

Отчет об оценке №200/ОСП-24

Услуги по передаче в аренду объекта, расположенного
адресу: Пермский край, г. Пермь, Свердловский район,
проспект Комсомольский, д.79

Заказчик:
МАУК «ПГДК»

Исполнитель:
ООО «Р-Консалтинг»

Дата оценки:
22.03.2024

Дата составления:
22.03.2024

22.03.2024 года
Г. ПермьДиректору МАУК «ПГДК»
Господину Воробью В.В.**Уважаемый Владимир Вацлавович!**

Согласно Договору №200/ОСП-23 от 19.03.2024, ООО «Р-Консалтинг» произвело оценку услуги по передаче в аренду объекта, расположенных по адресу: Пермский край, г. Пермь, Свердловский район, проспект Комсомольский, д.79:

-встроенные помещения, общей площадью 318,6 кв.м. (поз. экспликации 79-85, часть 86, 112-114 - подвал, 41-44,59-61 - 1 этаж), расположенные по адресу: Пермский край, г. Пермь, Свердловский район, просп. Комсомольский, д. 79.

Величина расчетного периода - 1 (один) месяц.

Оценка произведена по состоянию на 22.03.2024, и выполнена в соответствии с требованиями Федерального Закона «Об оценочной деятельности» от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ, Федеральных стандартов оценки ФСО I, ФСО II, ФСО III, ФСО IV, ФСО V, ФСО VI, утвержденных Приказом Минэкономразвития России №200 от 14.04.2022 и ФСО-7 утвержденного Приказом Минэкономразвития России №611 от 25.09.2014.

Характеристики оцениваемого объекта, необходимая информация и расчеты представлены в отчете об оценке, отдельные части которого не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным его текстом, с учетом всех принятых допущений и ограничений.

Проведенные расчеты и анализ позволяют сделать следующие выводы:

Рыночная стоимость услуги по передаче в аренду объекта, расположенных по адресу: Пермский край, г. Пермь, Свердловский район, проспект Комсомольский, д.79, величина расчетного периода – 1 (один) месяц, определенная по состоянию на 22.03.2024, составляет:

№	Объект аренды	Рыночная стоимость услуги по передаче в аренду объектов, руб. /кв.м. с учетом НДС	Рыночная стоимость услуги по передаче в аренду объектов, руб. с учетом НДС	Рыночная стоимость услуги по передаче в аренду объектов, руб. без учета НДС
1	Встроенные помещения, общей площадью 318,6 кв.м (поз. экспликации 79-85, часть 86, 112-114 - подвал, 41-44,59-61 - 1 этаж), расположенные по адресу: Пермский край, г. Пермь, Свердловский район, просп. Комсомольский, д. 79. Величина расчетного периода - 1 (один) месяц.	618	196 980	164 150

Результаты отчета действительны в течение 6 месяцев от даты его составления (ФЗ №135 «Об оценочной деятельности в РФ»).

С уважением,
Исполнительный директор
ООО «Р-Консалтинг»



