

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

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

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

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

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

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

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ 01-03/26

Отчет №01-03/26

**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**

Дата определения стоимости объекта оценки
(дата проведения оценки, дата оценки): 12.03.2026 года
Дата составления отчета: 12.03.2026 года

**ЗАКАЗЧИК: Общество с ограниченной ответственностью «ТрастЮнион
Эссет Менеджмент», ИНН 7705794926, лицензия на осуществление
деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми
инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами
№ 21-000-1-00915, предоставлена ФСФР России 09.11.2012 г.**

Под управлением ООО «ТрастЮнион АйЭм» находится Закрытый паевой
инвестиционный фонд недвижимости «Инженер», правила доверительного
управления № 1443-94157038 зарегистрированы ФСФР России 02.06.2009г.
Получить подробную информацию о Фонде и ознакомиться с правилами
доверительного управления Фондом, а также с иными документами,
предусмотренными законодательством Российской Федерации, можно по
адресу: 125284, город Москва, шоссе Хорошёвское, дом 32А, ПОМ XIII КОМ
84-87, 93, 96-102 и (или) по телефону: (499) 701-99-19 или направив запрос по
электронной почте: info@trustunionam.ru,
а также на сайте <http://www.trustunionam.ru/>

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

ГОРОД МОСКВА, 2026 год.



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
2.1. <i>Сведения о Заказчике и Оценщике.....</i>	8
3.1. <i>Используемые стандарты оценки.....</i>	9
3.2. <i>Вид определяемой стоимости.....</i>	9
3.3. <i>Принятые допущения, ограничения и пределы применения полученного результата.....</i>	10
3.4. <i>Последовательность проведения оценки.....</i>	10
2. ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	11
2.1. <i>Перечень документов, использованных при проведении оценки, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки.....</i>	11
2.2. <i>Анализ достаточности и достоверности информации.....</i>	11
2.3. <i>Краткая характеристика объекта оценки.....</i>	11
2.4. <i>Имущественные права на объект оценки.....</i>	12
2.5. <i>Обременения, связанные с объектом оценки.....</i>	12
2.6. <i>Физические свойства объекта оценки.....</i>	12
2.7. <i>Состояние и текущее использование объектов оценки.....</i>	13
2.8. <i>Износ и устаревания объекта оценки.....</i>	14
2.9. <i>Балансовая стоимость объекта оценки.....</i>	15
2.10. <i>Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки.....</i>	15
2.11. <i>Описание местоположения объекта оценки.....</i>	15
2.11.1. <i>Общие положения.....</i>	15
2.11.2. <i>Описание области – Пермский край.....</i>	16
2.11.3. <i>Описание города – город Пермь.....</i>	18
2.12. <i>Описание рынка офисной недвижимости Перми – нежилых помещений в жилых домах.....</i>	20
2.12.1. <i>Классификация офисных помещений. Определение сегментов рынка, к которым принадлежат объекты оценки.....</i>	20
2.12.2. <i>Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость недвижимости.....</i>	22
2.12.3. <i>Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта.....</i>	27
2.12.4. <i>Основные показатели рынка офисной недвижимости Мотовилихинского района Перми – сегмент стрит-ритейла офисного назначения/сферы услуг.....</i>	28
2.12.5. <i>Выводы.....</i>	28
3. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.....	29
3.1. <i>Анализ наиболее эффективного использования земельного участка как свободного.....</i>	29
3.2. <i>Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки.....</i>	29
4. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ С ПРИВЕДЕНИЕМ РАСЧЕТОВ ИЛИ ОБОСНОВАНИЕ ОТКАЗА ОТ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	30



4.1.	Общие положения	30
4.2.	Затратный подход	30
4.3.	Доходный подход	32
4.4.	Сравнительный подход	33
4.5.	Выводы:	34
5. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА К ОЦЕНКЕ		35
5.1.	Общая методология сравнительного подхода к оценке	35
5.2.	Выбор аналогов	37
5.3.	Расчет рыночной стоимости объекта оценки	39
5.4.	Обоснование внесенных корректировок	40
6. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ		41
7. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ		43
8. СЕРТИФИКАТ ОЦЕНКИ (ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ)		44
9. ПРИЛОЖЕНИЯ		45
П.1. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, МЕТОДИЧЕСКИХ МАТЕРИАЛОВ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ		45
П.2. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ		46
П.3. КОПИИ ИСТОЧНИКОВ РЫНОЧНОЙ ИНФОРМАЦИИ		47
П.4. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ ЗАКАЗЧИКОМ:		53
П.5. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПРАВОМОЧНОСТЬ ОЦЕНКИ (СТРАХОВОГО ПОЛИСА, СЕРТИФИКАТОВ И СВИДЕТЕЛЬСТВ ОЦЕНЩИКА)		75



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 №77 от 05.03.2026 года к вышеуказанному Договору

Сроки проведения оценки

Период проведения оценки: с 06.03.2026 по 12.03.2026.

Дата оценки: 12.03.2026 года.

Дата составления Отчета: 12.03.2026 года.

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

Затратный подход – не применялся.

Сравнительный подход -

17 500 000 руб.

Доходный подход – не применялся.

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):

17 500 000 рублей 00 копеек

(Семнадцать миллионов пятьсот тысяч) рублей 00 копеек,

Расчетная сумма НДС составляет (справочно) 3 155 737 рублей 70 копеек.

Расчетная стоимость без учета НДС составляет (справочно)

14 344 262 рублей 30 копеек.



1.4. Задание на оценку

Задание на оценку №77 от 05.03.2026г.
к Договору №И-0/1 от 15 июня 2020 года об оценке имущества, составляющего Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Инженер»

Объект оценки (состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой их частей (при наличии))	Нежилое помещение, общая площадь 175,0 кв. м, этаж 1, номера на поэтажном плане 52-69, адрес объекта: Пермский край, г. Пермь, Мотовилихинский р-н, ул. Аркадия Гайдара, д. 1			
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	Объект оценки	Кадастровый номер	Номер бланка Свидетельства о праве собственности/номер, дата записи в ЕГРН об общей долевой собственности	
	Нежилое помещение, общая площадь 175,0 кв. м, этаж 1, номера на поэтажном плане 52-69, адрес объекта: Пермский край, г. Пермь, Мотовилихинский р-н, ул. Аркадия Гайдара, д. 1	59:01:4311005:300	59-БГ № 906820 от 27.06.2013 г.\.	
Сведения об оценщиках	ФИО	Наименование СРОО	Место нахождения СРОО	Обязательное страхование ответственности
	Прокопенко Сергей Петрович	Общероссийская общественная организация Русское общество оценщиков (РОО) - свидетельство №001417 от 07 ноября 2007 года.	105005, Город Москва, ул. Фридриха Энгельса, д. 46, стр. 2.	Страховой полис ООО «Зетта Страхование» на сумму 15 000 000,00 (пятнадцать миллионов) рублей №ПОО - 4000499447 от 01 июля 2025 года. Срок действия с 04 июля 2025 года до 03 июля 2026 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 №900/2025/СП134/765 от 25 августа 2025 года. Срок действия с 11 сентября 2025 года по 10 сентября 2026 года.			
Права, учитываемые при оценке Объекта оценки	Право общей долевой собственности на объект оценки 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 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».			
Правовое основание проведения оценки	Оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального Закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ (ред. 02.07.2021) «Об оценочной деятельности Российской Федерации».			
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); -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>-платеж за объект оценки выражен в денежной форме.</p> <p>В редакции Ф3 от 14.11.2002 № 143-ФЗ, в соответствии с федеральным стандартом оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200, Федеральный закон от 29.07.1998 № 135-ФЗ (ред. от 02.07.2021) «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>
Предпосылки стоимости	<ol style="list-style-type: none"> 1. Предполагается использование объект оценки без совершения сделки с ним. 2. Пользователи объекта являются неопределенными лицами (гипотетические участники). 3. Предполагаемое использование объекта оценки- текущее использование, наиболее эффективное использование. 4. Характер сделки- добровольная сделка в типичных условиях.
Основания для установления предпосылок стоимости	Вид стоимости «справедливая стоимость» подлежит установлению в соответствии с целями оценки. Предпосылки стоимости установлены в соответствии с п. 22 федерального стандарта оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200.
Дата оценки	12.03.2026 года.
Период проведения работ	с 06.03.2026 года по 12.03.2026 года.
Существенные допущения и ограничения оценки	<ol style="list-style-type: none"> 1. В процессе подготовки Отчета об оценке, Исполнитель и Оценщик исходят из допущения о надежности и достоверности предоставленных Заказчиком документов и информации. 2. Копии предоставленных документов соответствует оригиналу. Ответственность за законность получения и достоверность предоставленных Заказчиком документов и информации несет Заказчик. 3. Исполнитель и Оценщик не проводят правовой экспертизы правоустанавливающих документов на Объект оценки и активы, принадлежащие оцениваемому Обществу. Если Оценщиком и Исполнителем не выявлены ограничения (обременения) прав, либо иные права/требования третьих лиц на Объект оценки, оценка проводится в предположении, что их не существует. 4. Оценщик исходит из предположения, что отсутствуют какие-либо скрытые дефекты, которые требуют проведения специальных исследований и оказывают влияние на объект оценки, но обнаружить которые невозможно путем визуального осмотра или в ходе изучения технической документации, относящейся к оцениваемому Обществу и принадлежащим ему активам. 5. Мнение оценщика относительно стоимости объекта оценки действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после даты оценки и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на стоимость оцениваемых объектов. 6. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости объектов и не является гарантией того, что объекты оценки будут реализованы на свободном рынке по стоимости, указанной в данном Отчете. 7. Оценка производится без проведения осмотра. Всю информацию по качественным характеристикам Оценщик получает от Заказчика. Оценщик делает допущение, что вся предоставленная информация по объекту оценки соответствует действительности и не несет ответственности, если она таковой не является. 8. В связи с невозможностью выявления всех фактических обстоятельств на стадии согласования и подписания Задания на проведение оценки, иные допущения и ограничения, не указанные выше, могут быть указаны в Отчете об оценке.
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.
Иные специфические требования к отчету об оценке	<p>Требования, установленные Указанием Банка России от 02.11.2020 г. № 5609-У «О раскрытии, распространении и предоставлении информации акционерными инвестиционными фондами и управляющими компаниями инвестиционных фондов, паевых инвестиционных фондов и негосударственных пенсионных фондов, а также о требованиях к расчету доходности инвестиционной деятельности акционерного инвестиционного фонда и управляющей компании паевого инвестиционного фонда» (вместе с "Информацией, подлежащей раскрытию, порядком и сроками ее раскрытия", "Информацией, подлежащей раскрытию в виде ключевого информационного документа, а также порядком и сроками ее раскрытия"):</p> <p>1) В Отчете об оценке должны содержаться следующие сведения: «Название паевого инвестиционного фонда, номер и дата регистрации правил доверительного управления паевым инвестиционным фондом, полное или сокращенное фирменное наименование управляющей компании этого фонда, номер лицензии управляющей компании этого фонда:</p>



	<p>Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Инженер», правила доверительного управления № 1443-94157038 зарегистрированы ФСФР России 02.06.2009г.</p> <p>Общество с ограниченной ответственностью «ТрастЮнион Эссет Менеджмент». Лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами № 21-000-1-00915, предоставлена ФСФР России 09.11.2012 г.</p> <p>Сведения о месте (с указанием адреса помещения, адреса сайта управляющей компании паевого инвестиционного фонда и номеров телефонов), в котором можно получить информацию, подлежащую раскрытию и предоставлению в соответствии с Федеральным законом от 29.11.2001 № 156-ФЗ «Об инвестиционных фондах»: 125284, город Москва, шоссе Хорошёвское, дом 32А, ПОМ XIII КОМ 84-87, 93, 96-102. Телефон ООО «ТрастЮнион АйЭм»: (499) 701-99-19, сайт http://www.trustunionam.ru/, e-mail: info@trustunionam.ru»;</p> <p>2) В Отчете об оценке должны содержаться следующие сведения и занимать не менее десяти процентов площади первой страницы Отчета об оценке: «Стоимость инвестиционных паев может увеличиваться и уменьшаться, результаты инвестирования в прошлом не определяют доходов в будущем, государство не гарантирует доходности инвестиций в инвестиционные фонды, перед приобретением инвестиционных паев необходимо внимательно ознакомиться с правилами доверительного управления паевым инвестиционным фондом.».</p>
Форма составления Отчета об оценке	Отчет об оценке составляется в форме электронного документа и предоставляется не позднее 17:00 рабочего дня и не позднее 16:00 предпраздничного дня последнего дня срока проведения работ по оценке путем загрузки и направления электронного документа в Контур.Диадок.
Заказчик: Общество с ограниченной ответственностью «ТрастЮнион Эссет Менеджмент» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Инженер»	Исполнитель: ООО «Ваш юриконсульт»
Генеральный директор <p style="text-align: center;">Е.В. Кравченко</p> <p>М. П.</p>	Генеральный директор <p style="text-align: center;">Е.Ю. Гладкая</p> <p>М. П.</p>



2.1. Сведения о Заказчике и Оценщике

3. <i>Заказчик</i>	Общество с ограниченной ответственностью «ТрастЮнион Эссет Менеджмент» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Инженер» Место нахождения и почтовый адрес: 125284, г. Москва, Хорошевское шоссе, д. 32А, 2 этаж, пом. № XIII, комн. 84-87,93,96-102. ОГРН 5077746882384, дата присвоения ОГРН 06.06.2007 г. ИНН 7705794926 КПП 771401001 р/с 40701810124000000550в АКБ «Абсолют Банк» (ПАО), г. Москва к/с 30101810500000000976 БИК 044525976
<i>Оценщик</i>	Прокопенко Сергей Петрович. Стаж работы в области оценочной деятельности с 2004 года.
<i>Документы, подтверждающие получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности</i>	Диплом о профессиональной переподготовке ПП №635016, регистрационный номер 977 от 01 апреля 2004г., выдан Московским государственным техническим университетом «МАМИ». Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №041248-1 от 10 июля 2024 года по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости», выдан ФБУ «Федеральный ресурсный центр» на основании решения №359 от 10 июля 2024 года.
<i>Организация, с которой оценщиком заключён трудовой договор</i>	Общество с ограниченной ответственностью «Ваш юрисконсульт». Юридический адрес: 125362, город Москва, улица Свободы, дом 35 строение 43, помещение 92/3. ОГРН 1027739558912 (дата присвоения ОГРН – 18 ноября 2002г.), ИНН7734227424, КПП773301001. Р/с 40702810622000020303в АКБ «АБСОЛЮТ БАНК» (ПАО), Г.МОСКВА к/с 30101810500000000976, БИК 044525976
<i>Информация о саморегулируемой организации оценщиков</i>	Саморегулируемая организация оценщиков Ассоциация «Русское общество оценщиков» (сокращенное наименование - РОО); адрес: 105005, Город Москва, ул. Фридриха Энгельса, д. 46, стр. 2. 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 21 января 2026 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-4000499447 от 01 июля 2025 года. Срок действия с 04 июля 2025 года до 03 июля 2026 года. Реквизиты страховой компании: 121087, Москва, Багратионовский проезд, д. 7, корп. 11. ОГРН 1027739205240, ИНН 7710280644, 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 Публичным акционерным обществом Страховая Компания «Росгосстрах» на сумму 5 000 000 (Пять миллионов) рублей в соответствии с Договором страхования ответственности юридического лица, заключающего договоры на проведение оценки, за нарушение договора на проведение оценки и причинение вреда имуществу третьих лиц. Полис №900/2025/СП134/765 от 25 августа 2025 года. Срок действия с 11 сентября 2025 года по 10 сентября 2026 года. Реквизиты страховой компании: ИНН 7707067683, КПП 502701001\997950001; адрес фактический:121059, г. Москва, ул. Киевская, д.7; расчетный счет 40701810201700000432 в ПАО Банк «ФК Открытие» к/с 30101810300000000985 БИК 044525985.
<i>Дополнительно привлекаемые к оценке специалисты</i>	Не привлекались.



