диапазон цен предложения нежилых помещений офисного назначения в жилых зданиях Мотовилихинского района Перми (без учета скидки на торг) на дату оценки составляет от 26,4 тысяч (подвальное помещение, требует ремонта) до 90,1 тысяч рублей за кв. м (помещение в новом жилом комплексе, после хорошего ремонта). Средняя цена предложения составила 49,5 тыс.руб./кв.м, медиана 42,1 тыс.руб./кв.м.

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

2.12.5. Выводы

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

*Источник: <https://investfunds.ru/analytics/226839/download/>

2. Наблюдается некоторое увеличение спроса на встроенные помещения в жилых домах на рынке офисной / торговой недвижимости Перми по сравнению с мартом 2019 года. Количество свободных площадей уменьшилось.
3. Объект оценки расположен в микрорайоне, близком к центру Перми, по формальным признакам относится к классу Е (встроенные помещения в жилых зданиях), по потребительским качествам и цене тяготеет к классу С, состояние хорошее, готов к эксплуатации, стандартный ремонт.
4. Цены предложения в сегменте, к которому относится объект оценки, на дату оценки составили 26–90 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

Характеристика	Офисные помещения	Торговые помещения	Производственно-складские помещения
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:

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

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

Сумма вкладов равна единице

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

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

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

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

Выбор единицы сравнения определяется, как правило, типом недвижимости.

Для земельного участка без улучшений используются удельные характеристики (удельные

цены):

Цена за единицу площади участка:

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

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

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

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

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

Последовательность внесения корректировок осуществляется следующим образом:

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

Расчет поправок осуществляется, как правило, следующими методами:

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

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

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

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

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

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

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

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

полезна при проведении корректировок.

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

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

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

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

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

Итоговое значение определяется как среднее значение скорректированных цен аналогов.

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

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

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

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

5.2. Выбор аналогов

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

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

Нами выявлено 14 предложений офисных помещений и помещений назначения на первых этажах жилых домов в Мотовилихинском районе Перми.

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

В ближайшей окрестности объекта оценки обнаружено 8 предложений аналогов, соответствующих вышеизложенным критериям.

Копии объявлений отобранных аналогов представлены в приложениях.

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

Описание выбранных аналогов представлено ниже.

Таблица 9. Описание аналогов

Элемент сравнения/№ объекта-аналога	Единица измерения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5	Аналог 6
Назначение		Офисное помещение	Офис, 85 м ²	Офис, 50 м ²	Офис, 104 м ²	Офис, 32 м ²	Офис, 84 м ²	Офис, 78.3 м ²
Текущее использование		Офис	офис	офис	офис	офис	офис	офис
Адрес		ул.Аркадия Гайдара, д.1	Пермь, бульвар Гагарина, 70Б	Пермь, Ивановская улица, 16	Пермь, Ивановская улица, 16	Пермь, улица Дружбы, 7	Пермь, улица Степана Разина, 79	Пермь, улица Тургенева, 23
Район		Мотовилихинский	Мотовилихинский	Мотовилихинский	Мотовилихинский	Мотовилихинский	Мотовилихинский	Мотовилихинский
Площадь улучшений, кв.м.	руб.	175,0	85,0	50,0	104,0	32,0	84,0	78,3
Тип здания		жилой	жилой	жилой	жилой	жилой	жилой	жилой
Тип помещения		Встроенно-пристроенное	встроенное	встроенное	встроенное	встроенное	встроенное	встроенное
Права на строения		собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Условия финансирования		типичные	обычные	обычные	обычные	обычные	обычные	обычные
Дата предложения		дата оценки	сент.20	сент.20	сент.20	сент.20	сент.20	сен.20
Расположение в здании		1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж
Окружение		городская застройка	городская застройка	городская застройка	городская застройка	городская застройка	городская застройка	городская застройка
Транспортная доступность		хорошая	хорошая	хорошая	хорошая	хорошая	хорошая	хорошая
Наличие инженерных коммуникаций		все необходимые коммуникации и связь	центральные	центральные	центральные	центральные	центральные	центральные
Наличие отдельного входа		есть	есть	есть	есть	есть	есть	есть
Парковка		стихийная	свободная	свободная	свободная	свободная	свободная	свободная
Охрана		нет	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует
Состояние зданий		удовл	удовл	удовл	удовл	удовл	удовл	удовл
Состояние отделки		удовл	удовл	удовл	удовл	удовл	удовл	удовл
Цена предложения, руб. за объект недвижимости	руб.		3480000	3600000	4200000	2390000	3500000	4950000
Удельная цена объекта, руб./кв.м	руб./ кв.м		40941	72000	40385	74688	41667	63218
Номер объявления			1823676660	2215137639	2797050650	2158481614	1285395069	2471715913
Источник информации			https://domofond.ru/kommercheskayanedvizhimo-st-na-prodazhu-perm-1823676660	https://domofond.ru/kommercheskayanedvizhimo-st-na-prodazhu-perm-2215137639	https://domofond.ru/kommercheskayanedvizhimo-st-na-prodazhu-perm-2797050650	https://domofond.ru/kommercheskayanedvizhimo-st-na-prodazhu-perm-2158481614	https://domofond.ru/kommercheskayanedvizhimo-st-na-prodazhu-perm-1285395069	https://domofond.ru/kommercheskayanedvizhimo-st-na-prodazhu-perm-2471715913

5.3. Расчет рыночной стоимости объекта оценки

Таблица 10. Расчет рыночной стоимости объекта оценки

Показатели	Единица измерения	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5	Аналог 6
Цена предложения, руб. за 1 кв.м.	руб.		40 941	72 000	40 385	74 688	41 667	63 218
Корректирующий коэффициент на НДС	-		1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Цена предложения после корректировки на НДС	руб.		40 941	72 000	40 385	74 688	41 667	63 218
Качество прав								
Объем оцениваемых прав		собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%	0%	0%
	руб.		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена	руб.		40 941	72 000	40 385	74 688	41 667	63 218