О.В. Козырева

СОДЕРЖАНИЕ

1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	5
1.1. ОБЪЕКТ(Ы) ОЦЕНКИ	5
1.2. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА(ОВ) АРЕНДЫ ИЛИ ССЫЛКИ НА ДОСТУПНЫЕ ДЛЯ ОЦЕНЩИКА ДОКУМЕНТЫ, СОДЕРЖАЩИЕ ТАКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ.....	5
1.3. СОСТАВ ОБЪЕКТА(ОВ) АРЕНДЫ С УКАЗАНИЕМ СВЕДЕНИЙ, ДОСТАТОЧНЫХ ДЛЯ ИДЕНТИФИКАЦИИ КАЖДОЙ ИЗ ЕГО(ИХ) ЧАСТЕЙ (ПРИ НАЛИЧИИ).....	5
1.4. СУЩЕСТВУЮЩИЕ ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ПРАВА НА ОБЪЕКТ(Ы) АРЕНДЫ.....	5
1.5. ПРАВА, УЧИТЫВАЕМЫЕ ПРИ ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА(ОВ) ОЦЕНКИ, ОГРАНИЧЕНИЯ (ОБРЕМЕНЕНИЯ) ЭТИХ ПРАВ.....	5
1.6. ОБЛАДАТЕЛЬ ОЦЕНИВАЕМЫХ ПРАВ	5
1.7. ЦЕЛЬ ОЦЕНКИ.....	6
1.8. СОБЛЮДЕНИЕ ТРЕБОВАНИЙ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА РОССИИ	6
1.9. ВИД СТОИМОСТИ (ПРЕДПОСЫЛКИ СТОИМОСТИ).....	6
1.10. ДАТА ОЦЕНКИ.....	6
1.11. ДАТА ПРОВЕДЕНИЯ ОСМОТРА (ОСОБЕННОСТИ ПРОВЕДЕНИЯ ОСМОТРА) ОБЪЕКТА(ОВ) АРЕНДЫ	6
1.12. СПЕЦИАЛЬНЫЕ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ ОЦЕНКИ, ИЗВЕСТНЫЕ НА МОМЕНТ СОСТАВЛЕНИЯ ЗАДАНИЯ НА ОЦЕНКУ	6
1.13. НЕОБХОДИМОСТЬ ПРИВЛЕЧЕНИЯ ВНЕШНИХ ОРГАНИЗАЦИЙ И ОТРАСЛЕВЫХ ЭКСПЕРТОВ	6
1.14. ФОРМА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ	6
1.15. ФОРМА ПРЕДСТАВЛЕНИЯ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ.....	6
1.16. ИНЫЕ СПЕЦИФИЧЕСКИЕ ТРЕБОВАНИЯ К ОТЧЕТУ ОБ ОЦЕНКЕ	6
1.17. НЕОБХОДИМОСТЬ ПРОВЕДЕНИЯ ДОПОЛНИТЕЛЬНЫХ ИССЛЕДОВАНИЙ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ ИНЫХ РАСЧЕТНЫХ ВЕЛИЧИН.....	6
2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	6
2.1. ИНФОРМАЦИЯ О ПРИМЕНЯЕМЫХ ФЕДЕРАЛЬНЫХ СТАНДАРТАХ ОЦЕНКИ.....	6
2.2. ИНФОРМАЦИЯ О СТАНДАРТАХ ОЦЕНКИ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СООТВЕТСТВУЮЩЕГО ВИДА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА(ОВ) ОЦЕНКИ.....	7
2.3. ОБОСНОВАНИЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ СТАНДАРТОВ ОЦЕНКИ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СООТВЕТСТВУЮЩЕГО ВИДА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	7
3. ДОПУЩЕНИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ	8
3.1. ОБЩИЕ ДОПУЩЕНИЯ.....	8
3.2. СПЕЦИАЛЬНЫЕ ДОПУЩЕНИЯ.....	8
4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	8
4.1. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ, ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ.....	8
4.2. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ	9
5. ИНФОРМАЦИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕЧЕННЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ	10
5.1. НАИМЕНОВАНИЕ ПРИВЛЕЧЕННЫХ ОРГАНИЗАЦИЙ И СТЕПЕНЬ ИХ УЧАСТИЯ	10
6. ОСНОВНЫЕ ФАКТОРЫ И ВЫВОДЫ	10
6.1. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНЩИКОМ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	10
6.2. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ.....	10
6.3. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	10
6.4. ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОЙ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ	10
6.5. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	11
6.6. ПОРЯДКОВЫЙ НОМЕР ОТЧЕТА	11
6.7. ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА	11
6.7. ДАТА ПРОВЕДЕНИЯ ОСМОТРА ОБЪЕКТА(ОВ) АРЕНДЫ.....	11
7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА(ОВ) АРЕНДЫ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	11
7.1. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА(ОВ) АРЕНДЫ	11
7.2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА(ОВ) АРЕНДЫ СО ССЫЛКОЙ НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА(ОВ) АРЕНДЫ	11
7.3. ИНАЯ ИНФОРМАЦИЯ, СУЩЕСТВЕННАЯ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА(ОВ) ОЦЕНКИ	15
7.4. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА(ОВ) АРЕНДЫ	15
8. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ.....	16
8.1. ИНФОРМАЦИЯ ПО ВСЕМ ЦЕНООБРАЗУЮЩИМ ФАКТОРАМ, ИСПОЛЬЗОВАВШИМСЯ ПРИ ОПРЕДЕЛЕНИИ	16
ОСНОВНЫЕ ИТОГИ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ ПЕРМСКОГО КРАЯ ЗА	18
8.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖАТ ОЦЕНИВАЕМЫЕ ОБЪЕКТЫ. АНАЛИЗ РЫНКА, К КОТОРОМУ ОТНОСЯТСЯ ОБЪЕКТЫ АРЕНДЫ	18
8.3. АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ИНТЕРВАЛОВ ЗНАЧЕНИЙ ЭТИХ ФАКТОРОВ	27
8.4. ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В СЕГМЕНТАХ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА.....	27
9. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	28
9.1. ОПИСАНИЕ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ.....	28
9.2. ПРИМЕНЕНИЕ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ РАСЧЕТОВ.....	29
10. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ.....	37
10.1. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТОВ, ПОЛУЧЕННЫХ С ПРИМЕНЕНИЕМ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ	37
10.2. ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ВЕСОВ, ПРИСВАИВАЕМЫХ РЕЗУЛЬТАТАМ, ПОЛУЧЕННЫМ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ, А ТАКЖЕ ИСПОЛЬЗОВАНИИ РАЗНЫХ МЕТОДОВ В РАМКАХ ПРИМЕНЕНИЯ КАЖДОГО ПОДХОДА.....	37
10.3. СУЖДЕНИЕ О ВОЗМОЖНЫХ ГРАНИЦАХ ИНТЕРВАЛА, В КОТОРОМ МОЖЕТ НАХОДИТЬСЯ СТОИМОСТЬ	37

11. ИТОГОВОЕ ЗНАЧЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ.....	37
12. ПРИЛОЖЕНИЯ К ОТЧЕТУ ОБ ОЦЕНКЕ	38
12.1. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	38
12.2. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	42
12.3. МАТЕРИАЛЫ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ В ПРОЦЕССЕ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	51
12.4. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОЦЕНЩИКА	60

1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

1.1. ОБЪЕКТ(Ы) ОЦЕНКИ

Услуга по передаче в аренду объекта недвижимого имущества, расположенного по адресу: Пермский край, г. Пермь, Свердловский район, проспект Комсомольский, д.79:

-Встроенные помещения, общей площадью 318,6 кв.м (поз. экспликации 79-85, часть 86, 112-114 - подвал, 41-44,59-61 - 1 этаж), расположенные по адресу: Пермский край, г. Пермь, Свердловский район, просп. Комсомольский, д. 79.

Величина расчетного периода - 1 (один) месяц.

1.1.1. ОБЪЕКТ(Ы) АРЕНДЫ

Встроенные помещения, общей площадью 318,6 кв.м (поз. экспликации 79-85, часть 86, 112-114 - подвал, 41-44,59-61 - 1 этаж), расположенные по адресу: Пермский край, г. Пермь, Свердловский район, просп. Комсомольский, д. 79.

1.2. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА(ОВ) АРЕНДЫ ИЛИ ССЫЛКИ НА ДОСТУПНЫЕ ДЛЯ ОЦЕНЩИКА ДОКУМЕНТЫ, СОДЕРЖАЩИЕ ТАКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ.