3.1. Используемые стандарты оценки

- Федеральные стандарты оценки, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200: "Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)"; "Виды стоимости (ФСО II)"; "Процесс оценки (ФСО III)"; "Задание на оценку (ФСО IV)"; "Подходы и методы оценки (ФСО V)"; "Отчет об оценке (ФСО VI)".
- 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.

3.2. Вид определяемой стоимости

В рамках настоящей оценки определяется рыночная стоимость объекта оценки.

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

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

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

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

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

По некоторым активам и обязательствам могут существовать наблюдаемые рыночные операции или рыночная информация. По другим активам и обязательствам наблюдаемые рыночные операции или рыночная информация могут отсутствовать. Однако цель оценки справедливой стоимости в обоих случаях одна и та же – определить цену, по которой проводилась бы операция,

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



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).

3.3. Принятые допущения, ограничения и пределы применения полученного результата

1. 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 не 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.
2. С даты осмотра до даты оценки состояние объекта не изменилось так, чтобы это изменение могло повлиять на стоимость объекта оценки.
3. Допущения и ограничивающие условия приведены выше в разделе «Задание на оценку».
4. Расчеты рыночной стоимости объекта оценки, содержащиеся в настоящем Отчете, не противоречат Международному стандарту финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости" и соответствуют принципу определения справедливой стоимости". МСФО-13 применяются к расчетам, в части, не противоречащей Федеральным стандартам оценки.
5. Прочие допущения и ограничения, возникающие в процессе оценки, приведены далее по тексту отчета в соответствующих разделах.

3.4. Последовательность проведения оценки

В соответствии с федеральным стандартом оценки "Процесс оценки (ФСО III)" проведение оценки объекта включает в себя следующие последовательные этапы:

Процесс оценки включает следующие действия:

- 1) согласование задания на оценку заказчиком оценки и оценщиком или юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор,
- 2) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- 3) применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- 4) согласование промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости), и определение итоговой стоимости объекта оценки;
- 5) составление отчета об оценке объекта оценки (далее - отчет об оценке).

Более подробные сведения приведены в соответствующих разделах настоящего Отчета.

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



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

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

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

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

2.2. Анализ достаточности и достоверности информации

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

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

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

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

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

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

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

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

На основании вышесказанного Оценщики делают вывод о достоверности информации.

2.3. Краткая характеристика объекта оценки

Оценке подлежит Объект недвижимости: нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 175 кв.м., этаж 1, номера на поэтажном плане 52-69, адрес (местонахождение) объекта: Пермский край, г. Пермь, Мотовилихинский район, ул. Аркадия Гайдара, д.1. Кадастровый 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, 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	Удовл
Качество отделки	Стандарт
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, %;
D – физический износ, %;
FO – функциональное устаревание, %;
EO – внешнее устаревание, %.

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

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

Различают устранимый и неустранимый физический износ.

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

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

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

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

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

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



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

Таблица 6. Шкала экспертных оценок технического состояния объекта недвижимости

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

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

Мы определили экспертно физический износ здания, в котором расположен объект оценки, в 40%.

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.

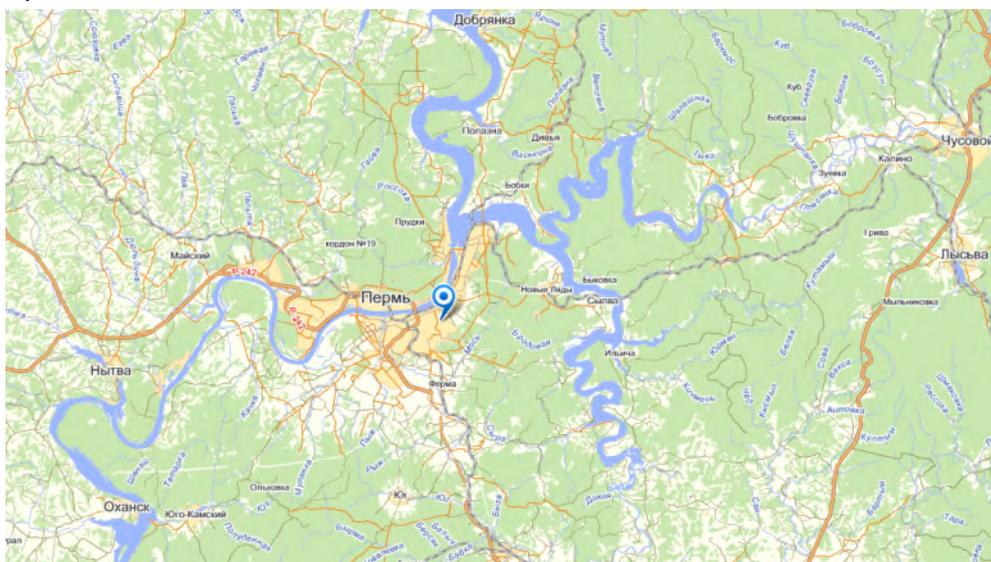


Рис. 1. Расположение объекта оценки на карте области



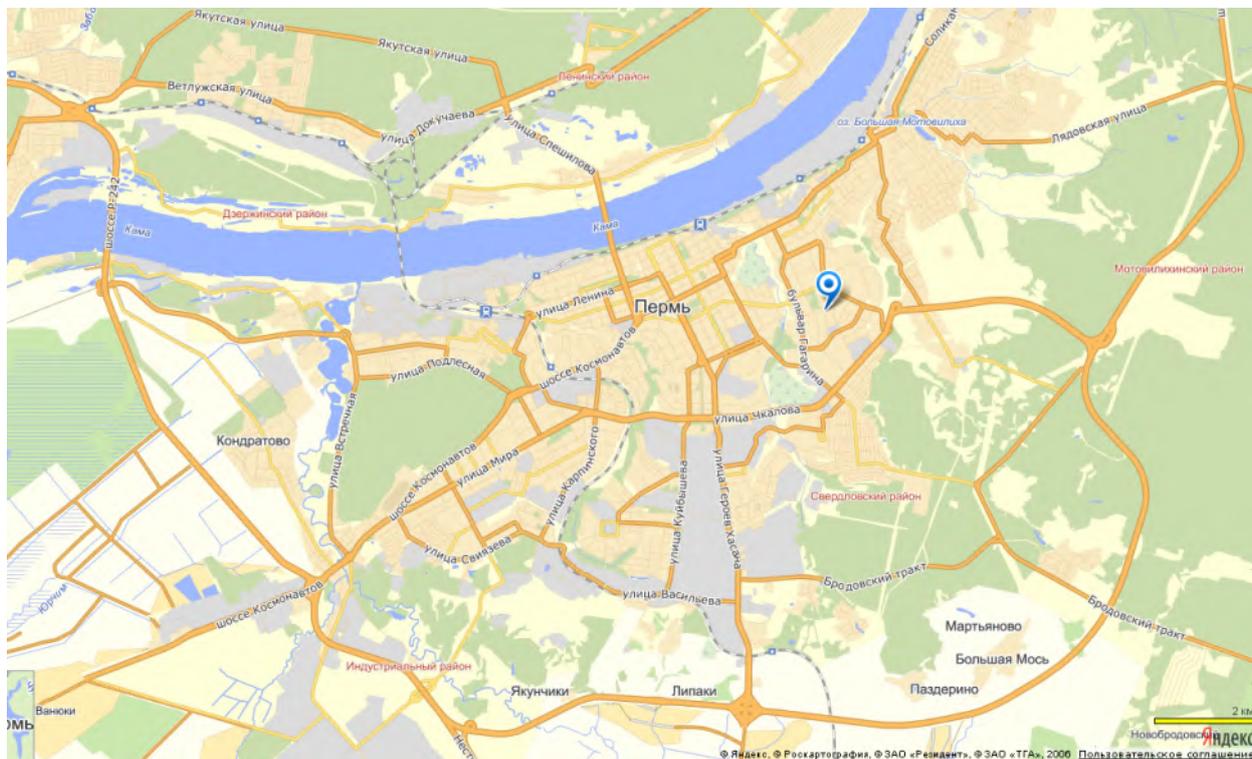


Рис. 2. Расположение объекта оценки на карте города

2.11.2. Описание области – Пермский край

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 2 483 633 чел. (2025). Плотность населения — 15,5 чел./км² (2025). Городское население — 76,93 %.

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 – 1 027 518, Березники – 132 841, Соликамск – 87 745, Чайковский – 74 913, Кунгур – 62 173, Лысьва – 53 057, Краснокамск – 47 968.

Пермский край — один из экономически развитых регионов России.

Промышленность

Основа экономики края — высокоразвитый промышленный комплекс. Ключевые отрасли промышленности: нефтяная, химическая и нефтехимическая, чёрная и цветная металлургия, машиностроение, лесопромышленный комплекс.

В Пермском крае ежегодно добывается около 10 млн тонн нефти. Ведущая добывающая компания — ООО «Лукойл — Пермь». Добыча нефти сконцентрирована на юге (Куединский,



Кунгурский, Ординский, Осинский, Частинский и Чернушинский муниципальные районы) и севере края (Красновишерский, Соликамский и Усольский муниципальные районы).

В Перми расположены крупные предприятия по переработке нефти (ООО «Лукойл-Пермнефтеоргсинтез» (ПНОС)) и газа.

Ведущей отраслью химической промышленности является производство минеральных удобрений, на долю края приходится 100 % производства калийных удобрений в России. В Пермском крае расположено крупнейшее в мире Верхнекамское месторождение калийных солей. Добыча руды и производство калийных удобрений осуществляется в Березниках (ПАО «Уралкалий») и Соликамске (ПАО «Уралкалий»). Компания «Уралкалий» — одна из крупнейших в мире производителей и экспортёров калийных удобрений.

Производство азотных удобрений размещено в Перми («Минеральные удобрения») и Березниках («Азот»).

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

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

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

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

Чёрная металлургия представлена заводом полного цикла («Чусовской металлургический завод») и предприятиями передельной металлургии (крупнейшее — «Лысьвенский металлургический завод»).

Цветная металлургия базируется на переработке руды Верхнекамского месторождения калийных солей, содержащей магний и редкие металлы. Заводы расположены в Березниках (титано-магниевый комбинат корпорации «ВСМПО-Ависма») и Соликамске (Соликамский магниевый завод). В Перми действует завод по производству вторичного алюминия («Пермские цветные металлы»).

В машиностроении важную роль играет производство продукции военного назначения. Крупнейший центр машиностроения — Пермь; производятся авиационные и ракетные двигатели, нефтедобывающее и горно-шахтное оборудование, бензомоторные пилы, аппаратура связи, суда, кабельная и другая продукция. Крупнейшие предприятия — Мотовилихинские заводы и Пермский моторостроительный комплекс.

Отдельные машиностроительные предприятия расположены также в городах Лысьве (производство турбогенераторов), Кунгуре (производство нефтепромыслового оборудования), Очёре (производство бурового оборудования) и Александровске (производство горно-шахтного оборудования), а также посёлках Павловский (Очёрский район), Суксун и Юго-Камский (Пермский район). Машиностроительная отрасль края в целом находится в кризисном состоянии. Среди причин кризиса можно выделить низкий уровень государственного оборонного заказа, а также специализацию большинства предприятий на производстве не конечной продукции, а комплектующих и отдельных частей, что препятствует проведению самостоятельной сбытовой политики. Наиболее успешно развивается производство оборудования для добывающих отраслей промышленности и железнодорожного транспорта.

Лесопромышленный комплекс края базируется на использовании богатейших лесных ресурсов Прикамья. Лесозаготовительные мощности расположены преимущественно на севере края. В Пермском крае расположены три целлюлозно-бумажных комбината: Краснокамске, Перми и Соликамске («Соликамскбумпром»). На территории края находится одно из крупнейших предприятий страны, производящих фанеру — НАО «СВЕЗА Уральский» (посёлок Уральский, Нытвенский район Пермского края).

Крупнейший центр пищевой промышленности края — Пермь. Действуют мясокомбинат («Пермский мясокомбинат», входит в группу «Продо»), молочный комбинат «Пермский» (филиал



компании «Юнимилк»), маргариновый, мукомольный, ликёро-водочный («Пермалко», входит в группу S.P.I.), вино-водочный заводы («Уралалко», входит в группу «Синергия»), две кондитерские фабрики («Пермская» и принадлежащая Nestlé «Камская»), хладокомбинат ("Пермский хладокомбинат «Созвездие», входит в «Комос Групп»), хлебопекарное производство. К числу других крупных центров пищевого промышленности относятся Кунгур (переработка мяса и молока), Краснокамск (мясоперерабатывающее производство), а также Чайковский, Лысьва, Кудымкар, Верещагино.

Сельское хозяйство.

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

Транспорт

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

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



Рис. 3. Расположение Пермского края на карте России

2.11.3. Описание города – город Пермь



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

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

Территория города составляет 799,68 кв.км.



Население 1 027 518 (2025 год) человек.