Показатели	Единица измерения	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5	Аналог 6
Назначение и разрешенное использование		офис	офис	офис	офис	офис	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.		40 941	72 000	40 385	74 688	41 667	63 218
Условия финансирования		типичные	обычные	обычные	обычные	обычные	обычные	обычные
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%	0%	0%
	руб.		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена	руб.		40 941	72 000	40 385	74 688	41 667	63 218
Время предложения (актуальность на дату оценки)		дата оценки	актуально	актуально	актуально	актуально	актуально	актуально
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%	0%	0%
	руб.		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена	руб.		40 941	72 000	40 385	74 688	41 667	63 218
Отличие цены предложения от цены сделки		торг	торг	торг	торг	торг	торг	торг
Корректировка на уторговывание	%		-14,5%	-14,5%	-14,5%	-14,5%	-14,5%	-14,5%
	руб.		-5 936,45	-10 440,00	-5 855,83	-10 829,76	-6 041,72	-9 166,61
Скорректированная цена	руб.		35 005	61 560	34 529	63 858	35 625	54 051
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.		35 005	61 560	34 529	63 858	35 625	54 051
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%
	руб.		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена	руб.		35 006	61 561	34 530	63 859	35 626	54 052
Физические характеристики:								
Площадь помещения	кв.м.	175,0	85,0	50,0	104,0	32,0	84,0	78,3
		0,855	0,933	0,996	0,911	1,051	0,935	0,943
Корректировка	%		-8,4%	-14,2%	-6,2%	-18,7%	-8,6%	-9,3%
	руб.		-2 952	-8 725	-2 124	-11 955	-3 051	-5 052
Скорректированная цена	руб.		32 053	52 836	32 406	51 904	32 575	49 001
Состояние здания		удовл	удовл	удовл	удовл	удовл	удовл	удовл
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%	0%	0%
	руб.		0	0	0	0	0	0
Скорректированная цена	руб.		32 053	52 836	32 406	51 904	32 575	49 001
Качество и состояние отделки		удовл	удовл	удовл	удовл	удовл	удовл	удовл
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%	0%	0%
	руб.		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена	руб.		32 053	52 836	32 406	51 904	32 575	49 001
Наличие парковки, охраны		стихийная, нет	свободная, отсутствует					
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%	0%	0%
	руб.		0	0	0	0	0	0
Скорректированная цена	руб.		32 053	52 836	32 406	51 904	32 575	49 001
Скорректированная цена	руб.		32 053	52 836	32 406	51 904	32 575	49 001
Для выводов:								
Участие в расчете			да	да	да	да	да	да

Показатели	Единица измерения	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5	Аналог 6
Значение скорректированной цены, руб./кв.м			32 053	52 836	32 406	51 904	32 575	49 001
Среднее значение		41 796						
Квадрат отклонения			94 922 801	121 885 280	88 168 970	102 175 033	85 023 767	51 914 427
Среднее квадратов отклонений		90 681 713						
Среднее квадратичное отклонение	руб.	9 522,69						
Коэффициент вариации	–	23%						
Расчетная удельная рыночная стоимость объекта оценки, руб. за 1 кв.м, округленно до одной тысячи рублей		42 000						
Общая площадь объекта	кв.м.	175,0						
Расчетная рыночная стоимость объекта оценки, определенная с применением сравнительного подхода к оценке	руб.	7 350 000						

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

Источник: расчеты оценщика

5.4. Обоснование внесенных корректировок.

Обоснование необходимости внесения каждой из корректировок, метод ее определения, а также размер принятой корректировки по каждому аналогу приведены выше (См. Таблица 10. Расчет рыночной стоимости, 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	7 350 000
Вес сравнительного подхода к оценке	1
Результат доходного подхода к оценке	не применялся
Вес доходного подхода к оценке	0
Итоговое значение рыночной стоимости, руб.	7 350 000
То же, округленно, руб.	7 350 000

Источник: суждения и расчеты оценщика

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

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

Таблица 12. Расчет возможного интервала стоимости объекта оценки

Показатели	Ед.изм.	Значения
Значение полуширины интервала неопределенности расчета рыночной стоимости, принятое для расчета	%	10,0
Расчетное значение рыночной стоимости объекта оценки	млн. руб.	7,35
Нижняя граница возможного диапазона рыночной стоимости объекта, округленно	млн. руб.	6,62
Верхняя граница возможного диапазона рыночной стоимости объекта, округленно	млн. руб.	8,09

Источник: расчет и суждения оценщика

Возможные границы интервала, в которых может находиться стоимость объекта недвижимости, по мнению оценщика, составляют округленно 6,62–8,09 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 номер объекта 59:01:4311005:300, на дату проведения оценки составляет округленно (до десятков тысяч рублей):

7 350 000 руб.

(Семь миллионов триста пятьдесят тысяч) рублей 00 копеек,

Расчетная сумма НДС составляет (справочно) 1 225 000 рублей 00 копеек.

Расчетная стоимость без учета НДС составляет (справочно)

6 125 000 руб. 00 коп.

Генеральный директор
ООО «Ваш юристконсульт»

Оценщик



Е.Ю. Гладкая

С.П. Прокопенко

8. СЕРТИФИКАТ ОЦЕНКИ (ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ)

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

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

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

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

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

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

9. ПРИЛОЖЕНИЯ

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

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

П.2. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Фотографии внешнего вида и интерьера объектов оценки предоставлены Заказчиком, по данным Заказчика выполнены в начале сентября 2020 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 (1)



Фото.2 Входная группа (2)

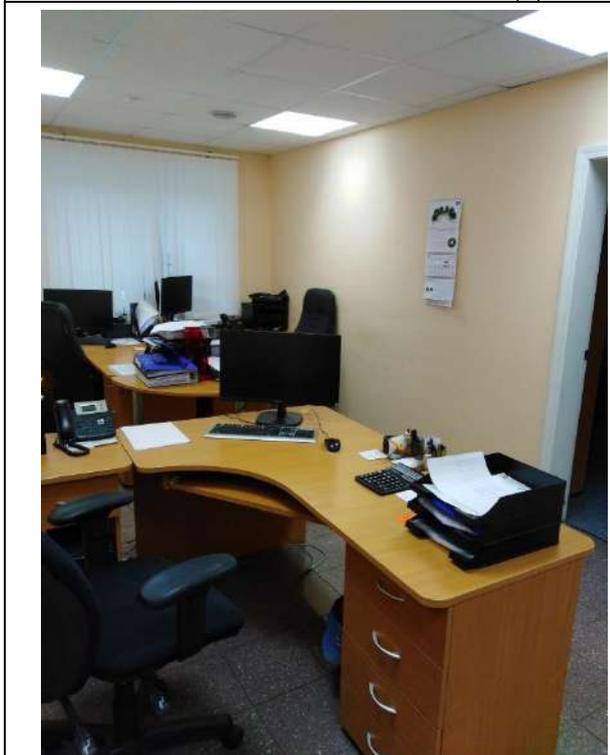


Фото.3 Интерьер (1)



Фото.4 Интерьер (2)



Фото.5 Интерьер (3)



Фото.6 Интерьер (4)

П.3. КОПИИ ИСТОЧНИКОВ РЫНОЧНОЙ ИНФОРМАЦИИ.