Копии документов представлены в приложении к отчету.

Таблица №1

Вид сведений	Источники информации
Сведения о количественных и качественных характеристиках объектов аренды	1. Свидетельство о государственной регистрации права 59-БД №296484 от 22.04.2014 г. 2. Технический паспорт нежилого здания №24504 на 11.09.2013 г.

1.3. СОСТАВ ОБЪЕКТА(ОВ) АРЕНДЫ С УКАЗАНИЕМ СВЕДЕНИЙ, ДОСТАТОЧНЫХ ДЛЯ ИДЕНТИФИКАЦИИ КАЖДОЙ ИЗ ЕГО(ИХ) ЧАСТЕЙ (ПРИ НАЛИЧИИ)

Встроенные помещения, общей площадью 318,6 кв.м (поз. экспликации 79-85, часть 86, 112-114 - подвал, 41-44,59-61 - 1 этаж), расположенные по адресу: Пермский край, г. Пермь, Свердловский район, просп. Комсомольский, д. 79.

Таблица №2

№ п/п	Этаж	№ экспликации	Назначение помещения согласно техническому паспорту	Площадь, кв.м.
1	Подвал	79	Подсобное помещение	7,5
2	Подвал	80	Умывальник	2,5
3	Подвал	81	Туалет	2,1
4	Подвал	82	Подсобное помещение	1,2
5	Подвал	83	Подсобное помещение	1,5
6	Подвал	84	Санузел	1,6
7	Подвал	85	Коридор	1,1
8	Подвал	86	Коридор	19,6 (часть-9,5)
9	Подвал	112	Коридор	5,3
10	Подвал	113	Подсобное помещение	17,1
11	Подвал	114	Подсобное помещение	26,1
12	1	41	Кафе	54,0
13	1	42	Кладовая	7,4
14	1	43	Кладовая	8,3
15	1	44	Бильярдная	141,6
16	1	59	Кабинет	10,1
17	1	60	Кладовая	6,6
18	1	61	Коридор	15,1
			Итого:	318,6

1.4. СУЩЕСТВУЮЩИЕ ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ПРАВА НА ОБЪЕКТ(Ы) АРЕНДЫ

Право собственности принадлежит Муниципальному образованию Город Пермь, право оперативного управления принадлежит МАУК «ПГДК», ОГРН 1025900916469 от 18 декабря 2002 г.

Юридический адрес: 614010, Пермский край, город Пермь, Комсомольский пр-т, д.79

Права, учитываемые при оценке - право пользования.

1.5. ПРАВА, УЧИТЫВАЕМЫЕ ПРИ ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА(ОВ) ОЦЕНКИ, ОГРАНИЧЕНИЯ (ОБРЕМЕНЕНИЯ) ЭТИХ ПРАВ

Права, учитываемые при определении стоимости объекта оценки – право пользования.

Обременений прав не обнаружено.

1.6. ОБЛАДАТЕЛЬ ОЦЕНИВАЕМЫХ ПРАВ

Муниципальное Автономное Учреждение Культуры «Пермский Городской Дворец Культуры Имени А.Г. Солдатова» (МАУК «ПГДК») ИНН 5904071188, ОГРН 1025900916469 от 18 декабря 2002 г.

Юридический адрес: 614010, Пермский край, город Пермь, Комсомольский пр-т, д.79

1.7. ЦЕЛЬ ОЦЕНКИ

Определение рыночной стоимости объекта аренды для целей сдачи объекта недвижимости в аренду.

1.8. СОБЛЮДЕНИЕ ТРЕБОВАНИЙ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА РОССИИ

Оценка проводится в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»

1.9. ВИД СТОИМОСТИ (ПРЕДПОСЫЛКИ СТОИМОСТИ)

Рыночная стоимость объекта оценки в предположении о текущем использовании.

Предположения стоимости: предполагается сделка с объектами оценки; участники сделки или пользователи объекта являются неопределенными лицами (гипотетические участники); предполагаемое использование объекта – текущее использование; характер сделки – добровольная сделка в типичных условиях.

1.10. ДАТА ОЦЕНКИ

22.03.2024.

1.11. ДАТА ПРОВЕДЕНИЯ ОСМОТРА (ОСОБЕННОСТИ ПРОВЕДЕНИЯ ОСМОТРА) ОБЪЕКТА(ОВ) АРЕНДЫ

Внешний осмотр объекта аренды проведен 21.03.2024 г. Особенности проведения осмотра отсутствуют.

1.12. СПЕЦИАЛЬНЫЕ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ ОЦЕНКИ, ИЗВЕСТНЫЕ НА МОМЕНТ СОСТАВЛЕНИЯ ЗАДАНИЯ НА ОЦЕНКУ

Специальных допущений и ограничений не предусмотрено. Подробно общие допущения и ограничения оценки указаны ниже в разделе 3 и в тексте отчета. Оценка проводится в соответствии с общими допущениями, приводимыми в тексте отчета.

1.13. НЕОБХОДИМОСТЬ ПРИВЛЕЧЕНИЯ ВНЕШНИХ ОРГАНИЗАЦИЙ И ОТРАСЛЕВЫХ ЭКСПЕРТОВ

Не привлекаются.

1.14. ФОРМА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ

Отчет об оценке составляется на бумажном носителе.

1.15. ФОРМА ПРЕДСТАВЛЕНИЯ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ

Итоговый результат оценки стоимости объекта оценки указывается в виде конкретной округленной величины. Указание диапазона рыночной стоимости не требуется.

1.16. ИНЫЕ СПЕЦИФИЧЕСКИЕ ТРЕБОВАНИЯ К ОТЧЕТУ ОБ ОЦЕНКЕ

Указание границы интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки, не требуется.