Плотность 1,28 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. В Перми 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.

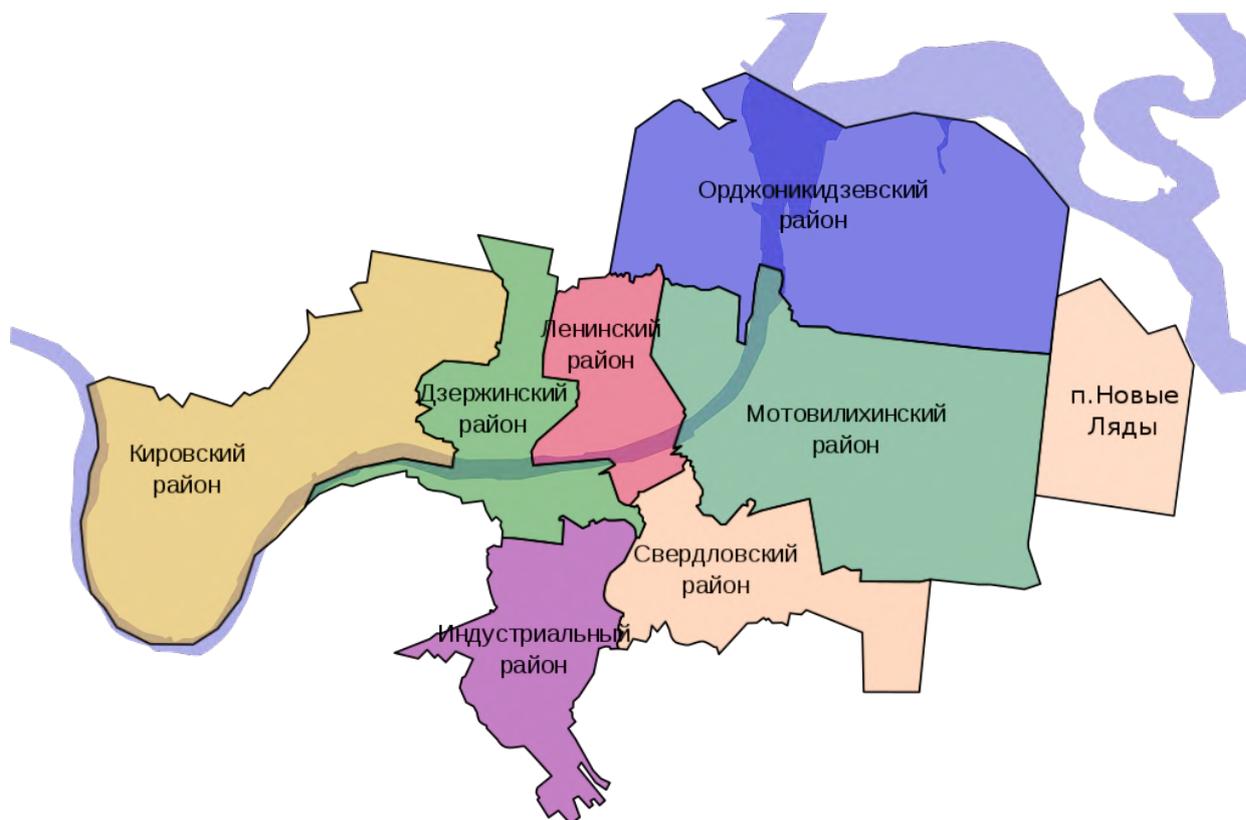


Рис. 4. Схема районов Перми



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.

СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА И СУДЕБНОГО ЭКСПЕРТА-2025. ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ И СХОДНЫЕ ТИПЫ ОБЪЕКТОВ. КОРРЕКТИРУЮЩИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ И СКИДКИ ДЛЯ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА. ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ.		СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА И СУДЕБНОГО ЭКСПЕРТА-2025. ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ И СХОДНЫЕ ТИПЫ ОБЪЕКТОВ. КОРРЕКТИРУЮЩИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ И СКИДКИ ДЛЯ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА. ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ.	
Таблица 7. Используемая в данном издании классификация объектов офисного назначения.			
№ п/п.	Класс (группа) объектов	Описание состава группы объектов недвижимости	Иллюстрация
1	Высококласные офисы (Офисы классов А, В*)	<p>Офисная недвижимость</p> <p>Высококласные бизнес-центры, деловые, офисные центры, оборудованные современными инженерными системами (климат-контроль), с развитой инфраструктурой и прочими характеристиками соответствующих классов недвижимости, а также офисные помещения, расположенные в них. Планировка открытые, позволяющие менять конфигурацию расположения офиса в соответствии с требованиями и пожеланиями арендатора, а внутренняя отделка выполняется либо по авторскому дизайну (с учетом предпочтений крупнейших арендаторов) либо по индивидуальному заказу арендатора (отделка «под арендатора») с применением высококачественных материалов. В офисах этих классов, как правило, высококачественное управление комплексом отвечающее международным стандартам. Имеется организованная охраняемая парковка (подобные офисные здания могут иметь как наземную, так и подземную стоянку) и круглосуточная охрана внутри здания. Инфраструктура, как правило, обеспечивает любые нужды арендаторов. Есть конференц-зал, кафетерий/столовая для сотрудников, банкомат, фитнес-центр, парикмахерская и другие сервисные службы. Сюда относятся в основном объекты, построенные после 2000 года.</p>	
<p>* В случае целесообразности выделения параметров отдельно для офисов классов А и В, рекомендуется применять классификацию согласно Методическим рекомендациям по анализу ликвидности объектов недвижимости для целей залога (см. продолжение таблицы). Ссылка: https://asros.ru/upload/iblock/740/xjo4p0j30burtjta4x4bfkpr13rxdz3/MR-po-likvidnosti.pdf</p>			

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

* Л.А.Лейфер и др. Справочник оценщика недвижимости-2022..





Таблица 7. Продолжение.

№ п.п.	Класс (группа) объектов	Описание состава группы объектов недвижимости
1.2	Высококласные офисы (Офисы класса В)	Владелец или управляющая компания обеспечивает оптико-волоконную связь и заключает договоры с известными телекоммуникационными провайдерами, обеспечивает круглосуточную охрану наземной парковки и здания современными системами безопасности. Как правило, в инфраструктуру бизнес-центра входит только кафетерий/столовая для сотрудников, услуги центральной рецепции в холле первого этажа и другие услуги, удовлетворяющие бытовые потребности арендаторов.
2	Офисные объекты класса С и ниже	Отдельно стоящие здания или встроенные помещения, в которых размещаются или могут быть размещены офисы категорий С и D. К данному классу следует так же относить качественные офисные объекты в административных и производственных зданиях, и здания, реконструированные, переоборудованные из государственных учреждений, детских садов, школ и т.п. Для таких зданий характерно обилие несущих стен и коридоров. Внутренняя отделка выполняется преимущественно самим арендатором, а кондиционирование может вообще отсутствовать. Организованной парковки чаще всего нет: парковка образуется стихийно или вообще отсутствует. Управление зданием осуществляется, как правило, непосредственно силами владельца, который позаботился о круглосуточной охране объекта, но мог сэкономить на системе электроснабжения и развитой инфраструктуре.

Таблица 7. Продолжение.

№ п.п.	Класс (группа) объектов	Описание состава группы объектов недвижимости
Объекты свободного назначения		
3	Объекты свободного назначения	Объекты (или помещения) свободного назначения (ПСН) - это помещения, изначально спроектированные под различные цели, без какой-либо специализации. Под ним обычно понимают отдельно стоящие небольшие здания (или же их части), которые можно использовать в иных целях. Для примера, под склад, офис, кафе или магазин. В каждом отдельном случае к помещениям свободного назначения будут предъявляться индивидуальные требования. Нередко под ПСН понимают в том числе и нежилые помещения, которые расположены на первых этажах в новых домах. Иногда ПСН встречаются и в промышленной недвижимости. Так, складское помещение может быть использовано под производство или автосервис.
4 Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса		
4.1	Загородные отели	Загородные отели, базы отдыха, пансионаты, кемпинги. К данной подгруппе также относятся курортные отели и пансионаты и т.д.
4.2	Специализированные спортивные объекты	Специализированные фитнес-центры, физкультурно-оздоровительные комплексы и т.д.
4.3	Культурно-развлекательные центры	Кинотеатры, театры, музей, концертные залы и т.д.
4.4	Объекты общественного питания	Специализированные рестораны, кафе и пункты общественного питания
4.5	Автоцентры	Автоцентры, дилерские центры, автосалоны

Рис. 6. Классификация объектов недвижимости (продолжение). 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. 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 «Объекты свободного назначения».

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.

При условии удачного расположения, ремонта европейского класса, оснащения качественной мебелью и оргтехникой 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:	офисные помещения и	встроенные помещения свободного	Вне классификации, по	расположение на первом

* Л.А.Лейфер и др. Справочник оценщика недвижимости-2022..



Название	Сегмент рынка	Подсегмент	Класс помещения	Особенности
Пермский край, г. Пермь, Мотовилихинский район, ул. Аркадия Гайдара, д.1. Кадастровый номер объекта 59:01:4311005:300	сходные типы объектов	назначения в жилых зданиях	потребительским качествам на уровне класса С, D	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.

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

* Справочник оценщика недвижимости



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.

<p>СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА И СУДЕБНОГО ЭКСПЕРТА-2025. ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ И СХОДНЫЕ ТИПЫ ОБЪЕКТОВ. КОРРЕКТИРУЮЩИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ И СКИДКИ ДЛЯ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА. ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ.</p> <p>Таблица 507. Значения «Скидки на торг» по мнению экспертов-оценщиков и судебных экспертов, усредненные по городам России, и границы расширенных интервалов.</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">Наименование коэффициента</th> <th colspan="3">Активный рынок</th> </tr> <tr> <th>Среднее значение</th> <th colspan="2">Расширенный интервал</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="4">Цены предложений объектов</td> </tr> <tr> <td>1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)</td> <td>7,9%</td> <td>3,6%</td> <td>12,1%</td> </tr> <tr> <td>2. Офисные объекты класса С и ниже</td> <td>8,6%</td> <td>4,7%</td> <td>12,6%</td> </tr> <tr> <td>3. Объекты свободного назначения</td> <td>8,8%</td> <td>4,7%</td> <td>12,8%</td> </tr> <tr> <td>4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса</td> <td>10,5%</td> <td>5,2%</td> <td>15,8%</td> </tr> <tr> <td colspan="4">Арендные ставки объектов</td> </tr> <tr> <td>1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)</td> <td>7,5%</td> <td>3,4%</td> <td>11,5%</td> </tr> <tr> <td>2. Офисные объекты класса С и ниже</td> <td>8,0%</td> <td>3,7%</td> <td>12,4%</td> </tr> <tr> <td>3. Объекты свободного назначения</td> <td>8,7%</td> <td>4,3%</td> <td>13,0%</td> </tr> <tr> <td>4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса</td> <td>10,0%</td> <td>4,9%</td> <td>15,0%</td> </tr> </tbody> </table>	Наименование коэффициента	Активный рынок			Среднее значение	Расширенный интервал		Цены предложений объектов				1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	7,9%	3,6%	12,1%	2. Офисные объекты класса С и ниже	8,6%	4,7%	12,6%	3. Объекты свободного назначения	8,8%	4,7%	12,8%	4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	10,5%	5,2%	15,8%	Арендные ставки объектов				1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	7,5%	3,4%	11,5%	2. Офисные объекты класса С и ниже	8,0%	3,7%	12,4%	3. Объекты свободного назначения	8,7%	4,3%	13,0%	4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	10,0%	4,9%	15,0%	<p>СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА И СУДЕБНОГО ЭКСПЕРТА-2025. ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ И СХОДНЫЕ ТИПЫ ОБЪЕКТОВ. КОРРЕКТИРУЮЩИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ И СКИДКИ ДЛЯ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА. ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ.</p> <p>12.1.1.2. ЗНАЧЕНИЯ СКИДОК НА ТОРГ НА НЕАКТИВНОМ РЫНКЕ</p> <p>Таблица 514. Значения «Скидки на торг» по мнению экспертов-оценщиков и судебных экспертов, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов.</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">Наименование коэффициента</th> <th colspan="3">Неактивный рынок</th> </tr> <tr> <th>Среднее значение</th> <th colspan="2">Доверительный интервал</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="4">Цены предложений объектов</td> </tr> <tr> <td>1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)</td> <td>13,2%</td> <td>11,0%</td> <td>15,3%</td> </tr> <tr> <td>2. Офисные объекты класса С и ниже</td> <td>14,3%</td> <td>12,5%</td> <td>16,0%</td> </tr> <tr> <td>3. Объекты свободного назначения</td> <td>14,3%</td> <td>12,5%</td> <td>16,2%</td> </tr> <tr> <td>4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса</td> <td>16,0%</td> <td>14,0%</td> <td>18,1%</td> </tr> <tr> <td colspan="4">Арендные ставки объектов</td> </tr> <tr> <td>1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)</td> <td>11,9%</td> <td>9,6%</td> <td>14,2%</td> </tr> <tr> <td>2. Офисные объекты класса С и ниже</td> <td>12,7%</td> <td>10,7%</td> <td>14,7%</td> </tr> <tr> <td>3. Объекты свободного назначения</td> <td>13,1%</td> <td>11,2%</td> <td>15,1%</td> </tr> <tr> <td>4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса</td> <td>14,8%</td> <td>12,6%</td> <td>17,0%</td> </tr> </tbody> </table>	Наименование коэффициента	Неактивный рынок			Среднее значение	Доверительный интервал		Цены предложений объектов				1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	13,2%	11,0%	15,3%	2. Офисные объекты класса С и ниже	14,3%	12,5%	16,0%	3. Объекты свободного назначения	14,3%	12,5%	16,2%	4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	16,0%	14,0%	18,1%	Арендные ставки объектов				1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	11,9%	9,6%	14,2%	2. Офисные объекты класса С и ниже	12,7%	10,7%	14,7%	3. Объекты свободного назначения	13,1%	11,2%	15,1%	4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	14,8%	12,6%	17,0%
Наименование коэффициента		Активный рынок																																																																																													
	Среднее значение	Расширенный интервал																																																																																													
Цены предложений объектов																																																																																															
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	7,9%	3,6%	12,1%																																																																																												
2. Офисные объекты класса С и ниже	8,6%	4,7%	12,6%																																																																																												
3. Объекты свободного назначения	8,8%	4,7%	12,8%																																																																																												
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	10,5%	5,2%	15,8%																																																																																												
Арендные ставки объектов																																																																																															
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	7,5%	3,4%	11,5%																																																																																												
2. Офисные объекты класса С и ниже	8,0%	3,7%	12,4%																																																																																												
3. Объекты свободного назначения	8,7%	4,3%	13,0%																																																																																												
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	10,0%	4,9%	15,0%																																																																																												
Наименование коэффициента	Неактивный рынок																																																																																														
	Среднее значение	Доверительный интервал																																																																																													
Цены предложений объектов																																																																																															
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	13,2%	11,0%	15,3%																																																																																												
2. Офисные объекты класса С и ниже	14,3%	12,5%	16,0%																																																																																												
3. Объекты свободного назначения	14,3%	12,5%	16,2%																																																																																												
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	16,0%	14,0%	18,1%																																																																																												
Арендные ставки объектов																																																																																															
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	11,9%	9,6%	14,2%																																																																																												
2. Офисные объекты класса С и ниже	12,7%	10,7%	14,7%																																																																																												
3. Объекты свободного назначения	13,1%	11,2%	15,1%																																																																																												
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	14,8%	12,6%	17,0%																																																																																												

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

Местоположение объекта – местонахождение в пределах региона, города

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





Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов

Таблица 15. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы расширенных интервалов.