Аналог 1

https://domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-perm-1823676660

3 480 000 **Офис, 85 м²**
 В ипотеку за 30 002 Р/б.мес. Пермь, бульвар Гагарина, 70Б, Мотовилихинский, Пермь, Пермский край

Или получи УРОВЕНЬ БЕСЦЕННЫЙ и наматывай мили со мной

Ханна кот «второй половинка»

В избранное
Получать похожие объявления

Вячеслав
 Размещает объявления: 6 лет 5 мес.
 Открыть другие объекты на продажу: 8
 Открыть другие объекты в аренду: 5
 Всего за 3 месяца: 13

+79129813820

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

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

Написать владельцу объявления

Связаться с владельцем +79129813820

Офис, 85 м²
 Продается отличный ДОХОДНЫЙ ОФИС в Свердловском районе города Перми. Офис находится на 4-м этаже Бизнес-центра и состоит из нескольких помещений 36м2 (конференц-зал), 34м2 (помещение кол-центра), 12м2 (кабинет директора), сан-узел, прихожая. Круглоосуточный доступ, охрана, видеонаблюдение, большая бесплатная парковка. Земельный участок под зданием в аренде на 49 лет. Затраты по аренде 2500 руб/мес. В помещении сидит надежный АРЕНДАТОР - кол-центр/офис сети зоомагазина, платит 35 000 руб/мес. н.у. Один собственник. Чистая продажа. ЗВОНИТЕ! Показ по договоренности.

Создать заметку Распечатать Получать похожие Пожаловаться

Образцы документов для сделки

душдеталь
 Акция! Скидка до 25% на Смесители!

Купить квартиру в Царицыно
 ЦЕБКОстрой в 3 мес. от

Аналог 2

https://domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-perm-2215137639

3 600 000 **Офис, 50 м²**
 В ипотеку за 31 037 РУБ./мес. Пермь, Ивановская улица, 16, Мотовилихинский, Пермь, Пермский край

Офис, 50 м²
 Отдельный вход, помещение состоит из двух комнат 16 и 19 кв.м, входная зона для приема клиентов, коридор, туалет. Огражденная территория, охрана, свободная парковка! Рядом находится медицинская часть. Удобно под мед. кабинет. Нотариальную контору, косметологический салон, парикмахерскую. Завтрак и работы.

Связаться с владельцем +79028330087

Офис, 50 м²
 Отдельный вход, помещение состоит из двух комнат 16 и 19 кв.м, входная зона для приема клиентов, коридор, туалет. Огражденная территория, охрана, свободная парковка! Рядом находится медицинская часть. Удобно под мед. кабинет. Нотариальную контору, косметологический салон, парикмахерскую. Завтрак и работы.

Создать заметку | Распечатать | Получать похожие | Пожаловаться

Образцы документов для сделки

Информация о предложении

javascript:window.open(window.clickTa...

Аналог 3

https://domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-perm-2797050650

Domofond.ru Продажа Аренда Каталог новостроек Еще ▾ Дать объявление Войти ▾

Домофонд - Продажа коммерческой недвижимости - Пермский край - Пермь - Офис - Мотовилихинской -
 Номер в каталоге: 2797050650

4 200 000 **Офис, 104 м²**
 В ипотеку за 36 209 РУБ./мес. Пермь, Ивановская улица, 16, Мотовилихинский, Пермь, Пермский край

Выбрать ипотечную программу

1 из 3

Связаться с владельцем +79197162888

Офис, 104 м²
 Продаем офисное помещение в идеальном состоянии, с хорошим ремонтом по адресу: г.Пермь, ул.Ивановская, д.16. Помещение разделено на кабинеты, имеет зону кухни, отдельный вход, кондиционирование, систему ОПС.

Создать заметку Распечатать Получить похожие Пожаловаться

Образцы документов для сделки ▾

Информация о предложении
 Тип: Коммерческая недвижимость Номер в каталоге: 2797050650

ORMATEK

Б избранное
 Получать похожие объявления

Частное лицо
 Размещает объявления: 9 лет 8 мес.
 Открыть другие объекты на продажу: 12
 Открыть другие объекты в аренду: 4
 Всего за 3 месяца: 16

+79197162888

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

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

Написать владельцу объявления

Демонтаж зданий в Москве от 55р./м³

СКОПОВСКИЙ
 Невесомая ипотека 0,01%
 До конца 2020
 Далее - 6,5%

Аналог 4

https://domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-perm-2158481614

Участки 85 км по Симферопольке
85 км от МКАД, От 7000 р. сотка! От собственника. У леса и Оки. Дороги. Все Коммуникации МИР УДАЧ

2 390 000 руб.
В ипотеку за 20 605 руб./мес.

Офис, 32 м²
Пермь, улица Дружбы, 7, Мотовилихинский, Пермь, Пермский край

Выбрать ипотечную программу

Агентство недвижимости "Вектор-ПМ"
Размещает объявления: 3 года 5 мес.
Открыть другие объекты на продажу: 66
Открыть другие объекты в аренду: 2
Всего за 3 месяца: 68

+79197114631

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

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

Написать владельцу объявления

Связаться с владельцем +79197114631

Офис, 32 м²
Офисное Помещение в центре Мотовилихинского района. В помещении выполнен косметический ремонт. Хороший вид на улицу. Помещение состоит из одного большого помещения плюс санузел. Установлены системы вентиляции и кондиционирования, системы пожарной сигнализации и пожаротушения. Перспективное место как для своего бизнеса, так и для сдачи в аренду. Наземная вместительная парковка на 7 мест. Цена объекта на данный момент очень привлекательная, успевайте смотреть и покупать. Реальному покупателю небольшой торг. Документы в полном порядке. Один собственник.

Создать заметку | Распечатать | Получать похожие | Пожаловаться

Образцы документов для сделки

Аналог 6

<https://domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-perm-2471715913>

The screenshot shows a web browser window displaying a real estate listing on the Domofond.ru website. The browser's address bar shows the URL: domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-perm-2471715913. The website header includes the Domofond.ru logo and navigation links for 'Продажа', 'Аренда', and 'Каталог новостроек'. The main content area features a large image of an office interior with a desk and chairs. To the right of the image, the listing details are provided: a price of 4,950,000 RUB, a size of 78.3 m², and a location in Perm. A contact button with the phone number +73422430798 is visible. Below the main image, there are smaller thumbnail images and a 'Связаться с владельцем' button. The bottom section of the page is titled 'Информация о предложении'.

4 950 000 **Офис, 78.3 м²**
 В ипотеку за 42 675 РУБ./мес. Пермь, улица Тургенева, 23, Мотовилихинский, Пермь, Пермский край

Офис, 78.3 м²
 Продается офисное помещение. Находится на первом этаже здания около БЦ "Агат". Рядом бесплатная парковка. Хороший пешеходный и автомобильный трафик. - Бесплатные консультации; - Полное сопровождение сделок; - Подбор ипотеки, обмен, материнский капитал. Звоните. Ответим на Ваши вопросы и организуем показ в удобное для Вас время. Номер объекта: 696699
 Номер объекта: #2:596699/9736

Информация о предложении

П.4. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ ЗАКАЗЧИКОМ:

УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ
ТрастЮнион
ЭССЕТ МЕНЕДЖМЕНТ

Исх. № 444-20
От «14» сентября 2020 г.