1.17. НЕОБХОДИМОСТЬ ПРОВЕДЕНИЯ ДОПОЛНИТЕЛЬНЫХ ИССЛЕДОВАНИЙ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ ИНЫХ РАСЧЕТНЫХ ВЕЛИЧИН

Не требуется.

2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**2.1. ИНФОРМАЦИЯ О ПРИМЕНЯЕМЫХ ФЕДЕРАЛЬНЫХ СТАНДАРТАХ ОЦЕНКИ**

Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. В настоящее время утверждены Приказами Минэкономразвития России и действуют следующие федеральные стандарты оценки:

- Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки» (ФСО I), утвержденный Приказом Минэкономразвития России № 200 от 14.04.2022 г.;
- Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России № 200 от 14.04.2022 г.;
- Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России № 200 от 14.04.2022 г.;
- Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России № 200 от 14.04.2022 г.;
- Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России № 200 от 14.04.2022 г.;
- Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России № 200 от 14.04.2022 г.;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. №611.

- Федеральный стандарт оценки «Оценка бизнеса (ФСО №8)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 г. №326;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка для целей залога (ФСО №9)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 г. №327;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО №10)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 г. №328;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка интеллектуальной собственности и нематериальных активов» (ФСО XI)», утвержденный приказом Минэкономразвития №659 от 30.11.2022;

2.2. ИНФОРМАЦИЯ О СТАНДАРТАХ ОЦЕНКИ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СООТВЕТСТВУЮЩЕГО ВИДА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА(ОВ) ОЦЕНКИ

Вид стоимости объекта оценки, определяемой в данном отчете – рыночная.

При определении рыночной стоимости объектов оценки используются следующие стандарты оценки:

- Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки» (ФСО I), утвержденный Приказом Минэкономразвития России № 200 от 14.04.2022 г.;
- Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России № 200 от 14.04.2022 г.;
- Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России № 200 от 14.04.2022 г.;
- Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России № 200 от 14.04.2022 г.;
- Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России № 200 от 14.04.2022 г.;
- Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России № 200 от 14.04.2022 г.;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. №611.

2.3. ОБОСНОВАНИЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ СТАНДАРТОВ ОЦЕНКИ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СООТВЕТСТВУЮЩЕГО ВИДА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

В данном отчете определяется рыночная стоимость объекта оценки, то есть 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.

Федеральными стандартами оценки, применяемыми для определения рыночной стоимости объекта оценки, являются ФСО I, ФСО II, ФСО III, ФСО IV, ФСО V, ФСО VI, ФСО-7:

- ФСО- I, раскрывающий структуру федеральных стандартов и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки;
- ФСО- II, раскрывающий понятия видов стоимости их предпосылки и особенности определения видов стоимости;
- ФСО- III, раскрывающий основные этапы оценки, категории допущений и ограничений в оценке, работу с информацией;
- ФСО IV, раскрывающий информацию, необходимую в содержании задания на оценку;
- ФСО V, раскрывающий основные подходы и методы оценки;
- ФСО VI, устанавливающий требования к составлению и содержанию отчета об оценке, информации, используемой в отчете об оценке, а также к описанию в отчете об оценке применяемой методологии и расчетам.
- ФСО-7, устанавливающий общие требования к проведению оценки, порядок составления задания на оценку, порядок проведения анализа рынка для определения стоимости объекта, содержит положения, касающиеся анализа наиболее эффективного использования объекта, подходов к оценке и согласования результатов оценки.

Правила деловой и профессиональной этики Ассоциации саморегулируемая организация оценщиков «Свободный Оценочный Департамент», утвержденные Решением Совета НП «СВОД» Протокол

№26/2013 от 26 июня 2013 года. Новые стандарты Совета Ассоциации СРОО «СВОД», утвержденные протоколом № 55-1 от «01» декабря 2022 года.

3. ДОПУЩЕНИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

3.1. ОБЩИЕ ДОПУЩЕНИЯ.

1. Вся информация, полученная от Заказчика и его представителей в письменном или устном виде и не вступающая в противоречие с профессиональным опытом Оценщика, рассматривалась как достоверная.
2. Оценщик исходил из того, что на объект оценки имеются все подлежащие оценке права в соответствии с действующим законодательством. Однако анализ правоустанавливающих документов и имущественных прав на объект оценки выходит за пределы профессиональной компетенции Оценщика, и он не несет ответственности за связанные с этим вопросы. Право оцениваемой собственности считается достоверным и достаточным для рыночного оборота оцениваемого объекта. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в Отчете.
3. Оценщик не занимался измерениями физических параметров оцениваемого объекта (все размеры и объемы, содержащиеся в документах, представленных Заказчиком, рассматривались как истинные) и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера.
4. Все иллюстративные материалы использованы в настоящем отчете исключительно в целях облегчения читателю визуального восприятия.
5. Оценщик не проводил технических экспертиз и исходил из отсутствия каких-либо скрытых фактов, влияющих на величину стоимости оцениваемого объекта, которые не могли быть обнаружены при визуальном осмотре. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению подобных фактов.
6. Оценщик исходил из предположения, что физическое состояние объектов аренды на дату оценки соответствовало его состоянию в момент осмотра.
7. Данные, использованные Оценщиком при подготовке отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность и во всех возможных случаях указывает источник информации.
8. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку. Разглашение содержания настоящего отчета как в целом, так и по фрагментам возможно только после предварительного письменного согласования. Особенно это касается итоговой величины стоимости и авторства отчета.
9. Отчет достоверен лишь в полном объеме и для указанных в нем целей. Использование отчета для других целей может привести к неверным выводам.
10. Заказчик принимает на себя обязательство заранее освободить Оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц к Оценщику, вследствие легального использования результатов настоящего отчета, кроме случаев, когда в установленном судебном порядке определено, что возникшие убытки явились следствием мошенничества, халатности или умышленно неправомочных действий со стороны Оценщика в процессе выполнения работ по определению стоимости объекта оценки.
11. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом в связи с проведением данной оценки, иначе как по официальному вызову суда.
12. Все прогнозы, базируются на текущей рыночной ситуации, которая с течением времени может измениться, заключение о стоимости действительно только на дату оценки.
13. Согласно п.7 ФСО №7 установлено, что «В отсутствие документально подтвержденных имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемого объекта недвижимости, ограничений (обременений), а также экологического загрязнения оценка объекта производится исходя из предположения об отсутствии таких прав, ограничений (обременений) и загрязнений с учетом обстоятельств, выявленных в процессе осмотра, если в задании на оценку не указано иное». Проведенный анализ правоустанавливающих документов не выявил наличие имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемых объектов недвижимости, кроме зафиксированных в предоставленных на объекты оценки документах. Задание на оценку также не содержит указаний о наличии имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемых объектов недвижимости. На основании этого определение рыночной стоимости оцениваемого имущества производилось в предположении отсутствия каких-либо обременений со стороны третьих лиц.
14. Арендная ставка, определенная в расчете, не включает в себя коммунальные платежи, включает в себя плату за пользование соответствующей части земельного участка под объектом.
15. Иные допущения, приведенные по тексту отчета.