Отношение удельных цен/арендных ставок объектов по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,83	0,74	0,92
Райцентры с развитой промышленностью	0,76	0,67	0,84
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,60	0,49	0,70
Прочие населенные пункты	0,48	0,36	0,59
Удельная арендная ставка			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,83	0,74	0,92
Райцентры с развитой промышленностью	0,76	0,68	0,85
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,60	0,49	0,70
Прочие населенные пункты	0,48	0,37	0,59

Рис. 8. Корректирующие коэффициенты на расположение в регионе. Скан страницы источника справочных данных. Справочник оценщика недвижимости.

Таблица 9. Классификация типовых территориальных зон в пределах города.

Типовые зоны в пределах города	Код
Культурный и исторический центр	I
Центры административных районов города, зоны точечной застройки	II
Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы	III
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	IV
Окраины городов, промзоны	V
Районы крупных автомагистралей города	VI

Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов

Таблица 72. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы расширенных интервалов.

Отношение удельных цен/арендных ставок объектов по районам города по отношению к самому дорогому району	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Культурный и исторический центр	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов города, зоны точечной застройки	0,91	0,84	0,98
Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы	0,84	0,75	0,92
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,77	0,69	0,86
Окраины городов, промзоны	0,65	0,54	0,76
Районы крупных автомагистралей города	0,76	0,67	0,85
Удельная арендная ставка			
Культурный и исторический центр	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов города, зоны точечной застройки	0,92	0,85	0,99
Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы	0,84	0,76	0,92
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,78	0,70	0,87
Окраины городов, промзоны	0,65	0,55	0,76
Районы крупных автомагистралей города	0,77	0,68	0,86

Рис. 9. Корректирующие коэффициенты на расположение в городе (относительно центра города). Скан страницы источника справочных данных. Справочник оценщика недвижимости.

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.



СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА И СУДЕБНОГО ЭКСПЕРТА-2025. ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ И СХОДНЫЕ ТИПЫ ОБЪЕКТОВ. КОРРЕКТИРУЮЩИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ И СКИДКИ ДЛЯ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА. ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ.

Корректирующие коэффициенты для удельной цены/арендной ставки объектов офисного назначения от площади для различных групп городов

Усредненные данные по России

Корректирующие коэффициенты для удельной цены при различной площади объекта офисного назначения

Таблица 256. Матрица коэффициентов удельных цен недвижимости (руб/кв.м) от площади объекта недвижимости (кв.м), усредненные данные по России.

Площадь, кв.м	аналог				
	<100	от 100 до 200	от 200 до 400	от 400 до 1000	>1000
объект оценки <100	1,00	1,09	1,19	1,29	1,40
от 100 до 200	0,92	1,00	1,10	1,19	1,28
от 200 до 400	0,84	0,91	1,00	1,09	1,17
от 400 до 1000	0,77	0,84	0,92	1,00	1,08
>1000	0,72	0,78	0,85	0,93	1,00

Рис. 10. Корректирующие коэффициенты на фактор масштаба. 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.

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

Таблица 294. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы доверительных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта на 2 этаже и выше к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,92	0,91	0,93
Отношение удельной цены объекта в цоколе к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,87	0,79	0,95
Отношение удельной цены объекта в подвале к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,81	0,74	0,88
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта на 2 этаже и выше к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0,92	0,90	0,94
Отношение удельной арендной ставки объекта в цоколе к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0,87	0,76	0,97
Отношение удельной арендной ставки объекта в подвале к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0,82	0,72	0,91



Матрицы коэффициентов

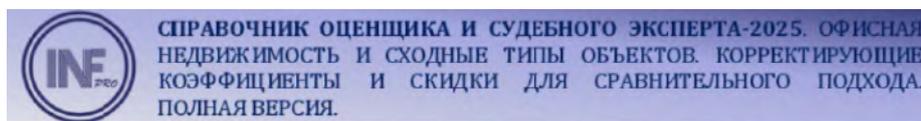
Таблица 296. Матрица соотношений значения средних корректирующих коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Этаж расположения», усредненные по городам России.

Удельная цена		аналог			
		1 этаж	2 этаж и выше	цоколь	подвал
объект оценки	1 этаж	1,00	1,09	1,15	1,24
	2 этаж и выше	0,92	1,00	1,05	1,13
	цоколь	0,87	0,95	1,00	1,07
	подвал	0,81	0,88	0,93	1,00

Рис. 11. Корректирующие коэффициенты на этаж расположения в здании. Скан страницы источника справочных данных. Справочник оценщика недвижимости.

Наличие отдельного входа

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



Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов

Таблица 320. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта без отдельного входа к удельной цене такого же объекта с отдельным входом	0,88	0,82	0,94
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта без отдельного входа к удельной арендной ставке такого же объекта с отдельным входом	0,89	0,83	0,95

Матрицы коэффициентов

Таблица 321. Матрица соотношений значения средних корректирующих коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Наличие отдельного входа», усредненные по городам России.

Удельная цена		аналог	
		есть	нет
объект оценки	есть	1,00	1,14
	нет	0,88	1,00

Рис. 12. Корректирующие коэффициенты на наличие отдельного входа. Скан страницы источника справочных данных. Справочник оценщика недвижимости

Класс здания.

Класс здания влияет на стоимость.

Соотношения цен объектов разной классности приведены ниже.



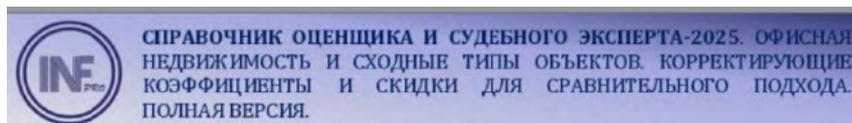


Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов

Таблица 344. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены низкоклассного объекта (класса С и ниже) к удельной цене высококлассного объекта (класса А,В), сопоставимого по другим параметрам	0,82	0,70	0,94
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки низкоклассного объекта (класса С и ниже) к удельной арендной ставке высококлассного объекта (класса А, В), сопоставимого по другим параметрам	0,82	0,68	0,96

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



Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов

Таблица 415. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта в удовлетворительном состоянии к удельной цене такого же объекта в хорошем состоянии (новом здании)	0,81	0,72	0,90
Отношение удельной цены объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной цене такого же объекта в хорошем состоянии (новом здании)	0,63	0,53	0,74

Рис. 14. 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.

На фоне сохранения достаточно высокого уровня ключевой ставки ЦБ РФ кредитное финансирование при покупке недвижимости остается малодоступным, что снижает ликвидность объектов недвижимости во всех сегментах.

Проведение СВО и наличие вновь вошедших в состав РФ регионов оказывает разнонаправленное влияние на рынок недвижимости. С одной стороны, увеличивается количество предложений коммерческой недвижимости от владельцев, меняющих место жительства и выходящих из бизнеса на фоне неопределенности рынка; с другой стороны, возникает перспектива развития экономики районов на фоне будущего развития транспортной и обслуживающей инфраструктуры, строительства на присоединенных территориях.



Тем не менее в 2025 году наблюдался существенный рост цен по сравнению с уровнем 2024 года, за счет вымывания наиболее дешевых предложений (были выкуплены в 2024 году).

Количество сделок на фоне увеличения спроса в 2025 году показало рост, рынок переходит в категорию активного диапазона. При оценке объектов офисной недвижимости скидки на торг следует принимать по среднему значению диапазона справочных данных для активного рынка.

Более подробный анализ по сегментам приведен ниже.

2.12.4. Основные показатели рынка офисной недвижимости Мотовилихинского района Перми – сегмент стрит-ритейла офисного назначения/сферы услуг.

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

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

На дату оценки в Мотовилихинском районе Перми выявлено 34 представленных к продаже помещений свободного и офисного назначения на первых этажах жилых зданий (без специализированных торговых помещений), готовых к эксплуатации.

Диапазон цен предложения (без учета скидки на торг) на дату оценки составляет от 23,6 тысяч рублей за кв.м (подвал, требует отделки) до 171,3 тысяч рублей за кв. м. (помещение с улучшенной отделкой в новом здании). (Источник информации: данные сайта move.ru, анализ оценщика). Среднее значение 103,8 тыс.руб./кв.м, медиана 110,8 тыс.руб./кв.м, до вычета скидки на торг.

Отсеяны явно отличающиеся аналоги – не готовые к эксплуатации, помещения существенно выше классом (витринное остекление, улучшенная отделка, оборудованные под банковскую деятельность), повторные, расположенные в новостройке, не сданной в эксплуатацию.

2.12.5. Выводы

1. В связи с последствиями экономического кризиса в данный момент наблюдается выраженная стагнация рынка недвижимости. Соответственно, на рынке недвижимости Перми (в том числе, в сегменте недвижимости офисного назначения) в ближайшее время прогнозируется стабильность или снижение рублевых цен в невостребованных сегментах.
2. Наблюдается рост цен на встроенные помещения в жилых домах на рынке офисной недвижимости и помещений свободного назначения Мотовилихинского района Перми по сравнению с ценами конца 2025 года. Количество свободных площадей уменьшилось. Рынок активный.
3. Объект оценки расположен в микрорайоне, близком к центру Перми, относится к свободным помещениям (встроенные помещения в жилых зданиях), по потребительским качествам в качестве офиса и цене тяготеет к классу С, состояние удовлетворительное, готов к эксплуатации, стандартный ремонт.
4. Цены предложения в сегменте, к которому относится объект оценки, на дату оценки составили 24 – 171 тыс.руб. за квадратный метр площади (до вычета скидки на торг) до окончательного отбора аналогов. Ожидаемая цена объекта оценки в районе средних значений диапазона.



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 четырём балльной шкале (1 – плохо; 2 – удовлетворительно; 3 – хорошо; 4 – отлично), после чего баллы суммировались для каждого варианта использования.

Результаты расчетов по вариантам использования приведены в таблице.

Таблица 8. Анализ НЭИ

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

Источник: расчет и суждения оценщика

Наибольший расчетный балл соответствует наилучшему использованию объекта.

Текущее использование объекта характеризуется самым высоким баллом.

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



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

4.1. Общие положения

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

Методической основой оценки рыночной стоимости объекта является Закон РФ №135-ФЗ от 29.07.1998 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и федеральные стандарты оценки, обязательные к применению субъектами оценочной деятельности (общие стандарты оценки ФСО I – ФСО VI), утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200, а также в федеральном стандарте оценки "Оценка недвижимости (ФСО N 7)", утвержденном приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. N 611.

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.

В соответствии с требованиями ФСО V, п. 1-3, при проведении оценки используются сравнительный, доходный и затратный подходы. При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки. В процессе оценки оценщик рассматривает возможность применения всех подходов к оценке, в том числе для подтверждения выводов, полученных при применении других подходов. При выборе подходов и методов оценки оценщику необходимо учитывать специфику объекта оценки, цели оценки, вид стоимости, достаточность и достоверность исходной информации, допущения и ограничения оценки.

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, в определении Федерального стандарта ФСО V, представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения.

Рассматривая возможность и целесообразность применения затратного подхода, оценщик должен учитывать:

1) возможность для участников рынка создать объект, обладающий такой же полезностью, что и объект оценки, – значимость подхода высокая, когда у участников рынка есть возможность создать объект без значительных юридических ограничений, настолько быстро, что участники рынка не захотят платить значительную премию за возможность немедленного использования оцениваемого актива при его покупке;

2) надежность других подходов к оценке объекта – наиболее высока значимость затратного подхода, когда объект не генерирует непосредственно доход и является специализированным, то есть не продается на рынке отдельно от бизнеса или имущественного комплекса, для которого был создан.

В рамках затратного подхода применяются следующие методы:

- 1) метод затрат воспроизводства или затрат замещения;
- 2) метод суммирования стоимости компонентов в составе объекта оценки.



Затраты замещения (стоимость замещения) представляют собой текущие затраты на создание или приобретение объекта эквивалентной полезности без учета его точных физических свойств. Обычно затраты замещения относятся к современному аналогичному объекту, обеспечивающему равноценную полезность, имеющему современный дизайн и произведенному с использованием современных экономически эффективных материалов и технологий.

Затраты воспроизводства (стоимость воспроизводства) представляют собой текущие затраты на воссоздание или приобретение точной копии объекта. Расчет на основе затрат воспроизводства целесообразно применять в следующих случаях:

- 1) полезность рассматриваемого объекта может быть обеспечена только точной его копией;
- 2) затраты на создание или приобретение современного аналога больше, чем затраты на создание точной копии рассматриваемого объекта.

Метод суммирования основан на суммировании стоимостей всех компонентов, входящих в состав объекта оценки, когда стоимость каждого компонента определяется различными подходами с учетом специфики компонента. В оценке бизнеса этот метод носит название метода чистых активов.