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

Настоящим сообщаем Вам балансовую стоимость имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Инженер», оцениваемого по Заданию на оценку № 8 от 14.09.2020г. к Договору № И -0/1 от «15» июня 2020 года об оценке имущества, составляющего Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Инженер» и находящегося по адресу:

Наименование имущества	Балансовая стоимость без учета НДС, руб.
Нежилое помещение, общая площадь 175,0 кв. м, этаж 1, номера на поэтажном плане 52-69, адрес объекта: Пермский край, г. Пермь, Мотовилихинский р-н, ул. Аркадия Гайдара, д. 1	6 275 000,00

Генеральный директор



Е.В. Кравченко

Общество с ограниченной ответственностью «ТрастЮнион Эссет Менеджмент»
РФ, 123007, г. Москва, Хорошевское шоссе, д.32А
(лицензия ФСФР России от 09.11.2012 г. № 21-000-1-00915 на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами)
Телефон/факс: (499) 701-99-19
E-mail: info@trustunionam.ru
<http://www.trustunionam.ru>

У П Р А В Л Я Ю Щ А Я К О М П А Н И Я
ТрастЮнион
 Э С С Е Т М Е Н Е Д Ж М Е Н Т

Исх. № 445-20
 От «14» сентября 2020 г.

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

Об использовании предоставленных ранее документов для оценки имущества по заданию на оценку №8 от 14.09.2020г. к Договору № И -0/1 от «15» июня 2020 года об оценке имущества, составляющего Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Инженер»

Ответ на запрос.

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

№ п/п	Объект оценки	Кадастровый номер	Номер бланка Свидетельства о праве собственности/номер, дата записи в ЕГРН об общей долевой собственности	Кадастровая стоимость, руб.	Дата определения кадастровой стоимости
1	Нежилое помещение, общая площадь 175,0 кв. м., этаж 1, номера на поэтажном плане 52-69, адрес объекта: Пермский край, г. Пермь, Мотовилихинский р-н, ул. Аркадия Гайдара, д. 1	59:01:43110 05:300	59-БГ № 906820 от 27.06.2013 г.\ 59-59-22/036/2013-966 от 27.06.2013	8 078 248,5	01.01.2018

Генеральный директор



Е.В. Кравченко

Общество с ограниченной ответственностью «ТрастЮнион Эссет Менеджмент»
 РФ, 123007, г. Москва, Хорошевское шоссе, д.32А
 (лицензия ФСФР России от 09.11.2012 г. № 21-000-1-00915 на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами)
 Телефон/факс: (499) 701-99-19
 E-mail: info@trustunionam.ru
<http://www.trustunionam.ru>



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

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

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

полное наименование должности **Будущий специалист-эксперт**

подпись

инициалы, фамилия

С.А. Бачуревских



Раздел 2 Лист 2

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

Помещение	
Лист №1	Раздел 2
Всего листов раздела 2: 1	Всего разделов: 3
Всего листов выписки: 3	
4 августа 2020г.	
Кадастровый номер: 59-01-4311005:300	
1	Правообладатель (правообладатели):
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:
4.1	вид:
	дата государственной регистрации:
	номер государственной регистрации:
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:
	основание государственной регистрации:
5	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:
6	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:

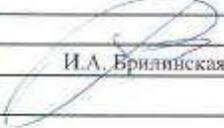


полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
Будущий специалист-аксепт		А. Валеевский

Раздел 5 Лист 3

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

Помещение	
Лист №1 Раздел 5	Вид объекта недвижимости
4 августа 2020г.	Всего листов выписки: 3
Кадастровый номер: 59:01:4311005:300	Всего разделов: 3
Кадастровый номер: 59:01:4311005:300	
Номер этажа (этажей): 1	
Лист №	
ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ПОМЕЩЕНИЯ	
План этажа	
1-0 этаж, 2-0 подъезд	
Масштаб 1:	Условные обозначения:
Полное наименование должности	Подпись
Специалист-эксперт	М.П.
Т.А. БИЛЕРВСКАЯ	Инициалы, фамилия

		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 _____		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		
ordell@rti.perm.ru		
Сокращенное наименование юридического лица, если кадастровый инженер является работником юридического лица		
 <p>Филиал ФГУП «Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ» по Пермскому краю</p>		
Подпись _____		Дата « <u>7</u> » _____ мая _____ 2013 г.
<i>Место для оттиска печати кадастрового инженера</i>		

Лист № <u>4</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	J-13

Лист № 5

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

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

2. Сведения о средствах измерений

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

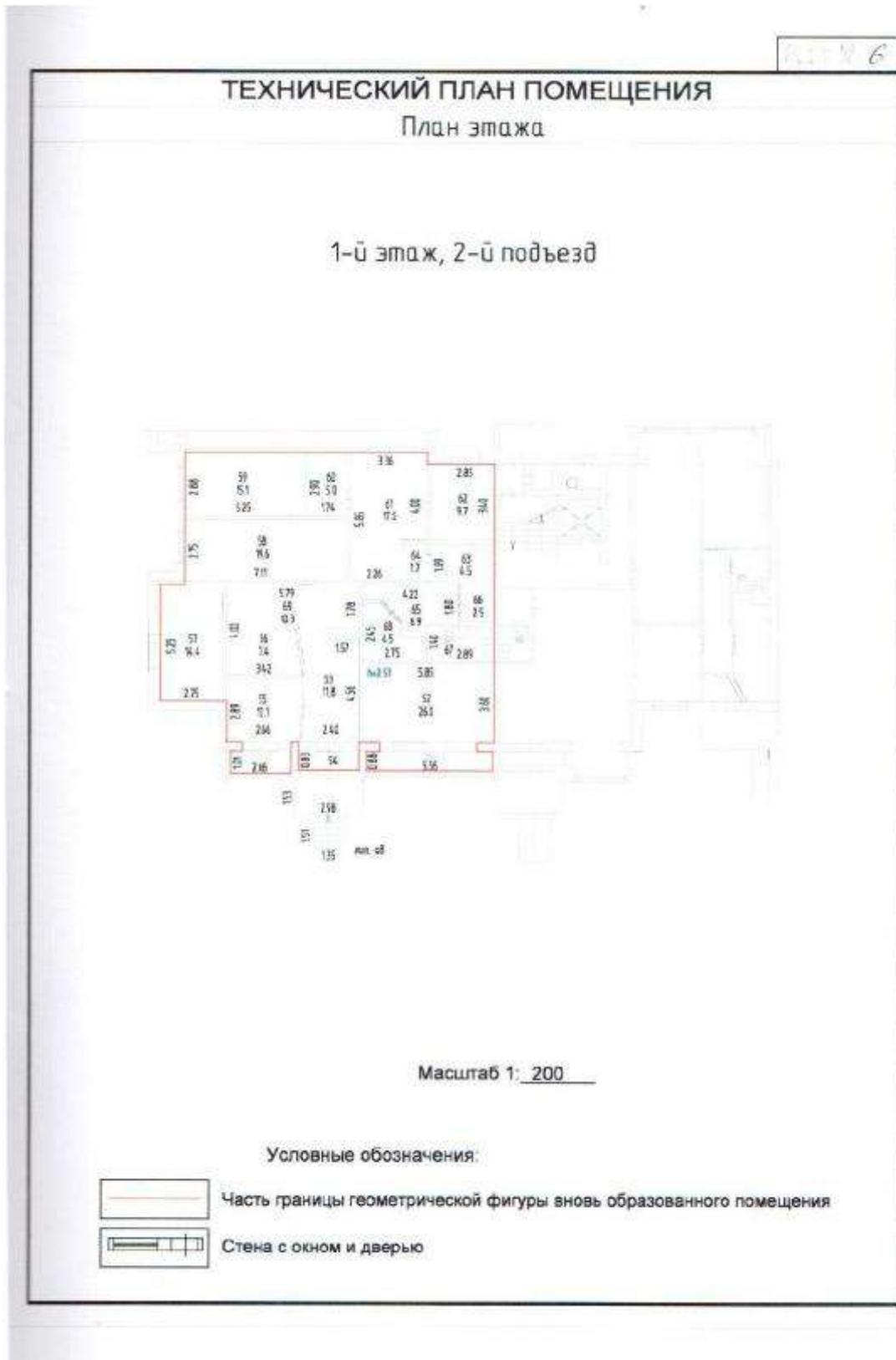
3. Сведения об объекте (объектах) недвижимости, из которого (которых) было образовано помещение