3.2. СПЕЦИАЛЬНЫЕ ДОПУЩЕНИЯ.

Отсутствуют.

4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

4.1. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ, ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ

4.1.1. ОРГАНИЗАЦИОННО-ПРАВОВАЯ ФОРМА

Муниципальное Автономное Учреждение Культуры

4.1.2. ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ

Муниципальное Автономное Учреждение Культуры «Пермский Городской Дворец Культуры Имени А.Г. Солдатова» (МАУК «ПГДК»)

4.1.3. ОСНОВНОЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕГИСТРАЦИОННЫЙ НОМЕР

ОГРН 1025900916469

4.1.4. ДАТА ПРИСВОЕНИЯ ОГРН

18 декабря 2002 г.

4.1.5. ЮРИДИЧЕСКИЙ АДРЕС

614010, Пермский край, город Пермь, Комсомольский пр-т, д.79

4.2. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ**4.2.1. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ, РАБОТАЮЩЕМ НА ОСНОВАНИИ ТРУДОВОГО ДОГОВОРА****Козырева Ольга Владимировна**

Осуществляет оценочную деятельность на основании трудового договора, заключенного с ООО «Р-Консалтинг», является действительным членом Ассоциации СРОО «СВОД», включена в реестр членов Ассоциации СРОО «СВОД» 20 января 2021 года за регистрационным номером № 1077. Местоположение Ассоциации СРОО «СВОД»: 620100, г. Екатеринбург, ул. Ткачей, д. 23, оф.13; тел. (343) 380-80-82; e-mail: info@srosvod.ru .

4.2.1. КВАЛИФИКАЦИЯ ОЦЕНЩИКА

Имеет соответствующее образование в области оценки, что подтверждается следующими документами:

- Государственный диплом ПГТУ ВСА 0311326 от 21.06.2005 инженер по специальности «Экспертиза и управление недвижимостью»
- Диплом о профессиональной переподготовке по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)», ПП-1 № 433338, выдан ГОУ ДПО «Институт повышения квалификации РМЦПК» от 26.05.2010;
- Свидетельство о повышении квалификации, выдано ГОУ ДПО «Институт повышения квалификации РМЦПК», №13/15 от 23.09.2015;
- Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №025820-1 от 22.07.2021 по направлению «Оценка недвижимости»;
- Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №025845-2 от 22.07.2021 по направлению «Оценка движимого имущества».

4.2.2. СВЕДЕНИЯ О СТРАХОВАНИИ ГРАЖДАНСКОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА

Полис страхования гражданской ответственности оценщика №922/2425375838 от 04 августа 2023 года. Выдан САО «РЕСО-Гарантия». Срок действия полиса с 24 августа 2023 года по 23 августа 2024 года. Страховая сумма 5 000 000 (Пять миллионов) рублей.

4.2.3. СТАЖ РАБОТЫ ОЦЕНЩИКА В ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Стаж исчисляется с 2005 года

4.2.4. СВЕДЕНИЯ О МЕСТОНАХОЖДЕНИИ ОЦЕНЩИКА

ООО «Р-Консалтинг». Адрес объекта: 614015, г. Пермь, ул. Монастырская, 12а (100 оф.)

4.2.5. КОНТАКТНЫЕ ДАННЫЕ ОЦЕНЩИКА

Контактный телефон: 8-965-579-00-33

Почтовый адрес: 614039, г. Пермь, проспект Комсомольский, 72, кв. 42

Электронная почта: info@rc-prm.ru

4.2.6. СВЕДЕНИЯ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР

Общество с ограниченной ответственностью «Р-Консалтинг»

ИНН 5904256799; КПП 590401001; ОГРН 1115904015853, дата присвоения 06.10.2011г.; БИК 045744830; ОКПО 37003358

Юридический адрес объекта:

614015, г. Пермь, ул. Монастырская, 12а (100 оф.)

Тел.: (342) 214 99 55

Email: info@rc-prm.ru

Сайт: www.rc-prm.ru

Согласно требованию ст. 15.1 Федерального Закона № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года, с изменениями и дополнениями, в штате ООО «Р-Консалтинг» по трудовому договору работают 4 оценщика.

Полис страхования гражданской ответственности организации, заключающей договоры проведения оценки №922/2440180616 от 29 августа 2023 года. Выдан САО «РЕСО-Гарантия». Срок действия полиса с 08 сентября 2023 года по 07 сентября 2024 года. Страховая сумма 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей.