Основные этапы и процедуры оценки при данном методе: В общем случае стоимость объекта недвижимости, определяемая с использованием затратного подхода, рассчитывается в следующей последовательности (ФСО-7):

- определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный;
- расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства;
- определение прибыли предпринимателя;
- определение износа и устареваний;
- определение стоимости объектов капитального строительства путем суммирования затрат на создание этих объектов и прибыли предпринимателя и вычитания их физического износа и устареваний;
- определение стоимости объекта недвижимости как суммы стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства;

Для целей определения рыночной стоимости объекта недвижимости с использованием затратного подхода земельный участок оценивается как незастроенный в предположении его наиболее эффективного использования;

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

При применении затратного подхода оценщик учитывает следующие положения (п. 24 ФСО-7):

а) затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например, жилых и нежилых помещений;

б) затратный подход целесообразно применять для оценки недвижимости, если она соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного и есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства;

в) затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют).

Применимость затратного подхода.

При принятии решения о применении затратного подхода к оценке мы учли следующие положения:

- затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке (ФСО-7). В данном случае достаточно данных для применения сравнительного подхода
- затратный подход не применяется при оценке земельных участков, как свободных;
- здания и сооружения, входящие в состав объекта оценки, являются объектами капитального строительства;



- мы располагаем достаточной информацией для корректного определения физического и функционального износа зданий и сооружений в составе объекта оценки; оценка внешнего устаревания сопряжена с большей степенью неопределенности ввиду финансового кризиса;
- улучшения, входящие в состав объекта оценки, не являются объектами нового или недавнего строительства.

Можно отметить следующие особенности затратного подхода, снижающие достоверность результатов при определении рыночной стоимости:^{*}

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.

Точность и достоверность результатов, получаемых в рамках затратного подхода к оценке особенно трудно достижима в условиях экономической нестабильности. Особенно субъективно определение внешнего износа и прибыли предпринимателя в условиях экономического кризиса.

Данные факторы следует учитывать при взвешивании.

Учитывая вышеизложенное, Оценщик счел целесообразным отказаться от применения затратного подхода к оценке.

4.3. Доходный подход

Доходный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод. (ФСО V, п. 11.)

Рассматривая возможность и целесообразность применения доходного подхода, оценщику необходимо учитывать:

- 1) способность объекта приносить доход (значимость доходного подхода выше, если получение дохода от использования объекта соответствует целям приобретения объекта участниками рынка);
- 2) степень неопределенности будущих доходов (значимость доходного подхода тем ниже, чем выше неопределенность, связанная с суммами и сроками поступления будущих доходов от использования объекта).

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на прямой капитализации или дисконтировании будущих денежных потоков (доходов).

Определение стоимости объекта оценки при использовании метода прямой капитализации осуществляется путем деления дохода за один период (обычно год) на ставку капитализации.

В методе дисконтированных денежных потоков будущие денежные потоки по объекту оценки приводятся к текущей дате при помощи ставки дисконтирования, отражающей ожидаемую участниками рынка, или конкретными участниками сделки, или конкретным пользователем (в соответствии с определяемым видом стоимости) ставку доходности (норму прибыли) на инвестиции с сопоставимым риском.

Основные этапы доходного подхода:

- 1) выбор вида денежного потока с учетом особенностей объекта оценки, например номинальный или реальный денежный поток, доналоговый или посленалоговый денежный поток, денежный поток с учетом (или без учета) заемных средств на собственный или инвестированный (общий) капитал;

- 2) определение денежного потока.

В методе прямой капитализации денежный поток определяется за один период.

В методе дисконтирования денежных потоков осуществляется:

- определение срока прогнозирования денежного потока (продолжительности прогнозного периода);
- прогноз денежного потока в течение срока прогнозирования;
- определение необходимости применения постпрогнозной (терминальной, остаточной) стоимости для объекта оценки по окончании срока прогнозирования

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



денежных потоков и расчет соответствующей постпрогнозной стоимости с учетом особенностей объекта оценки;

- определение ставки дисконтирования (ставки капитализации), соответствующей денежному потоку;

4) приведение прогнозных денежных потоков, в том числе постпрогнозной стоимости (при наличии), к текущей стоимости по ставке дисконтирования или капитализация денежного потока по ставке капитализации.

Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

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.

Применимость доходного подхода к оценке.

При принятии решения о применении доходного подхода к оценке мы учли следующие положения:

- В данном случае не оценивается инвестиционная стоимость объекта;
- Прогноз будущих арендных поступлений / доходов от коммерческого использования объектов, в условиях экономического кризиса характеризуются субъективностью и недостоверностью.
- В соответствии с МСФО (IFRS) 13 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. Основным рынком для данного объекта является рынок недвижимости, цена сделки на котором определяется методами сравнительного подхода. Вторым наиболее выгодным рынком является рынок сдачи объектов в аренду.

4.4. Сравнительный подход

Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов (ФСО V).

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 V).

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.

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.

Нами выявлено 21 предложений помещений офисного и свободного назначения в жилых домах в Мотовилихинском районе Перми. Исключены помещения в строящихся домах, а также явно отличающиеся по качеству объекты.

Отбор объектов-аналогов проводился по следующим основным стоимостеобразующим критериям:

- вид аналога – нежилое офисное встроенно-пристроенное помещение;
- местоположение аналогов – Пермь, Мотовилихинский район;
- вид здания – жилое здание
- расположение в здании – не выше первого этажа;
- состояние – пригодное к немедленному использованию
- площадь – от 50 кв.м.

В ближайшей окрестности объекта оценки обнаружено 5 предложения аналогов, соответствующих вышеизложенным критериям.

Копии объявлений отобранных аналогов представлены в приложениях.

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

Описание выбранных аналогов представлено ниже.



Таблица 9. Описание аналогов

Элемент сравнения/№ объекта-аналога	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5	Аналог 6
Назначение		Офисное помещение	Продажа помещения свободного назначения, 93 м²	Продажа помещения свободного назначения, 100 м²	Продам помещение свободного назначения, 132,4 м²	Продается помещение свободного назначения, 133 м²	Продам помещение свободного назначения, 257 м²	Продажа помещения свободного назначения, 279,2 м²
Текущее использование		Офис	офис	офис	офис	офис	офис	офис
Адрес		ул.Аркадия Гайдара	Пермь, Мотовилихинский район, Дружбы, 24	Пермь, Мотовилихинский район, Макаренко, 16А	Пермь, Мотовилихинский район, Тургенева, 33А	Пермь, Мотовилихинский район, Лебедева, 32	Пермь, Мотовилихинский район, Ивана Франко, 46	Пермь, Мотовилихинский район, Грибоедова, 74
Район		Мотовилихинский	Мотовилихинский	Мотовилихинский	Мотовилихинский	Мотовилихинский	Мотовилихинский	Мотовилихинский
Площадь улучшений, кв.м.	руб.	175,0	93,0	100,0	132,4	133,0	257,0	279,2
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	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
Дата предложения		дата оценки	дата оценки	дата оценки	дата оценки	дата оценки	дата оценки	дата оценки
Расположение в здании		1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж
Окружение		жилая застройка	жилая застройка	жилая застройка	жилая застройка	жилая застройка	жилая застройка	жилая застройка
Транспортная доступность		хорошая	хорошая	хорошая	хорошая	хорошая	хорошая	хорошая
Наличие инженерных коммуникаций		центральные	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации
Наличие отдельного входа		есть	есть	есть	есть	есть	есть	есть
Парковка		стихийная	наземная	наземная	наземная	наземная	наземная	наземная
Охрана		нет	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует
Состояние зданий		удовл	удовл	удовл	удовл	удовл	удовл	удовл
Состояние отделки		стандарт	стандарт	стандарт	стандарт	стандарт	стандарт	стандарт
Цена предложения, руб. за объект недвижимости	руб.		13 500 000	10 000 000	15 000 000	16 500 000	19 900 000	34 000 000
Удельная цена объекта, руб./кв.м	руб./кв.м		145 161	100 000	113 293	124 060	77 432	121 777
Номер объявления			9277699415	9282208760	9287471222	9276318983	9271744187	9287854510
Источник информации			https://perm.move.ru/objects/prodaetsya_psn_ploschadyu_93_kv_m_permskiy_kray_perm_9_277699415/	https://perm.move.ru/objects/prodaetsya_psn_ploschadyu_100_kv_m_permskiy_kray_perm_9282208760/	https://perm.move.ru/objects/prodaetsya_psn_ploschadyu_1324_kv_m_permskiy_kray_perm_9287471222/	https://perm.move.ru/objects/prodaetsya_psn_ploschadyu_133_kv_m_permskiy_kray_perm_9276318983/	https://perm.move.ru/objects/prodaetsya_psn_ploschadyu_257_kv_m_permskiy_kray_perm_9271744187/	https://perm.move.ru/objects/prodaetsya_psn_ploschadyu_2792_kv_m_permskiy_kray_perm_q_motovilihiniskiy_rayon_ul_uinskaya_d_43_9287854510/



5.3. Расчет рыночной стоимости объекта оценки

Таблица 10. Расчет рыночной стоимости объекта оценки

Показатели	Ед изм	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5	Аналог 6
Цена предложения, руб. за 1 кв.м.	руб.		145 161	100 000	113 293	124 060	77 432	121 777
Корректирующий коэффициент на НДС	–		1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Цена предложения после корректировки на НДС	руб.		145 161	100 000	113 293	124 060	77 432	121 777
Качество прав								
Объем оцениваемых прав		собственно	собственно	собственно	собственно	собственно	собственно	собственно
		сть	сть	сть	сть	сть	сть	сть
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%	0%	0%
Корректировка	руб.		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена	руб.		145 161	100 000	113 293	124 060	77 432	121 777
Назначение и разрешенное использование								
		офис	офис	офис	офис	офис	офис	офис
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%	0%	0%
Корректировка	руб.		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена	руб.		145 161	100 000	113 293	124 060	77 432	121 777
Условия финансирования								
		типичные	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%	0%	0%
Корректировка	руб.		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена	руб.		145 161	100 000	113 293	124 060	77 432	121 777
Время предложения (актуальность на дату оценки)								
		дата оценки	актуально	актуально	актуально	актуально	актуально	актуально
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%	0%	0%
Корректировка	руб.		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена	руб.		145 161	100 000	113 293	124 060	77 432	121 777
Отличие цены предложения от цены сделки								
		торг	торг	торг	торг	торг	торг	торг
Корректировка на торг	%		-12,8%	-12,8%	-12,8%	-12,8%	-12,8%	-12,8%
Корректировка на торг	руб.		-18 580,65	-12 800,00	-14 501,51	-15 879,70	-9 911,28	-15 587,39
Скорректированная цена	руб.		126 581	87 200	98 792	108 180	67 521	106 189
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	%		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Корректировка	руб.		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена	руб.		126 581	87 200	98 792	108 180	67 521	106 189
Расположение в здании – этаж								
		1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Корректировка	руб.		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена	руб.		126 581	87 200	98 792	108 180	67 521	106 189
Физические характеристики:								
Площадь помещения	кв.м	175,0	93,0	100,0	132,4	133,0	257,0	279,2
Диапазон площадей		от 100 до 200	до 100	от 100 до 200	от 100 до 200	от 100 до 200	от 200 до 400	от 200 до 400
Корректирующий коэффициент из справочника			0,920	1,000	1,000	1,000	1,100	1,100
Корректировка	%		-8,0%	0,0%	0,0%	0,0%	10,0%	10,0%
Корректировка	руб.		-10 126	0	0	0	6 752	10 619
Скорректированная цена	руб.		116 454	87 200	98 792	108 180	74 273	116 808
Состояние зданий								
		удовл	удовл	удовл	удовл	удовл	удовл	удовл
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%	0%	0%
Корректировка	руб.		0	0	0	0	0	0
Скорректированная цена	руб.		116 454	87 200	98 792	108 180	74 273	116 808
Качество и состояние отделки								
		стандарт	стандарт	стандарт	стандарт	стандарт	стандарт	стандарт
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%	0%	0%
Корректировка	руб.		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена	руб.		116 454	87 200	98 792	108 180	74 273	116 808
Наличие отдельного входа, парковки, охраны								
		есть, стихийная, нет	есть, наземная, отсутствует					
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%	0%	0%
Корректировка	руб.		0	0	0	0	0	0
Скорректированная цена	руб.		116 454	87 200	98 792	108 180	74 273	116 808



Показатели	Ед изм	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5	Аналог 6
Скорректированная цена	руб.		116 454	87 200	98 792	108 180	74 273	116 808
Для выводов:								
Участие в расчете			да	да	да	да	да	да
Значение скорректированной цены, руб./кв.м			116 454	87 200	98 792	108 180	74 273	116 808
Среднее значение		100 285						
Квадрат отклонения			261 452 730	171 204 140	2 227 556	62 338 920	676 598 132	273 026 052
Среднее квадратов отклонений		241 141 255						
Среднее квадратичное отклонение	руб	15 528,72						
Коэффициент вариации	-	15%						
Расчетная удельная рыночная стоимость объекта оценки, руб. за 1 кв.м, округленно до одной тысячи рублей		100 000						
Общая площадь объекта	кв.м	175,0						
Расчетная рыночная стоимость объекта оценки, определенная с применением сравнительного подхода к оценке	руб.	17 500 000						

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, приведены выше (См. раздел 2.12.2.Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость недвижимости).

Расчет и размер принятой корректировки по каждому аналогу приведены выше (См. Таблица 10. Расчет рыночной стоимости).



6. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

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

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

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

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

Таблица 11. Согласование результатов

Показатели	Значения
Результат затратного подхода к оценке, руб.	не применялся
Вес затратного подхода к оценке	0
Результат сравнительного подхода к оценке	17 500 000
Вес сравнительного подхода к оценке	1
Результат доходного подхода к оценке	не применялся
Вес доходного подхода к оценке	0
Итоговое значение рыночной стоимости, руб.	17 500 000
То же, округленно, руб.	17 500 000

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.



Таблица 9. Продолжение.

Тип (класс) недвижимости	Среднее значение, %	
	Активный рынок	Неактивный рынок
Офисная недвижимость и сходные типы объектов		
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	12,6%	22,0%
2. Офисные объекты класса С и ниже	12,9%	23,5%
3. Объекты свободного назначения	12,6%	22,6%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	16,5%	27,8%

Рис. 15. Величина полуширины интервала. Скан страницы источника справочных данных.

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	%	12,6%
Расчетное значение рыночной стоимости объекта оценки	млн. руб.	17,50
Нижняя граница возможного диапазона рыночной стоимости объекта, округленно	млн. руб.	15,30
Верхняя граница возможного диапазона рыночной стоимости объекта, округленно	млн. руб.	19,71

Источник: расчет и суждения оценщика

Возможные границы интервала, в которых может находиться стоимость объекта недвижимости, по мнению оценщика, составляют округленно 15,3 – 19,7 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):

17 500 000 рублей 00 копеек.