№ п/п	Кадастровый номер
1	2
-	-

Лист № 4

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

Лист № <u>1</u>
ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ПОМЕЩЕНИЯ
Заключение кадастрового инженера
<p>Площадь нежилого помещения изменилась в результате утепления и включения в общую площадь лоджий. Технический план подготовлен организацией по государственному техническому учету и технической инвентаризации - 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.</p>



Приложение:



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

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

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

Адрес (местоположение) объекта учета:

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

Сведения о ранее произведенной постановке на технический учет в ОТИ

Инвентарный номер	13599
Кадастровый номер	

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

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

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

Руководитель (уполномоченное лицо)

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



СОДЕРЖАНИЕ:

№ п/п	Наименование раздела, прилагаемых документов	№ стр.
1	2	3
1	Сведения о правообладателях	2
2	Экспликация площади помещения	2-3
3	Техническое описание помещения	4
4	Стоимость помещения	4
5	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 Анатольевич	Свидетельство о государственной регистрации права серия 59 БА №265900 от 29.04.2006г., запись регистра-ции №59-59-01/077/2006-012 сделана 29.04.2006г.	1/6 доля нежилого помещения S _{общ} = 167,4 м ²

2. ЭКСПЛИКАЦИЯ ПЛОЩАДИ ПОМЕЩЕНИЯ

Дата записи и метра по плану	Этаж (помещение с 1 этажа)	Номер по плану (литер по плану)	Номер по плану строения (комнаты, коридоры)	Назначение частей помеще- ния: ванная комната, кор- идор и т.д.	Площадь по внутреннему обмеру кв. метров, в том числе предназначенная под помещения					Итого (по эта- жу, стро- евию)	Высота помещения по внутреннему обмеру	Средняя высота помещений или переобору- дованная площадь
					жилищные		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 помещение	5,6							
			61	Кабинет	17,6							
			62	Кабинет	9,7							
			63	Подсобное помещение		4,5						
			64	Коридор		1,7						
			65	Подсобное помещение		6,9						

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

ОСОБЫЕ ОТМЕТКИ:

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



3. ТЕХНИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ ПОМЕЩЕНИЯ

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

Наименование конструктивного элемента	Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее)
1	2
1. Наружные стены (материал)	Стеновые панели
2. Перегородки (материал)	Гипсолитовые
3. Перекрытия (материал)	Железобетонные плиты
4. Полы: а) в основных помещениях б) в санузле в) в других помещениях	Керамическая плитка, ламинат Керамическая плитка Керамическая плитка
5. Проемы оконные дверные	Металлопластиковые Деревянные, входные - металлические
6. Отделка стен: а) в основных помещениях б) в санузле в) в других помещениях	Штукатурка, обои Штукатурка, керамическая плитка Штукатурка, обои, побелка
7. Отделка потолков: а) в основных помещениях б) в санузле в) в других помещениях	Подвесной потолок Подвесной потолок Подвесной потолок
8. Вид отопления	Центральное
9. Наличие: а) водоснабжения б) электроснабжения (тип проводки) в) канализации г) горячего водоснабжения д) ванны или душа, сауны или бассейна е) ледяной или/и базконов, 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

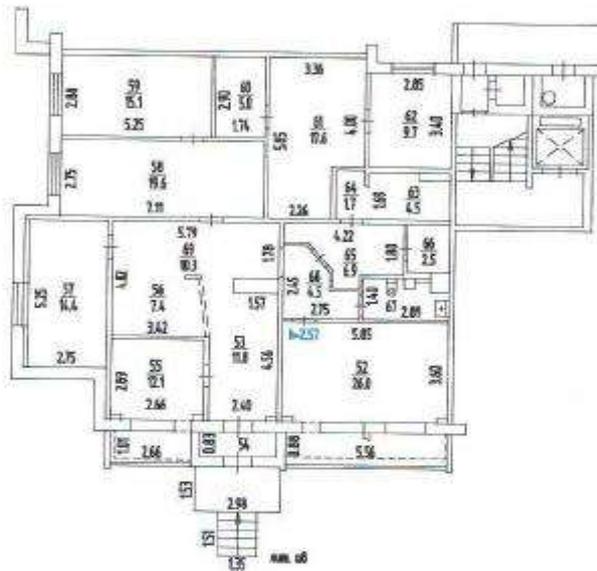
4. СТОИМОСТЬ ПОМЕЩЕНИЯ

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. Лит. А,08	М 1:200

6. ВЫПИСКА ИЗ ПАСПОРТА НА ДОМОВЛАДЕНИЕ

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

*площадь указана по экспликациям

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



Прошнуровано, пронумеровано
и скреплено печатью

(4) *копировать* листы



**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
Помещения**

Лист № 1 , всего листов 2

Дата 07 июня 2013 г.