4.2.7. НЕЗАВИСИМОСТЬ ОЦЕНЩИКА И ИСПОЛНИТЕЛЯ

Настоящим ООО «Р-Консалтинг» и оценщик подтверждают полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке.

Оценщик и Исполнитель, не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником Заказчика, не является лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. Исполнитель не является аффилированным лицом Заказчика.

В отношении объекта оценки Оценщик не имеет вещные или обязательственные права вне договора, не является участником (членом) или кредитором Заказчика. Заказчик не является кредитором или страховщиком Оценщика.

Заказчик либо иные заинтересованные лица не имеют права вмешиваться в деятельность Оценщика и Исполнителя, если это может негативно повлиять на достоверность результата проведения оценки объекта оценки, в том числе ограничивать круг вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки объекта оценки.

Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не может зависеть от итоговой величины стоимости объекта оценки.

5. ИНФОРМАЦИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕЧЕННЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ

5.1. НАИМЕНОВАНИЕ ПРИВЛЕЧЕННЫХ ОРГАНИЗАЦИЙ И СТЕПЕНЬ ИХ УЧАСТИЯ

Иные организации и специалисты к подготовке отчета не привлекались.

6. ОСНОВНЫЕ ФАКТОРЫ И ВЫВОДЫ

6.1. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНЩИКОМ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Договор №200/ОСП-24 от 19 марта 2024 г.

6.2. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

Таблица №3

Объект оценки	Услуга по передаче в аренду объекта, расположенных по адресу: Пермский край, г. Пермь, Свердловский район, проспект Комсомольский, д.79: -Встроенные помещения, общей площадью 318,6 кв.м (поз. экспликации 79-85, часть 86, 112-114 - подвал, 41-44,59-61 - 1 этаж), расположенные по адресу: Пермский край, г. Пермь, Свердловский район, просп. Комсомольский, д. 79.
Объекты аренды	-Встроенные помещения, общей площадью 318,6 кв.м (поз. экспликации 79-85, часть 86, 112-114 - подвал, 41-44,59-61 - 1 этаж), расположенные по адресу: Пермский край, г. Пермь, Свердловский район, просп. Комсомольский, д. 79.
Заказчик	Муниципальное Автономное Учреждение Культуры «Пермский Городской Дворец Культуры Имени А.Г. Солдатова» (МАУК «ПГДК») ИНН 5904071188, ОГРН 1025900916469 от 18 декабря 2002 г. Юридический адрес: 614010, Пермский край, город Пермь, Комсомольский пр-т, д.79
Правообладатель	Право собственности на помещения принадлежит Муниципальному образованию – г. Пермь, право оперативного управления – МАУК «ПГДК» (ОГРН 1025900916469 от 18 декабря 2002 г. Юридический адрес: 614010, Пермский край, город Пермь, Комсомольский пр-т, д.79)
Основания для проведения оценки объекта оценки	Договор №200/ОСП-24 от 19 марта 2024 г.
Вид определяемой стоимости объекта оценки	Рыночная стоимость
Дата определения стоимости	22.03.2024

6.3. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

Таблица №4

№ п/п	Объекты оценки	Рыночная стоимость, руб. без НДС в месяц		
		Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход
1	Услуга по передаче в аренду объекта: встроенные помещения, общей площадью 318,6 кв.м (поз. экспликации 79-85, часть 86, 112-114 - подвал, 41-44,59-61 - 1 этаж), расположенные по адресу: Пермский край, г. Пермь, Свердловский район, просп. Комсомольский, д. 79. величина расчетного периода – 1 (один) месяц	Не применялся	164 150	Не применялся

6.4. ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОЙ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ.

ООО «Р-Консалтинг». Адрес: г. Пермь, ул. Монастырская, 12 а, оф.100
Тел.: (342) 214-99-55, почта: info@rc-prm.ru, сайт: rc-prm.ru

- Полученная стоимость достоверна только с учетом всех приведенных в Отчете допущений, принятых при проведении оценки.
- Отчет об оценке содержит обоснованное профессиональное суждение Оценщика относительно стоимости объекта оценки. Оценщик не несет ответственности за то, что объект не будет продан на рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в Отчете.
- Суждение Оценщика относительно полученной стоимости действительно только на дату проведения оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения экономических, юридических и иных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки.
- Рыночная стоимость, определенная в Отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение 6 месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством РФ. При использовании Заказчиком результатов оценки после истечения данного периода, Оценщик не несет ответственность за возможную недостоверность стоимости объекта оценки.
- Полученная стоимость действительна только для цели оценки, предусмотренных Задаaniem на оценку. Оценщик не несет ответственность за использование Заказчиком или третьими лицами результатов Отчета в других целях и для другого предполагаемого использования.
- Итоговая величина рыночной стоимости в соответствии с п.14 ФСО VI и с п.4 ФСО IV представлена в виде конкретного числа с округлением по математическим правилам округления.
- Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет (или его часть), а также значение полученной итоговой стоимости иначе, чем это предусмотрено договором об оценке и Задаанием на оценку;
- Результаты оценки стоимости объекта оценки основываются на информации, существовавшей на дату оценки и могут быть признаны рекомендуемыми для целей, указанных в задании на оценку, в течение 6 месяцев с даты составления отчета об оценке стоимости;
- Итоговый результат оценки стоимости объекта оценки указывается без приведения расчетов и суждений оценщика о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость.
- Оценщики не принимают на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки.