(Семнадцать миллионов пятьсот тысяч) рублей 00 копеек,

Расчетная сумма НДС составляет (справочно) 3 155 737 рублей 70 копеек.

Расчетная стоимость без учета НДС составляет (справочно)

14 344 262 рублей 30 копеек.

Генеральный директор
ООО «Ваш юриконсульт»



Е.Ю. Гладкая

Оценщик



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. Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года No 200;
4. Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года No 200;
5. Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. No200;
6. Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. No200;
7. Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. No200;
8. Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года No 200;
9. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года №611, в редакции приказа Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года №200;
10. Стандарты и правила оценочной деятельности Саморегулируемой организации оценщиков Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков» (РОО) в действующей редакции на дату оценки.
11. М.А. Федотова. Оценка недвижимости. – М.: 2002.
12. Дж. Фишмен и др. Руководство по оценке бизнеса. – М.: 2000.
13. Л.А.Лейфер и др. Справочник оценщика и судебного эксперта - 2025. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Сравнительный подход. Полная версия. – Н.Новгород, 2025.
14. Л.А.Лейфер и др. Рекомендации по определению и обоснованию границ интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки (пп. 14 ФСО I, п.4 ФСО IV, п.30 ФСО №7), часть 1. - Н.Новгород: 2025.
15. Статьи и материалы сайтов интернета.
16. База данных оценщика.



П.2. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Фотографии внешнего вида и интерьера объекта оценки предоставлены Заказчиком в марте 2026 года.



Фото 1. Внешний вид здания



Фото 2. Входная группа



Фото 3. Интерьер (1)



Фото 4. Интерьер (2)

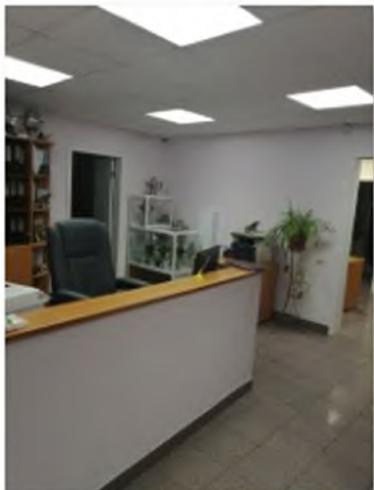


Фото 5. Интерьер (3)

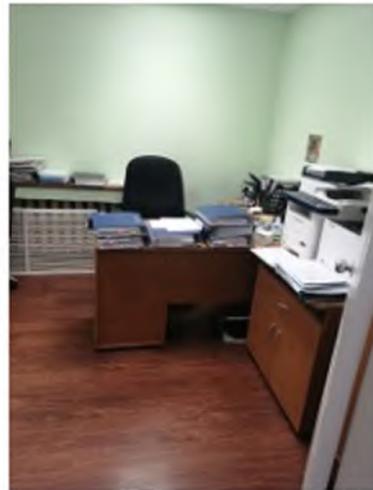


Фото 6. Интерьер (4)

П.3. КОПИИ ИСТОЧНИКОВ РЫНОЧНОЙ ИНФОРМАЦИИ.

Аналог 1

https://perm.move.ru/objects/prodaetsya_psn_ploschadyu_93_kvm_permskiy_kray_perm_9277699415/

move.ru Пермский район Купить Снять Еще

Недвижимость на Move.ru — Пермь — Мотовилихинский район — ул Дружбы

Продажа помещения свободного назначения, 93 м²

Обновлено 5 февраля, 2026 — 82 просмотра

13 500 000 ₽
145 161 ₽ за м²

Онлайн-показ

Игорь Плотников
Игорь Плотников

Показать телефон

Смотреть на карте

Пермь, Мотовилихинский район, Дружбы, 24

ПСН **93 м²**
тип объекта общая

Описание

Продажа помещения свободного назначения площадью 93 м² расположенного по адресу Пермь, 24, цена 13 500 000 руб.

Помещение нежилое площадь 93 метра, идеально под магазин, салон красоты, услуги и прочее, большой трафик, рядом остановки общественного транспорта и прочее. Сделан ремонт, два отдельных входа, на окнах и дверях установлены рольставни. Без арендаторов(пустое).

Найти схожие объявления вы можете в разделе «**Коммерческая недвижимость**» портала недвижимости Move.ru.

Больше информации на сайте рекламодателя

[Перейти на сайт](#)

Подробные характеристики			
Цена	13 500 000 ₽	Общая площадь	93 м ²
Цена за м ²	145 161 ₽	Дата добавления	23 апреля, 2025
Тип объекта	Помещение свободного назначения	Дата обновления	5 февраля, 2026
Этаж	1/5	ID объявления	9277699415

Спина всё еще болит? Заберите Cordus со скидкой 15%

Скидка 15% на Cordus спорает через 24 часа.

[cordus.ru](#) РЕКЛАМА

Платный стационар К+31 в Москве. Узнать стоимость

[КЭИ К31.ру](#) РЕКЛАМА

ЕСТЬ ПРОТИВПОКАЗАНИЯ. ПОСОВЕТУЙТЕСЬ С ВРАЧОМ



Аналог 2

https://perm.move.ru/objects/prodaetsya_psn_ploschadyu_100_kvм_permskiy_kray_perm_9282208760/

The screenshot shows a real estate listing on the website move.ru. The listing is for a commercial premises (ПСН) with a total area of 100 m², located at Perm, 16A. The price is 10,000,000 RUB, which is 100,000 RUB per m². The listing was updated on September 7, 2025, and has been viewed 61 times. The seller is the owner. The listing includes several photos of the premises, which appears to be a hair salon. There are also advertisements for 'simplewine' (35% discount) and 'LuAZ-1901' (technical features of a geologist's car). At the bottom, there is a notification to complete the Yandex search engine settings.

move.ru | Пермский... | Купить | Снять | Еще

Недвижимость на Move.ru — Пермь — Мотовилихинский район — ул Макаренко

Продажа помещения свободного назначения, 100 м²

10 000 000 ₽
100 000 ₽ за м²

Обновлено 7 сентября, 2025 — 61 просмотр

Собственник
Собственник

Показать телефон

Смотреть на карте

Пермь, Мотовилихинский район, Макаренко, 16А

ПСН | **100 м²**
тип объекта | общая

Описание

Продажа помещения свободного назначения площадью 100 м² расположенного по адресу Пермь, 16А, цена 10 000 000 руб.

действующая оборудованная парикмахерская ссылка в контакте Салон парикмахерская «Линия Красоты»

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

Подробные характеристики

Цена	10 000 000 ₽	Общая площадь	100 м ²
Цена за м ²	100 000 ₽	Дата добавления	2 июля, 2025
Тип объекта	Помещение свободного назначения	Дата обновления	7 сентября, 2025
Этаж	1/17	ID объявления	9282208760

Закончите настройку Яндекса
Выберите Яндекс основным поиском
Узнать больше



Аналог 3

https://perm.move.ru/objects/prodaetsya_psn_ploschadyu_1324_kvm_permskiy_kray_perm_9_287471222/

move.ru | Пермский... | Купить Снять Еще

Недвижимость на Move.ru — Пермь — Мотовилихинский район — ул Тургенева

Продам помещение свободного назначения, 132.4 м²

Обновлено 15 января, 2026 — 5 просмотров

15 000 000 Р
113 293 Р за м²

Собственник
Собственник

Показать телефон

Смотреть на карте

Пермь, Мотовилихинский район, Тургенева, 33А

ПСН 132.4 м²
тип объекта общая

Описание

Продам помещение свободного назначения площадью 132,4 м² расположенное по адресу Пермь, 33А, цена 15 000 000 руб.

В продаже Готовый арендный бизнес! Коммерческое помещение свободного назначения 132,4 м² в ЖК «Сирень», по адресу: Тургенева,33А. Мотовилихинский район, Городские горки.

[Смотреть всё](#)

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

Подробные характеристики

Цена	15 000 000 Р	Общая площадь	132.4 м ²
Цена за м ²	113 293 Р	Дата добавления	16 декабря, 2025
Тип объекта	Помещение свободного назначения	Дата обновления	15 января, 2026
Этаж	1/1	ID объявления	9287471222

Avito товары в хорошем состоянии.

avito.ru РЕКЛАМА

Покупайте товары со скидками и выигрывайте миллион

До 9 марта Хватамба на Авито

cordus.ru РЕКЛАМА

Скидка 15% на Cordus сторает через 24 часа.

Шанс купить выгодно по коду BACK. Доставка по РФ, оплата после проверки

РЕКЛАМА

Премиум-качество по честной цене

GREEN HOLDER



Аналог 4

https://perm.move.ru/objects/prodaetsya_psn_ploschadyu_133_kvм_permskiy_kray_perm_9276318983/

move.ru | Пермский... | Купить | Снять | Еще

Недвижимость на Move.ru — Пермь — Мотовилихинский район — ул Лебедева

Продается помещение свободного назначения, 133 м²

Обновлено 6 декабря, 2025 — 57 просмотров

16 500 000 Р
124 060 Р за м²

Собственник
Собственник

Показать телефон

Смотреть на карте

Пермь, Мотовилихинский район, Лебедева, 32

ПСН | **133 м²**
тип объекта | общая

Описание

Продается помещение свободного назначения площадью 133 м² расположенное по адресу Пермь, 32, цена 16 500 000 руб.

Продажа нежилого помещения площадью 133 кв.м. помещение находится в углу с торца здания и имеет два отдельных выхода, один на улицу Лебедева, второй в 5 метрах от угла здания в проезд напротив сквера у КДЦ Мотовилиха. парковка наземная предусмотрен карман от дороги непосредственно у крыльца...

[Смотреть всё](#)

Найти схожие объявления вы можете в разделе «**Коммерческая недвижимость**» портала недвижимости Move.ru.

Тазобедренные суставы теперь будут лечить по другому

vsustavah-boli-net.ru РЕКЛАМА

Скидка 15% на Cordus сгорает через 24 часа.

cordus.ru РЕКЛАМА

Новый Lamborghini Temerario

auto.ru РЕКЛАМА

Подробные характеристики

Цена	16 500 000 Р	Общая площадь	133 м ²
Цена за м ²	124 060 Р	Дата добавления	4 апреля, 2025
Тип объекта	Помещение свободного назначения	Дата обновления	6 декабря, 2025
Этаж	1/11	ID объявления	9276318983

Невролог у м.Юго-Западная - Прием врача всего за 2100Р!

premiumzdravclinic.ru РЕКЛАМА



Аналог 5

https://perm.move.ru/objects/prodaetsya_psn_ploschadyu_257_kv_m_permskiy_kray_perm_92_71744187/

move.ru Пермский... Купить Снять Еще

Недвижимость на Move.ru — Пермь — Мотовилихинский район — ул Ивана Франко

Продам помещение свободного назначения, 257 м²

Обновлено 1 августа, 2025 — 106 просмотров

19 900 000 Р
77 432 Р за м²

Золотой ключик
Ирина Мокруха

[Показать телефон](#)

[Смотреть на карте](#)

Пермь, Мотовилихинский район, Ивана Франко, 46

ПСН **257 м²**
тип объекта общая

Описание

Продам помещение свободного назначения площадью 257 м² расположенное по адресу Пермь, 46, цена 19 900 000 руб.

Продается Нежилое Помещение в Мотовилихинском Районе!

Адрес: ул. Ивана Франко, 46
Площадь: 257 кв.м.
Этаж: 2-й
Основные характеристики:

- Все коммуникации подключены.
- Высококачественный ремонт.
- Круглосуточная охрана и видеонаблюдение для вашей безопасности.

Преимущества данного объекта:

- Удобное расположение в густонаселенном районе с высокой плотностью населения.
- Отличная транспортная доступность и высокий пешеходный и автомобильный трафик.
- Остановка общественного транспорта прямо напротив.
- Сбербанк находится в этом же здании.
- Развита инфраструктура: магазины, кафе и другие необходимые услуги.
- Вместительная бесплатная парковка для клиентов.

На сегодняшний день помещение уже сдает аренду, что делает это предложение привлекательным для инвесторов – готовый бизнес с хорошей окупаемостью!

Чистая продажа, один собственник, без обременений.

Это отличный вариант для вашего бизнеса!

[Свернуть](#)

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



Аналог 6

https://perm.move.ru/objects/prodaetsya_psn_ploschadyu_2792_kvm_permskiy_kray_perm_g_motovilihinskiy_rayon_ul_uinskaya_d_43_9287854510/

move.ru Пермский... Купить Снять Ещё

Недвижимость на Move.ru — Пермь — Мотовилихинский район — ул Грибоедова

Продажа помещения свободного назначения, 279.2 м²

Обновлено 26 февраля, 2026 — 4 просмотра

34 000 000 ₽
121 777 ₽ за м²

Собственник: ПИК

Показать телефон

Смотреть на карте

Пермь, Мотовилихинский район, Грибоедова, 74

7 фото

ПСН 279.2 м²
тип объекта: общая

Описание

Продажа помещения свободного назначения площадью 279.2 м² расположенного по адресу Пермь, 74, цена 34 000 000 руб.

Продаётся помещения 279.2, кв. м. свободного назначения. Есть два о дельных входа 2 с/у, один кабинет. Помещение в собственности. Рядом остановка общественного транспорта

Найти схожие объявления вы можете в разделе «**Коммерческая недвижимость**» портала недвижимости Move.ru.

greenray.ru РЕКЛАМА

Больше информации на сайте рекламодателя

Узнать больше

Кликнул — поехал!