Кадастровый номер 59:01:4311005:300

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) ---

1. Описание объекта недвижимого имущества

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

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

1.3. Общая площадь помещения: 175 кв. м

1.4

Адрес (местоположение):

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

1.5. Назначение помещения: нежилое

1.6. Вид жилого помещения в многоквартирном доме ---

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

1.8. Номер помещения на поэтажном плане: 52-69

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

1.10. Примечание: ---

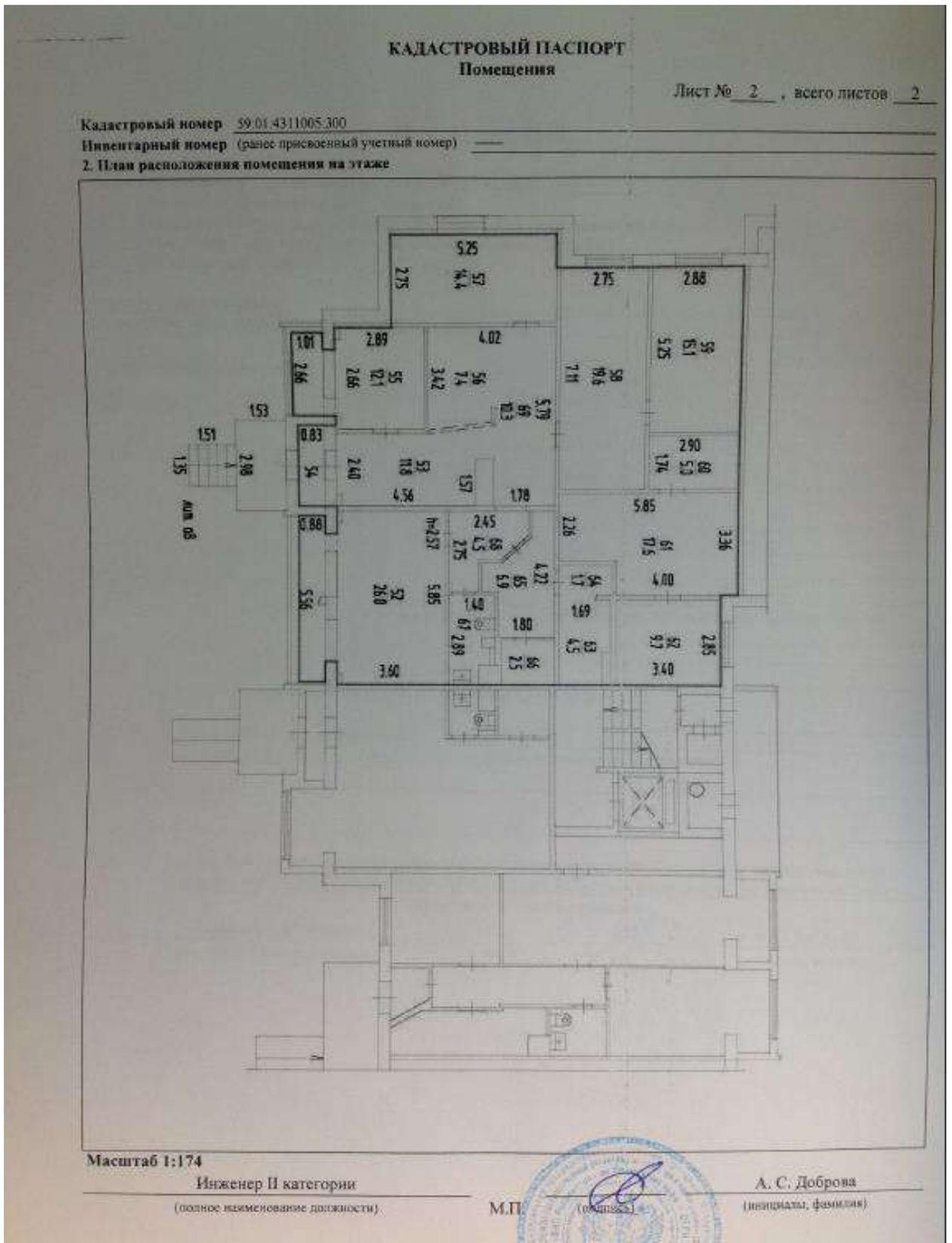
1.11. филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата
Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Пермскому краю
(наименование органа или организации)

Инженер II категории
(полное наименование должности)

М.П.



А. С. Доброва
(инициалы, фамилия)







САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ
АССОЦИАЦИЯ
«РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»
RUSSIAN SOCIETY OF APPRAISERS



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



Ассоциированный член Европейской группы ассоциаций оценщиков (TEGoVA)



Член Торгово-промышленной палаты Российской Федерации



Член Международного комитета по стандартам оценки (IVSC)

Выписка
из реестра саморегулируемой организации оценщиков

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

Прокопенко Сергея Петровича

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

о том, что Прокопенко Сергей Петрович

(Ф.И.О. оценщика)

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

Добровольная приостановка права осуществления оценочной деятельности: нет

Приостановка права осуществления оценочной деятельности как мера дисциплинарного воздействия: нет

Квалификационный аттестат: №009867-1 от 12.04.2018, Оценка недвижимости, действителен до 12.04.2021

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

Стаж в области оценочной деятельности: 20 лет

Общий стаж: 27 лет

Информация о страховании ответственности оценщика:

1. Общество с ограниченной ответственностью "Зетта Страхование". Договор №РОО-0011025501 от 25.06.2020 на сумму 15000000 руб., срок действия с 04.07.2020 по 03.07.2021;
2. Открытое акционерное общество "АльфаСтрахование". Договор №433-121121/20/0325R/776/00001/20-001417 от 04.06.2020 на сумму 300000 руб., срок действия с 01.07.2020 по 31.12.2021;
3. Страхование публичное акционерное общество "Ингосстрах". Договор №433-121121/20/0325R/776/00001/20-001417 от 04.06.2020 на сумму 300000 руб., срок действия с 01.07.2020 по 31.12.2021

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

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

Сведения о результатах проведенных РОО проверок члена саморегулируемой организации:

1. Плановая, 30.09.2010 - 30.09.2010, основание проведения: Решение №1495, результат: Пройдена;
2. Плановая, 12.08.2013 - 12.08.2013, основание проведения: Решение №6469, результат: Пройдена;
3. Плановая, 28.03.2016 - 31.03.2016, основание проведения: Протокол Совета РОО №03 от 11.12.2015г., результат: Пройдена;
4. Плановая, 18.04.2019 - 15.05.2019, основание проведения: Протокол Совета РОО №60 от 05.10.2018 г., результат: Пройдена

Информация о наличии жалоб и дисциплинарных взысканий: С момента включения в реестр членов РОО по 28.07.2020 жалоб на профессиональную деятельность оценщика не поступало и мер дисциплинарного воздействия не применялось. В РОО отсутствует информация о фактах взыскания средств из компенсационного фонда, а также причинении ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков.

Данные сведения предоставлены по состоянию на 28 июля 2020 г.

Дата составления выписки 28 июля 2020 г.