6.5. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Таблица №5

№	Объект аренды	Рыночная стоимость услуги по передаче в аренду объектов, руб. /кв.м. с учетом НДС	Рыночная стоимость услуги по передаче в аренду объектов, руб. с учетом НДС	Рыночная стоимость услуги по передаче в аренду объектов, руб. без учета НДС
1	Встроенные помещения, общей площадью 318,6 кв.м (поз. экспликации 79-85, часть 86, 112-114 - подвал, 41-44,59-61 - 1 этаж), расположенные по адресу: Пермский край, г. Пермь, Свердловский район, просп. Комсомольский, д. 79. Величина расчетного периода - 1 (один) месяц.	618	196 980	164 150

6.6. ПОРЯДКОВЫЙ НОМЕР ОТЧЕТА
200/ОСП-24

6.7. ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА
22.03.2024

6.7. ДАТА ПРОВЕДЕНИЯ ОСМОТРА ОБЪЕКТА(ОВ) АРЕНДЫ
21.03.2024

7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА(ОВ) АРЕНДЫ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

7.1. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА(ОВ) АРЕНДЫ

Таблица №6

Вид сведений	Источники информации
Сведения о количественных и качественных характеристиках объектов аренды	1. Свидетельство о государственной регистрации права 59-БД №296484 от 22.04.2014 г. 2. Технический паспорт нежилого здания №24504 на 11.09.2013 г.

7.2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА(ОВ) АРЕНДЫ СО ССЫЛКОЙ НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА(ОВ) АРЕНДЫ

7.2.1. СВЕДЕНИЯ ОБ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ПРАВАХ НА ОБЪЕКТ(Ы) АРЕНДЫ

7.2.1.1. НАИМЕНОВАНИЕ ИМУЩЕСТВЕННОГО ПРАВА НА ОБЪЕКТ(Ы) АРЕНДЫ

Право собственности на помещения принадлежит Муниципальному образованию – г. Пермь, право оперативного управления – МАУК «ПГДК» (ОГРН 1025900916469 от 18 декабря 2002 г. Юридический адрес: 614010, Пермский край, город Пермь, Комсомольский пр-т, д.79)

7.2.1.2. СВЕДЕНИЯ О ПРАВООБЛАДАТЕЛЕ

Муниципальное Автономное Учреждение Культуры «Пермский Городской Дворец Культуры Имени А.Г. Солдатова» (МАУК «ПГДК»)
 ОГРН: 1025900916469 от 18 декабря 2002 г.
 Юридический адрес: Пермский край, г. Пермь, Свердловский район, проспект Комсомольский, д.79.

7.2.1.3. БАЛАНСОВАЯ СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА(ОВ) АРЕНДЫ

Балансовая стоимость не представлена Заказчиком.

7.2.2. СВЕДЕНИЯ ОБ ОБРЕМЕНЕНИЯХ, СВЯЗАННЫХ С ОБЪЕКТОМ(АМИ) ОЦЕНКИ

Обременения не выявлены.

7.2.3. СВЕДЕНИЯ О ФИЗИЧЕСКИХ СВОЙСТВАХ ОБЪЕКТА(ОВ) ОЦЕНКИ

Таблица №7

Показатель	Характеристика показателя
Административное расположение	Пермский край, г. Пермь, Свердловский район, проспект Комсомольский, д.79
Типичное использование окружающей недвижимости	Жилые дома различной этажности, объекты коммерческой недвижимости.
Качество и состояние застройки	Строения различной этажности.
Транспортная доступность	Объект аренды имеет хорошую транспортную доступность - асфальтированная автомобильная дорога города. Вблизи от ДК с объектами аренды (в 260 метрах) расположена остановка общественного транспорта «Муниципальный дворец культуры».

Примечание к таблице. Данные о местоположении объектов аренды получены оценщиком при визуальном осмотре оцениваемых объектов.