Путешествуйте с нами

poezd.ru

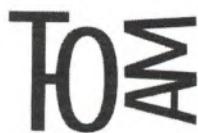
Подробные характеристики

Цена	34 000 000 ₽	Общая площадь	279.2 м ²
Цена за м ²	121 777 ₽	Дата добавления	9 октября, 2025
Тип объекта	Помещение свободного назначения	Дата обновления	26 февраля, 2026
Этаж	1/25	ID объявления	9287854510

Подробнее о ЖК

Название ЖК	ЖК «Грибоедовский»	Этажность	25
Застройщик	ПИК	Этап строительства	Сдан
Срок сдачи	1 кв. 2018	Количество корпусов	7



П.4. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ ЗАКАЗЧИКОМ:

Общество с ограниченной ответственностью «ТрастЮнион Эссет Менеджмент»
Россия, 125284, г. Москва, Хорошевское шоссе, д.32А
(лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами,
паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами
от 09.11.2012 г. № 21-000-1-00915, предоставленная ФСФР России)

Исх. № 144 -26
от «05» марта 2026 года

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 №77 от 06.03.2026г. к Договору №И-0/1 от 15 июня 2020 года и находящегося по адресу:

Наименование имущества	Балансовая стоимость без учета НДС, руб.
Нежилое помещение, общая площадь 175,0 кв. м, этаж 1, номера на поэтажном плане 52-69, адрес объекта: Пермский край, г. Пермь, Мотовилихинский р-н, ул. Аркадия Гайдара, д. 1	13 125 000,00

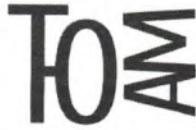
Генеральный директор
ООО «ТрастЮнион АйЭм»



Е.В. Кравченко

Телефон: (499) 701-99-19
E-mail: info@tuam.ru
<http://www.tuam.ru>





Общество с ограниченной ответственностью «ТрастЮнион Эссет Менеджмент»
Россия, 125284, г. Москва, Хорошевское шоссе, д.32А
(лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами,
паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами
от 09.11.2012 г. № 21-000-1-00915, предоставленная ФСФР России)

Исх. № 143 -26
от «05» марта 2026 года

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

Об использовании предоставленных ранее документов
для оценки имущества по Заданию на оценку №77 от 06.03.2026г.
к Договору №И-0/1 от 15 июня 2020 года

Ответ на запрос.

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

№ п/п	Объект оценки	Кадастровый номер	Номер бланка Свидетельства о праве собственности/номер, дата записи в ЕГРН об общей долевой собственности	Кадастровая стоимость, руб.	Дата определения кадастровой стоимости
1	Нежилое помещение, общая площадь 175,0 кв. м, этаж 1, номера на поэтажном плане 52-69, адрес объекта: Пермский край, г. Пермь, Мотовилихинский р-н, ул. Аркадия Гайдара, д. 1	59:01:4311005:300	59-БГ № 906820 от 27.06.2013 г.\ 59-59-22/036/2013-966 от 27.06.2013	6 599 689,25	01.01.2023

Генеральный директор
ООО «ТрастЮнион АйЭм»



Е.В. Кравченко

Телефон: (499) 701-99-19
E-mail: info@tuam.ru
<http://www.tuam.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:

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист №1	Раздел 1
Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3
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 Ференантович (представитель заявителя), Заявитель: Общество с ограниченной ответственностью "ТрастЮнионЭссет Менеджмент" (ООО "ТрастЮнион АйЭм") Д.У. ЭПИФ недвижимости "Инженер", ИНН: 7705794926

полное наименование должности	Специалист-эксперт
подпись	
инициалы, фамилия	С.А.Балашевских



Раздел 2 Лист 2

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

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист №1 Раздел 2	Всего листов раздела: 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:

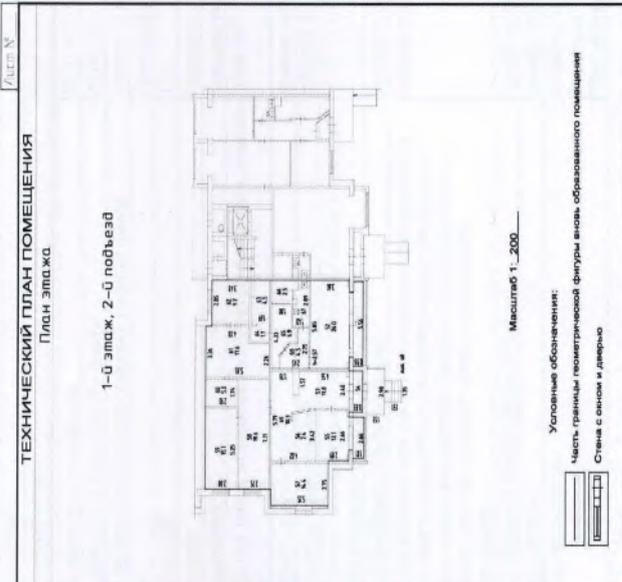


полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
Будущий специалист-эксперт		А. Валеевский
		М.П.



Раздел 5 Лист 3

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

Помещение	
Лист №1 Раздел 5	Вид объекта недвижимости
Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 3
4 августа 2020г.	Всего листов выписки: 3
Кадастровый номер: 59:01:4311005:300	
Кадастровый номер: 59:01:4311005:300	
Номер этажа (этажей): 1	
 <p>ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ПОМЕЩЕНИЯ План этажа.</p> <p>1-0 этаж, 2-0 подъезд</p> <p>Масштаб 1:200</p> <p>Условные обозначения: Часть границы геометрической фигуры вписанного помещения Стена с окном и дверью</p>	
Масштаб 1:	Условные обозначения: Валушки
полное наименование должности	Подпись
специалист-эксперт	М.П.
Т.А.Балетевских	инициалы, фамилия



		Всего листов <u>14</u>
ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ПОМЕЩЕНИЯ	Заполняется специалистом органа кадастрового учета	
	регистрационный № _____	
Титульный лист	(подпись) _____ (инициалы, фамилия) « ____ » _____ г.	
1. Технический план помещения подготовлен в результате выполнения кадастровых работ в связи с представлением в орган кадастрового учета заявления (нужное отметить ✓) :		
<input checked="" type="checkbox"/> о постановке на государственный кадастровый учет помещения		
<input type="checkbox"/> о государственном кадастровом учете изменений помещения с кадастровым № _____		
<input type="checkbox"/> о государственном кадастровом учете изменений помещения с кадастровым № _____ в связи с образованием части (частей) помещения		
2. Сведения о заказчике кадастровых работ:		
Брилинская Ирина Анатольевна (фамилия, имя, отчество (при наличии отчества) физического лица, полное наименование юридического лица, органа государственной власти, органа местного самоуправления, иностранного юридического лица с указанием страны его регистрации (инкорпорации))		
Подпись _____	И.А. Брилинская	Дата « 7 » _____ мая _____ 2013 г.
<i>Место для оттиска печати заказчика кадастровых работ</i>		
3. Сведения о кадастровом инженере:		
Катаева Ксения Борисовна (по доверенности от 13.02.2013 №21-633, заверенной нотариусом Пермского городского нотариального округа Покровской Яной Валерьевной)		
Фамилия, имя, отчество (при наличии)		
№ квалификационного аттестата кадастрового инженера	ОГРН 1027739346502, свидетельство об аккредитации организации на осуществление технического учета и технической инвентаризации объектов капитального строительства серия РИ-1 № 000393 от 22.10.2007	
Контактный телефон	(342) 216-51-25 216-05-58	
Почтовый адрес и адрес электронной почты, по которым осуществляется связь с кадастровым инженером		
г. Пермь, ул. Тимирязева, 23 otdel@rti.perm.ru		
Сокращенное наименование юридического лица, если кадастровый инженер является работником юридического лица		
Филиал ФГУП "Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ" по Пермскому краю		
Подпись _____		Дата « 7 » _____ мая _____ 2013 г.
<i>Место для оттиска печати кадастрового инженера</i>		



Лист № 2

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ПОМЕЩЕНИЯ		
Содержание		
№ п/п	Разделы технического плана помещения	Номера листов
1	2	3
1	Исходные данные	3
2	Характеристики помещения	4
3	Заключение кадастрового инженера	5
4	План этажа	6
5	Приложение:	
-	Технический паспорт нежилого помещения	8-13



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: Филиал 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: Филиал ФГУП "Ростехинвентаризация-Федеральное БТИ" по Пермскому краю;

2. Сведения о средствах измерений

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

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

№ п/п	Кадастровый номер
1	2
-	-



Лист № 4

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

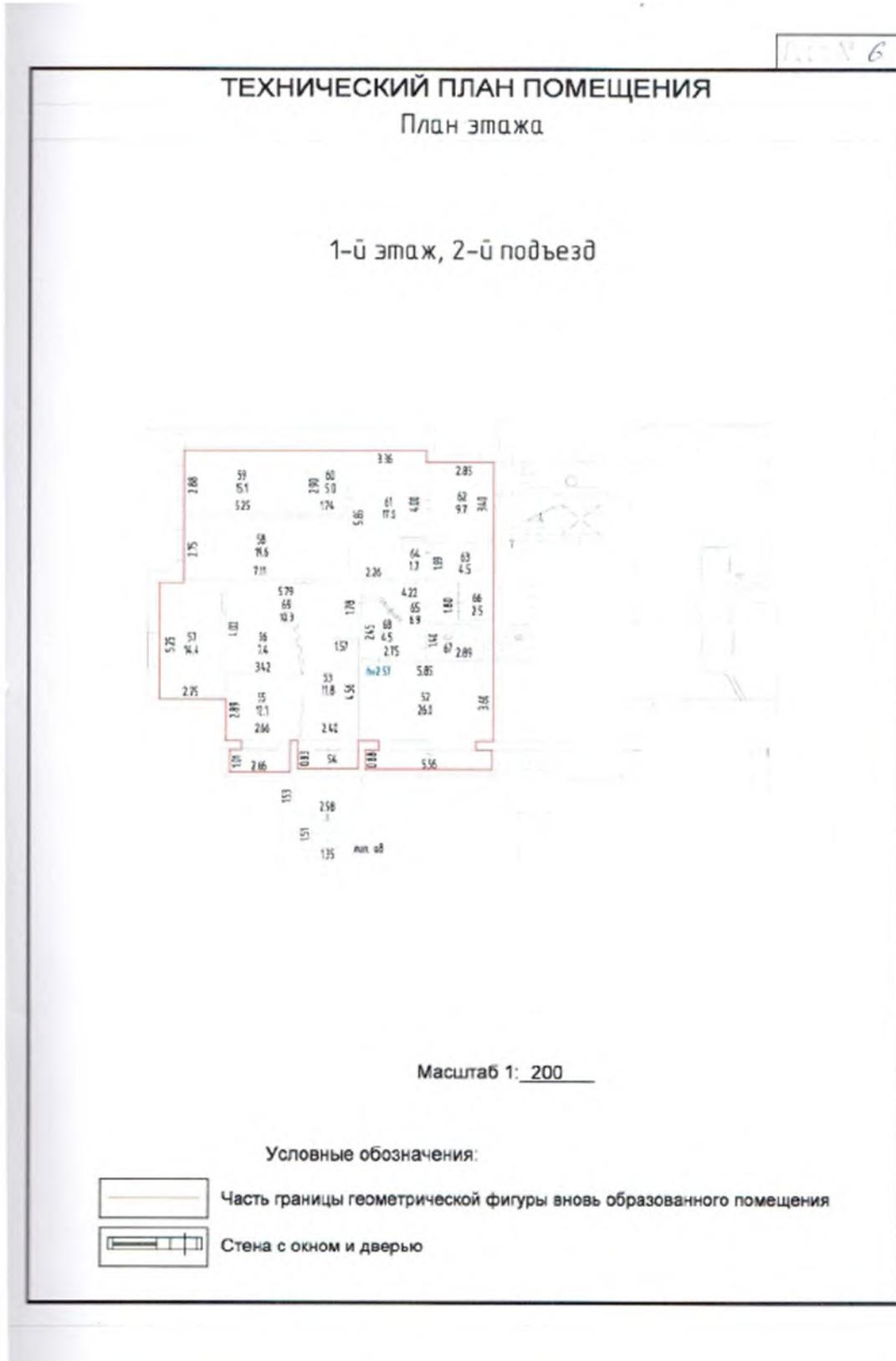


Лист № 5

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ПОМЕЩЕНИЯ**Заключение кадастрового инженера**

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





Приложение:





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

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

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

Адрес (местоположение) объекта учета:

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

Сведения о ранее произведенной постановке на технический учет в ОТИ

Инвентарный номер	13599
Кадастровый номер	

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

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

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

Руководитель (уполномоченное лицо)

(подпись) (Катаева К.Б.)
(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	Позтажный план	5
6	Выписка из паспорта на домовладения	6

1. СВЕДЕНИЯ О ПРАВООБЛАДАТЕЛЯХ

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

2. ЭКСПЛИКАЦИЯ ПЛОЩАДИ ПОМЕЩЕНИЯ

Дата записи и литеры по плану	Этаж (начиная с 1 этажа)	Номер по плану (литер по плану)	Номер по плану строения (комнаты, коридоры)	Назначение частей помеще-ния: канцелярское помеще-ние, классная комната, кор-идор и т. д.	Площадь по внутреннему обмеру кв. метров, в том числе предназначенная под помещения					Итого (по эта-жу, строе-нию)	Высота помещения по внутреннему обмеру	Самостоятельно возведенный или переобору-дованный площадь
					нежилые		прочие					
					основная	вспомо-гатель-ная	основ-ная	вспомога-тельная				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	
19.04.2013	1		52	Кабинет	26,0					2,57		
А			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) лоджий или/и балконов, холодных кладовых ж) телефона з) радио и) лифт к) мусоропровод	От городской центральной сети Скрытого типа В городскую сеть Централизованное нет нет есть нет есть есть

4. СТОИМОСТЬ ПОМЕЩЕНИЯ

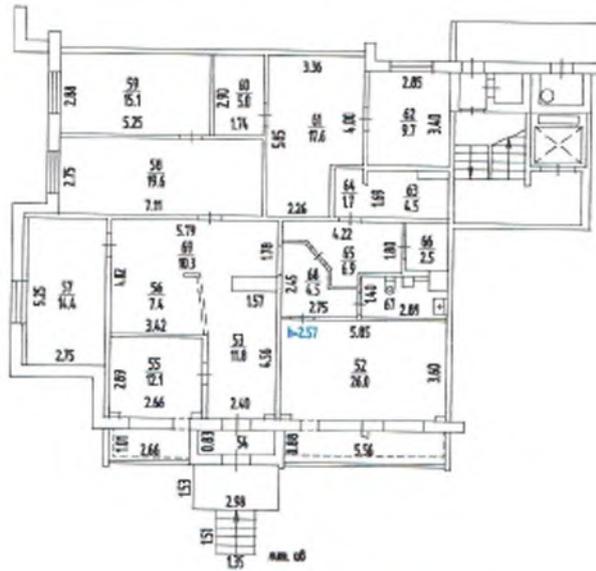
Полная балансовая стоимость _____ руб.
 Остаточная балансовая стоимость с учетом износа _____ руб.
 Действительная инвентаризационная стоимость в ценах 2013 г. 1307701.82 руб.