Руководитель Отдела ведения реестра



В.В. Зюриков





Приложение 1
к Руководству по заключению договоров страхования по продукту «Страхование ответственности оценщиков (оценочных компаний)»

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

ПОЛИС
СТРАХОВАНИЯ ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ
ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКОВ № ПОО - 0011025501 от
25.06.2020

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

1. СУБЪЕКТЫ СТРАХОВАНИЯ:		
СТРАХОВАТЕЛЬ:	ОЦЕНЩИК - Прокопенко Сергей Петрович	
Адрес регистрации:	Московская область, г.Долгопрудный, Лихачевский проспект, д 70, к 1, кв 198	
Паспортные данные:	4619 309167 выдан 12.04.2019 ГУ МВД РОССИИ ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ	
ИНН:	615504890185	
ВЫГОДОПРИОБРЕТАТЕЛЬ:	Заказчики, заключившие договор на проведение оценки и третьи лица – в части страхования ответственности; Страхователь (Застрахованное лицо) – в части страхования финансовых рисков. <i>(удалить, если судебные расходы и издержки не включаются в покрытие)</i>	
2. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:		
Объектами страхования являются имущественные интересы Страхователя, связанные с: - риском наступления ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки и (или) третьим лицам при осуществлении оценочной деятельности; - возникновением непредвиденных расходов физических лиц и не относящиеся к предпринимательской деятельности Страхователя. <i>(удалить, если судебные расходы и издержки не включаются в покрытие)</i>		
3. СТРАХОВЫЕ СЛУЧАИ:		
- установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба; - возникновение судебных издержек, связанных с судебным разбирательством по установлению обстоятельств и размера ущерба, причиненного Выгодоприобретателям при осуществлении оценочной деятельности. <i>(удалить, если судебные расходы и издержки не включаются в покрытие)</i>		
4. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ		
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА: <i>(максимальный размер страховой выплаты по страховым случаям, наступившим в период действия Договора страхования)</i>	15 000 000 руб. 00 коп. (Пятнадцать миллионов рублей 00 коп.)	
СТРАХОВОЙ ТАРИФ	0,058%	
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ	8 721 руб. 00 коп. (восемь тысяч семьсот двадцать один рубль 00 коп.)	
5. ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ		
	ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ:	СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ
По страхованию гражданской ответственности за причинение вреда	15 000 000 руб. 00 коп. (Пятнадцать миллионов рублей 00 коп.).	8 721, 00
По страхованию финансовых рисков <i>(удалить строку, если судебные расходы и издержки не включаются в покрытие)</i>	руб. 00 коп. (сумма прописью рублей 00 коп.).	
По одному страховому случаю:	15 000 000 руб. 00 коп. (Пятнадцать миллионов рублей 00 коп.). <i>Если страховая сумма по одному страховому случаю не установлена, она принимается равной страховой сумме по договору в целом.</i>	
6. ФРАНШИЗА (безусловная по каждому страховому случаю):	00 руб. 00 коп. (сумма прописью рублей 00 коп.).	
7. ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ:	Российская Федерация	
8. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:	с 00ч. 00 мин. 04.07.2020г. до 24 ч. 00 мин. 03.07.2021 г.	
Договор страхования вступает в силу с момента уплаты страховой премии / первого взноса		
ПОРЯДОК ОПЛАТЫ:	<input checked="" type="checkbox"/> Единовременно: 03.07.2020 <input type="checkbox"/> В рассрочку:	
1-й взнос в размере _____: оплатить до _____:	2-й взнос в размере _____: оплатить до _____:	3-й взнос в размере _____: оплатить до _____:
9. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ:		
9.1. Страхователь обязан письменно сообщить Страховщику о событиях, имеющих признаки страхового случая, в течение 3 (трех) рабочих дней со дня, когда Страхователю стало известно о таком событии.		
9.2. Случай признается страховым, если:		



0011025501



0011025501

9.2.1. действия (бездействие) Страхователя, связанные с нарушением требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, были допущены им в течение срока действия Договора страхования (раздел 8 настоящего Полиса). При этом дата составления документов (отчета об оценке) должна также быть в пределах срока действия Договора страхования.

Под действиями (бездействием) Страхователя понимаются непреднамеренные (неумышленные) ошибки, небрежности, упущения оценщика, приведшие к искажению результата оценки, неправильному выбору стандарта оценки, ошибкам при измерениях и расчетах, утрате и порче имущества (документов, материалов и т.п.) во время осуществления оценочной деятельности.

9.2.2. факт обнаружения ущерба, подтвержденный экспертизой отчета об оценке, проведенной саморегулируемой организацией, членом которой является Страхователь, а в случае решения дела в рамках судебного процесса, решением суда об оспаривании оценки, произведенной Страхователем, произошел в период действия Договора страхования.

9.2.3. требования Выгодоприобретателей о возмещении ущерба предъявлены к Страхователю в течение срока действия Договора страхования или в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.

Под требованиями о возмещении ущерба Выгодоприобретателей в настоящих Правилах понимаются письменные претензии и исковые требования о возмещении ущерба, предъявленные к Страхователю, подтвержденные документально зафиксированными доказательствами о факте, причинах и размере причиненного ущерба.

9.2.4. ущерб Выгодоприобретателя находится в прямой причинно-следственной связи с осуществлением Страхователем оценочной деятельности.

9.2.5. обязанность Страхователя возместить ущерб Выгодоприобретателю признана Страховщиком в досудебном (внесудебном) порядке или установлена вступившим в законную силу решением суда.

9.2.6. на момент совершения действия (бездействия) Страхователь удовлетворял требованиям, предъявляемым к оценщикам законодательством Российской Федерации. Если установить момент совершения такого действия (бездействия) не представляется возможным, данное условие распространяется на весь срок страхования.

9.2.7. Ущерб Выгодоприобретателям был причинен при осуществлении Страхователем оценочной деятельности в пределах территории страхования (в соответствии с разделом 7 Полиса).

9.3. В случае, если установленная настоящим договором страховая премия (ее первый взнос) не была уплачена полностью и в срок, Договор страхования считается не вступившим в силу.

9.4. Страхователь дает согласие Страховщику (в том числе сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение, обновление, изменение, извлечение, использование, распространение, предоставление, доступ, передачу (в том числе трансграничную), обезличивание, блокирование и уничтожение) всех предоставленных Страховщику при заключении договора страхования (дополнительного соглашения к нему) персональных данных в целях заключения и исполнения договора страхования, а также в целях реализации своих прав по договору страхования, в частности в целях получения исполненной в установленные сроки страховой премии (взносов).

Страхователь также дает свое согласие на обработку и использование любых контактных данных, предоставленных при заключении и/или исполнении договора страхования, с целью оповещения / информирования об услугах и страховых продуктах Страховщика, а также для поздравления с официальными праздниками.

Страхователь соглашается с тем, что Страховщиком будут использованы следующие способы обработки персональных данных: автоматизированная / неавтоматизированная / смешанная.