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



План нежилого помещения
Этаж расположения 1



Лист 1	Филиал ФГУП "Ростехинвентаризация-Федеральное БТИ" по Пермскому краю	Инв. номер 13599
Дата 19.04.2013	План нежилого помещения, расположенного по адресу: Пермский край, город Пермь, Мотовилихинский район, улица Аркадия Гайдара, дом 1. Лист А,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
a8	крыльцо	--	--	6,6	бетонное				

*площадь указана по экспликациям

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





**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
Помещения**

Лист № 1 , всего листов 2

Дата 07 июня 2013 г.

Кадастровый номер 59:01:4311005:300

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) ---

1. Описание объекта недвижимого имущества

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

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

1.3. Общая площадь помещения: 175 кв.м

1.4

Адрес (местоположение):

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

1.5. Назначение помещения: нежилое

1.6. Вид жилого помещения в многоквартирном доме ---

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

1.8. Номер помещения на поэтажном плане: 52-69

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

1.10. Примечание: ---

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

Инженер II категории

(полное наименование должности)

М.П.

(подпись)

А. С. Доброва

(инициалы, фамилия)





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

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ЧЛЕНСТВЕ В САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

Оценщик:

Прокопенко Сергей Петрович

(фамилия, имя и отчество)

ИНН 615504890185

(ИНН)

включен в реестр членов РОО:

07 ноября 2007 года, регистрационный № 001417

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

Выдано 22 июля 2020 года

Президент



Ю.В. Козырь

0000543 *



КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 041248-1« 10 » июля 20 24 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной
деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан **Прокопенко Сергею Петровичу**

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 10 » июля 20 24 г. № 359

Директор


А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 10 » июля 20 27 г.

АО «ОПЦИОН», Москва, 2021 г., -б-, 13 № 672



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



ОГРН 1207700240813 | ИНН 9701159733
✉ 107078, г. Москва, а/я 308 | Тел.: (495) 662-74-25 | E-mail: info@sraroo.ru | Web: www.sraroo.ru

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: №041248-1 от 10.07.2024, Оценка недвижимости, действителен до 10.07.2027

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

Членство в Экспертном Совете РОО: не состоит

Стаж в области оценочной деятельности: 31 лет

Общий стаж: 38 лет

Информация о страховании ответственности оценщика:

- Общество с ограниченной ответственностью "Зетта Страхование". Договор №РОО - 4000499447 от 01.07.2025 на сумму 15000000 руб., срок действия с 04.07.2025 по 03.07.2026;
- Акционерное общество "АльфаСтрахование". Договор № 433-154476/24/0325R/776/0000003/24-001417 от 02.12.2024 на сумму 300000 руб., срок действия с 01.01.2025 по 30.06.2026;
- Страховое публичное акционерное общество "Ингосстрах". Договор № 433-154476/24/0325R/776/0000003/24-001417 от 02.12.2024 на сумму 300000 руб., срок действия с 01.01.2025 по 30.06.2026

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

- Диплом № ПП 635016 от 01.04.2004 Московский государственный технический университет (переподготовка в области оценки);
- Свидетельство №0634/2007 от 29.06.2007 НОУ "Институт профессиональной оценки" (повышение квалификации в области оценки);
- 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;
5. Плановая, 11.04.2022 - 11.05.2022, основание проведения: Протокол Совета РОО №78 от 12.10.2021 г., результат: Пройдена;
6. Плановая, 07.04.2025 - 07.04.2025, основание проведения: Протокол Совета РОО №29 от 16.10.2024 года, результат: Пройдена

Информация о наличии жалоб и дисциплинарных взысканий: С момента включения в реестр членов РОО по 21.01.2026 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 21 января 2026 г.

Дата составления выписки 21 января 2026 г.

Руководитель Отдела ведения реестра



В.В. Зюриков



АО «Зетта Страхование»
 Лицензия ЦБ РФ СИ №0290
 Россия, 115184, г. Москва,
 наб. Озерковская, д. 30
 тел.: 8 800 700 77 07

ПОЛИС
СТРАХОВАНИЯ ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ
ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКОВ № ПОО - 4000499447 от
01.07.2025

Предыдущий полис № ПОО - 0011883948 от 01.07.2024

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

1. СУБЪЕКТЫ СТРАХОВАНИЯ:			
СТРАХОВАТЕЛЬ:	ОЦЕНЩИК - Прокопенко Сергей Петрович		
Адрес регистрации:	Московская область, г. Долгопрудный, Лыжачевский проспект, д. 70, к 1, кв 198		
Паспортные данные:	4619 309167 выдан 12.04.2019 ГУ МВД РОССИИ ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ		
ИНН:	615504890185		
ВЫГОДОПРИБРЕТАТЕЛЬ:	Заказчики, заключившие договор на проведение оценки и третьи лица – в части страхования ответственности; Страхователь (Застрахованное лицо) – в части страхования финансовых рисков. <i>(удалить, если судебные расходы и издержки не включаются в покрытие)</i>		
2. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:			
Объектами страхования являются имущественные интересы Страхователя, связанные с: - риском наступления ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки и (или) третьим лицам при осуществлении оценочной деятельности; - возникновением непредвиденных расходов физических лиц и не относящиеся к предпринимательской деятельности Страхователя. <i>(удалить, если судебные расходы и издержки не включаются в покрытие)</i>			
3. СТРАХОВЫЕ СЛУЧАИ:			
- установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является Страхователь на момент причинения ущерба; - возникновение судебных издержек, связанных с судебным разбирательством по установленно обстоятельству 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.). Если страховая сумма по одному страховому случаю не установлена, она принимается равной страховой сумме по договору в целом.		
6. ФРАНШИЗА (безусловная по каждому страховому случаю):	00 руб. 00 коп. (сумма прописью рублей 00 коп.).		
7. ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ:	Российская Федерация Не подлежат возмещению ущерб (исключение из страхового покрытия), возникший вследствие событий, предусмотренных настоящим Договором страхования, в пределах следующих субъектов федерации: Донецкой и Луганской народных республик, Херсонской и Запорожской областей, Крыма, Севастополя.		
8. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ: с 00ч. 00 мин. 04.07.2025г. до 24 ч. 00 мин. 03.07.2026 г.			
Договор страхования вступает в силу с момента уплаты страховой премии / первого взноса			
ПОРЯДОК ОПЛАТЫ:	<input checked="" type="checkbox"/> Единовременно: дата оплаты страховой премии _____ <input type="checkbox"/> В рассрочку:		
1-й взнос в размере 8721,00: оплатить до 03.07.2025	2-й взнос в размере _____: оплатить до _____	3-й взнос в размере _____: оплатить до _____	4-й взнос в размере _____: 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:			



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. Настоящее соглашение исключает любые и все убытки, ущербы, затраты или расходы или другие суммы любого рода, по фактической или промежуточной причине, возникшие из-за или в результате инфекционного заболевания, классифицированного как пандемия (1) Всемирной Организацией Здравоохранения в том числе (2) Министерством Здравоохранения Российской Федерации (далее «Минздрав») или организацией, которая выступает в качестве Минздрава в штате, провинции и/или стране, где находится страховой случай, включая, но не ограничиваясь, COVID-19, после даты такого заявления и в течение времени, пока оно действует.

Для целей данного Исключения, «Инфекционное заболевание» означает заболевание, недомогание, болезнь или состояние, вызванное, возникшее в результате или связанное с контактом или воздействием любого вируса, паразита, бактерии или другого агента, вызывающего заболевание, независимо от метода контакта, передачи или воздействия. «Инфекционное заболевание» ни в коем случае не должно включать какие-либо заболевания, недомогания, болезни или состояния, вызванные, возникшие из или связанные с бактериями, которые находятся или содержатся в еде или напитках, предназначенных для употребления в пищу.

9.5. Несмотря на любое положение об обратном в рамках настоящего Договора страхования (Правил страхования) или любого дополнения к нему, исключается ответственность за ущерб, прямо или косвенно вызванный, возникший в результате или в связи с использованием, продажей или поставкой Страхователем (Застрахованным лицом) любого компьютерного оборудования или связанных с ним информационных технологий или систем связи, любого компьютерного программного обеспечения, интернета, интранета, веб-сайта или аналогичного объекта, системы или сети и/или любых электронных данных или связанной с ними информации.

При этом настоящая Оговорка не исключает претензий в связи с телесными повреждениями, вызванными несчастным случаем, связанным с физическим контактом с компьютерным оборудованием.

Ущерб, в соответствии с настоящим условием, включает (но не ограничивается ими) травмы, убытки, ущерб, расходы, штрафы, пени или любые другие расходы любого характера, включая косвенные и чистые финансовые убытки, а также потерю, повреждение, ухудшение (постоянное или временное), невозможность использования, сокращение или потерю возможности использования любого компьютерного оборудования или связанных с ним информационных технологий или коммуникационные системы, любое компьютерное программное обеспечение, интернет, интранет, веб-сайт или аналогичные средства, система или сеть и/или любые электронные данные и связанная с ними информация и/или невозможность доступа, обработки, передачи, хранения или использования любых электронных данных и связанной с ними информации.

Если Страховщик утверждает, что из-за данной оговорки какой-либо Ущерб не покрывается настоящим Договором страхования, бремя доказательства обратного ложится на Страхователя.

9.6. Страхователь в соответствии со ст. 9 Федерального закона от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных», свободно, по своей воле и в своем интересе дает свое согласие Акционерному обществу «Зетта Страхование» (адрес: 115184, г. Москва, Озерковская наб., д. 30) (Страховщик) на обработку своих персональных данных (в том числе сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передачу (предоставление, доступ), обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение) с использованием средств автоматизации или без использования таких средств в целях заключения, исполнения, сопровождения, прекращения договора страхования, осуществления информационного сопровождения исполнения договора страхования; проведения исследований мнения об обслуживании и страховых продуктах, в том числе исследований, направленных на улучшение качества страховых продуктов; передачи риска в перестрахование, а также в целях предъявления суброгационных требований или иного урегулирования судебных споров в порядке, установленном действующим законодательством, а также выполнения требований законодательства РФ.

Перечень персональных данных, на обработку которых дается согласие (при условии их раскрытия субъектом персональных данных): фамилия, имя, отчество; данные документа, удостоверяющего личность; идентификационный номер налогоплательщика; адрес; пол; мобильный телефон; адрес электронной почты.

Страховщик вправе поручить обработку персональных данных другому лицу, на основании заключаемого с этим лицом договора, а именно: компаниям группы Страховщика и контрагентам Страховщика, указанным на сайте Страховщика (www.zettains.ru), при условии соблюдения требований применимого законодательства об обеспечении конфиденциальности персональных данных и безопасности персональных данных при их обработке. При передаче указанных данных Страховщик предупреждает лиц, получающих Персональные данные, о том, что эти данные являются конфиденциальными и могут быть использованы лишь в целях, для которых они сообщены, и требует от этих лиц соблюдения этого правила. Страховщик оставляет за собой право

РОСГОССТРАХ

**ПОЛИС № 900/2025/СП134/765
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА,
ЗАКЛЮЧАЮЩЕГО ДОГОВОРЫ НА ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ**

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования ответственности юридического лица, заключающего договоры на проведение оценки № 900/2025/СП134/765 от 25 августа 2025 г. (далее - Договор) в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков и юридических лиц, заключающих договоры на проведение оценки (типовых (единых)) №134 ПАО СК «Росгосстрах» в редакции, действующей на дату заключения Договора, и на основании Заявления на страхование.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	ООО «Ваш юриконсульт» (ИНН 7734227424)
ЮРИДИЧЕСКИЙ АДРЕС:	125480, город Москва, улица Вилуса Лациса, д. 6, корп. 1, ком. 71
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	5 000 000 (Пять миллионов) рублей
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	5 000 000 (Пять миллионов) рублей
ФРАНШИЗА:	Не установлена
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	Согласно п. 6.2 Договора
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «11» сентября 2025 г. по «10» сентября 2026 г.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	<p>Объектом страхования являются имущественные интересы Страхователя, связанные с риском:</p> <ul style="list-style-type: none"> - ответственности за нарушение договора на проведение оценки; - ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «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>Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда) или признанный Страховщиком факт причинения действиями (бездействием) Страхователя и (или) оценщика, заключившего со Страхователем трудовой договор:</p> <ul style="list-style-type: none"> - ущерба в результате нарушения договора на проведения оценки; - вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «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>Возмещение ущерба, причиненного в течение срока действия Договора страхования, производится в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации на дату заключения Договора страхования, но не более трёх лет.</p> <p>Под фактом причинения ущерба (вреда) понимается наступление событий, при условии, что:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Действие (бездействие), приведшее к причинению ущерба, было допущено в пределах срока действия договора страхования и в пределах территории страхования. Территорией страхования считается территория Российской Федерации. 2. Датой действия (бездействия), приведшего к причинению ущерба, считается дата составления отчета об оценке. 3. Ущерб Выгодоприобретателям в результате осуществления оценочной деятельности был причинен в пределах территории страхования, а также в пределах срока действия договора страхования. 4. Выгодоприобретателями предъявлено обоснованное требование о возмещении ущерба в соответствии с законодательством РФ. 5. На момент совершения действия (бездействия), приведшего к причинению ущерба, оценщик удовлетворял требованиям законодательства Российской Федерации, предъявляемым к оценщикам.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	<p>Страховая премия уплачивается в соответствии с условиями Договора.</p> <p>Настоящим подтверждаем, что страховая премия оплачена, Договор страхования вступил в действие.</p>

Страховщик:
ПАО СК «Росгосстрах»
 (Лицензия ЦБ РФ СИ № 0001 от 06.06.2018 г.)
 Директор по ключевым проектам развития
 корпоративных продаж УП по г. Москва ДБМР

 (Комарницкая М.И.)
 «25» августа 2025г.

Страхователь:
ООО «Ваш юриконсульт»
 Генеральный директор

 М.П.
 (Гладкая Е.Ю.)






Документ передан через оператора ЭДО АО «ПФ «СКБ Контур»

	Организация, сотрудник	Доверенность: рег. номер, период действия и статус	Сертификат: серийный номер, период действия	Дата и время подписания
Подписи отправителя:	 ООО "ВАШ ЮРИСКОНСУЛЬТ" ГЛАДКАЯ ЕЛЕНА ЮРЬЕВНА ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР	 Не требуется для подписания	0217918C00EAB233904CA552A 358F0C686 с 27.05.2025 11:21 по 27.08.2026 11:21 GMT+03:00	12.03.2026 11:08 GMT+03:00 Подпись соответствует файлу документа

**Ожидается ответная
подпись**