Данное согласие дается Страхователем бессрочно и может быть отозвано в любой момент времени путем передачи Страховщику подписанного письменного уведомления.

Страхователь также подтверждает, что на момент заключения договора страхования (дополнительного соглашения к нему) все застрахованные лица, выгодоприобретатели, а также иные лица, указанные в договоре страхования (при их наличии) проинформированы и дали согласие на передачу их персональных данных Страховщику с целью заключения и исполнения договора страхования, включая информацию о наименовании и адресе Страховщика, цели и правовом основании обработки персональных данных, информацию о предполагаемых пользователях персональных данных, а также Страхователь проинформировал указанных в договоре лиц обо всех правах и обязанностях субъекта персональных данных, предусмотренных Федеральным законом от 27.07.2006 г. № 152-ФЗ «О персональных данных». Страхователь обязуется довести до сведения указанных в договоре лиц информацию, указанную в памятке об обработке персональных данных.

Информация о наименовании и/или ФИО и адресах уполномоченных лиц, осуществляющих обработку персональных данных по поручению Страховщика (помимо информации о страховом агенте или брокере, указанном в договоре страхования и/или который принимал участие при заключении договора страхования), размещена на официальном сайте страховщика: www.zurich.ru. Указанная информация может время от времени обновляться.

Страхователь во исполнение требований Федерального закона от 07.08.2001 г. № 115-ФЗ «О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма» обязуется предоставить Страховщику по его запросу документы и сведения для проведения идентификации Страхователя, его представителя, выгодоприобретателя, бенефициарного владельца, а также в случае необходимости обновления данных сведений.

9.5. При досрочном расторжении Договора страхования уплаченная страховая премия возврату не подлежит.

УСЛОВИЯ ВЗАИМОРАСЧЕТОВ:

Расчеты между сторонами производятся в рублях в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Днем уплаты страховой премии (страхового взноса) считается день поступления денежных средств на расчетный счет или в кассу Страховщика.

При страховании с применением валютного эквивалента страховая выплата осуществляется в рублях по курсу Центрального Банка РФ, установленному для валюты, в которой выражена страховая сумма (валюта страхования), на дату страховой выплаты. При этом сумма всех выплат по Договору в рублях не может превышать страховую сумму, умноженную на курс валюты страхования, установленный Центральным Банком РФ на дату заключения Договора. В случаях, когда Договором предусмотрен расчет суммы страховой выплаты без учета ранее произведенных страховых выплат, сумма каждой выплаты в рублях не может превышать страховую сумму, умноженную на курс валюты страхования, установленный Центральным банком РФ на дату заключения Договора.

Днем выплаты страхового возмещения считается день списания средств с расчетного счета или выдачи из кассы Страховщика. Все расходы на оплату услуг банков по перечислению суммы платежа со счета стороны-плательщика на счет стороны-получателя несет сторона-плательщик.

Условия, не оговоренные в настоящем Полисе, регламентируются «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков» ООО «Зетта Страхование» от 02.02.2015 г. и законодательством РФ. Если условия, указанные в Полисе, противоречат условиям Правил, то условия, указанные в Полисе, имеют преимущественную силу.
 Настоящий Полис составлен в ДВУХ экземплярах (по одному для Страховщика и Страхователя).
 Настоящий Полис составлен в ТРЕХ экземплярах (по одному для Страховщика и Страхователя и один для предоставления в)
 Заявление Страхователя с Приложением «Правил страхования профессиональной ответственности оценщиков» ООО «Зетта Страхование» от 02.02.2015 г. <https://zettains.ru/company/info/insurance-rules/> являются неотъемлемой частью настоящего Полиса (Договора).

<p>Страхователь: Я подтверждаю, что с Правилами страхования ознакомлен, согласен и получил их при подписании настоящего Полиса. Условия страхования, содержащиеся в Правилах, настоящем Полисе (договоре страхования), приложениях и дополнительных соглашениях к нему (если таковые имеются), мне полностью разъяснены и понятны. Информация, предусмотренная п. 2.1.2. Базового стандарта защиты прав и интересов физических и юридических лиц - получателей финансовых услуг, оказываемых членами саморегулируемых организаций, объединяющих страховые организации, предоставлена Страховщиком в полном объеме.</p>	<p>Представитель ООО «Зетта Страхование»:</p> <p>Должность ФИО /Директор СА «Отрадное»/ Мавричева Е.И. Доверенность № от М.П.</p>
--	--

Заполняется посредником	
1. Посредник	Попов Василий Александрович
2. Куратор (штатный сотрудник)	Мавричева Екатерина Ильинична
3. Кредитная организация	нет
4. Канал продаж	Агентский
5. Специальные условия	Нет
6. Точка продаж	СА "Отрадное"

Дата:	Вид Полиса:	
Специалист ООО «Зетта Страхование»	Подпись:	ФИО:



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

ПОЛИС № 022-073-005687/20

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

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования гражданской ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, за нарушение договора на проведение оценки и причинение вреда имуществу третьих лиц № 022-073-005687/20 от 11.08.2020 г. (далее - Договор) в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков ООО "Абсолют Страхование" в редакции, действующей на дату заключения Договора, и на основании Заявления на страхование. Правила страхования также размещены на сайте Страховщика в информационно-телекоммуникационной сети Интернет по адресу: <https://www.absolutins.ru/klientam/strahovye-pravila-i-tarify/>.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	Общество с ограниченной ответственностью «Ваш юрисконсульт»
ЮРИДИЧЕСКИЙ АДРЕС:	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
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	В рассрочку, в соответствии с п.4.6. Договора страхования. Последствия неоплаты Страхователем страховой премии (первого или очередного платежа страховой премии) в установленный настоящим Полисом срок, указаны в разделе 7 Правил страхования. В том числе при неуплате Страхователем страховой премии (при единовременной оплате) или первого страхового взноса (при оплате в рассрочку) в указанные сроки, Страховщик имеет право: расторгнуть настоящий Полис в одностороннем порядке или отказать в оплате суммы страхового возмещения по заявленному Страхователем убытку.
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «11» сентября 2020 г. по «10» сентября 2021 г.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	<p>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.</p> <p>Объекты оценки, в отношении которых Страхователь (Застрахованные лица) 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:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. <p>Случай признается страховым в соответствии с п.3.2. Договора. Форма выплаты страхового возмещения указана в разделе 11 Правил страхования.</p>

Страхователь:
 ООО «Абсолют Страхование»
 Представитель страховой компании
 на основании Доверенности №62/20 от 25.01.2020г.

 (Поталова Е.Ю.)
 «11» августа 2020г.

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

 (Гладкая Е.Ю.)
 М.П.
 «11» августа 2020г.

... ..

ПОДСОЗНАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

... ..

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР



Е. Ю. Ладакья

Прочито и пронумеровано
8/1/2022
Листов

... ..

... ..