Рисунок №1 – Расположение объектов аренды на карте города Перми

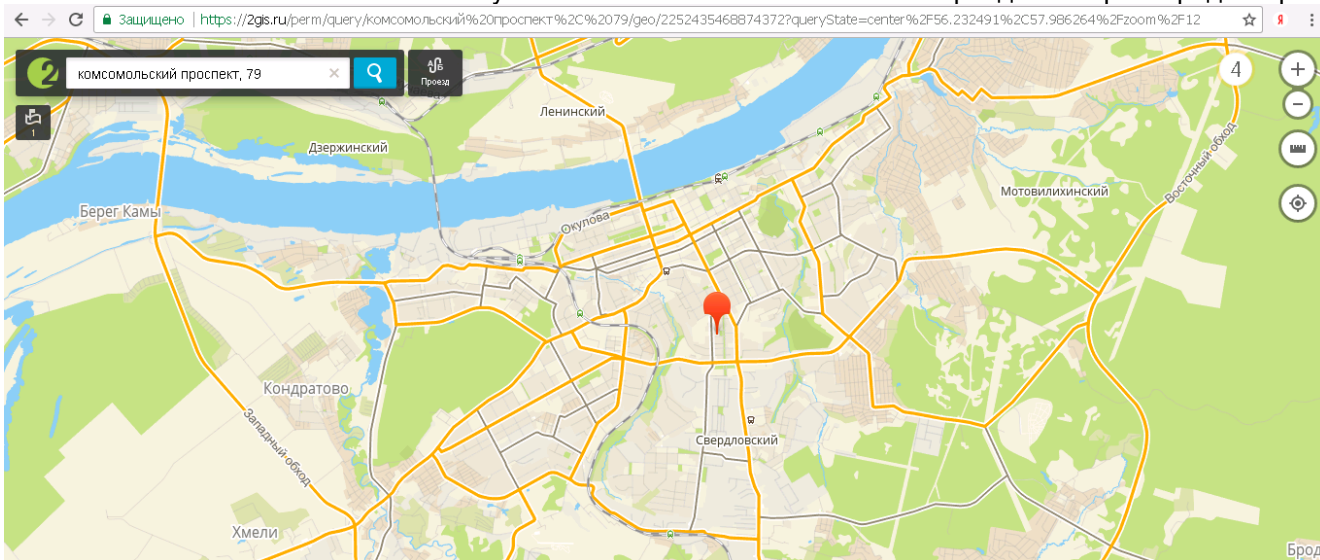


Рисунок №2 – Расположение объектов аренды на карте Свердловского района

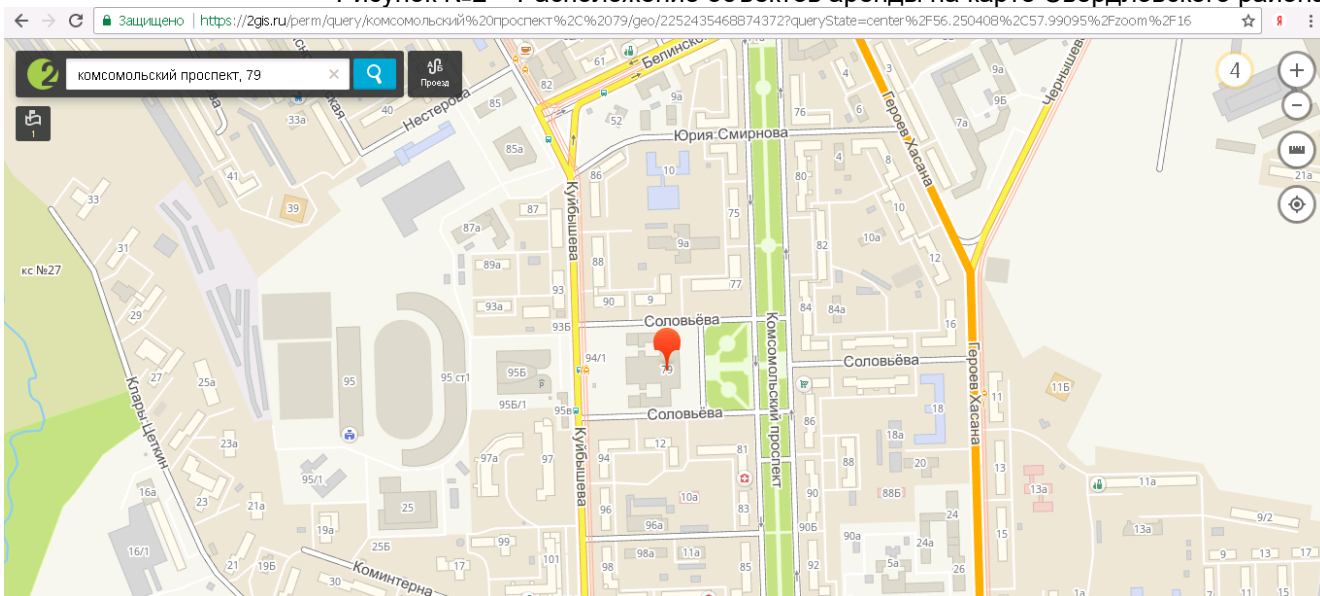
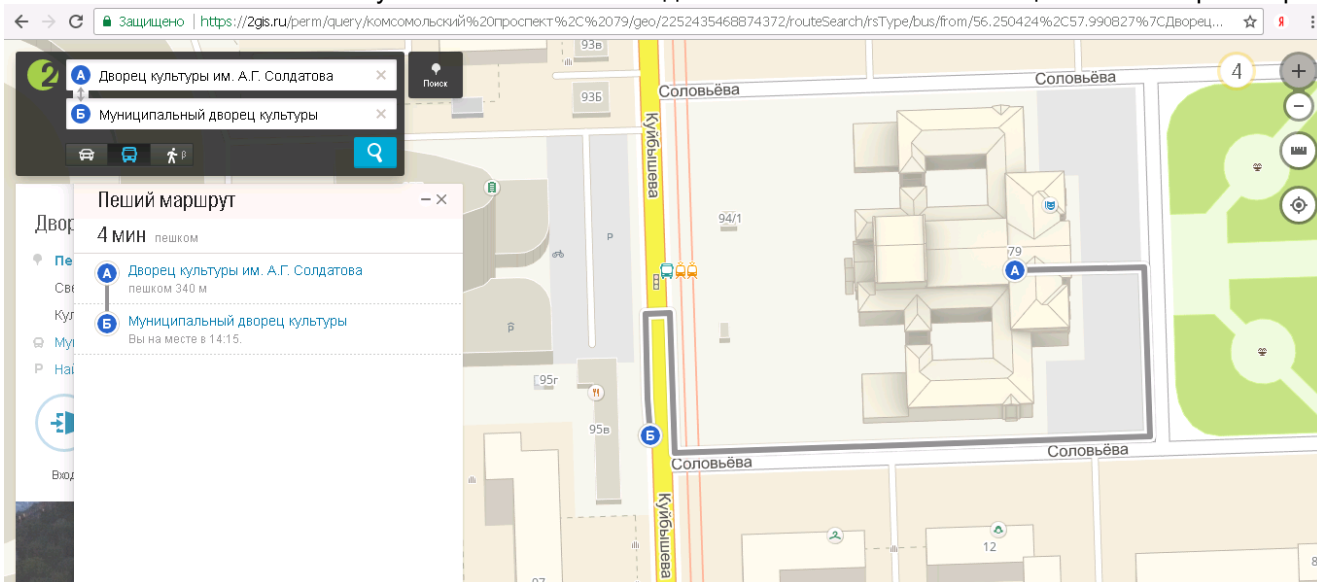


Рисунок №3 – Расстояние до ближайшей остановки общественного транспорта



Источник: <https://2gis.ru/perm>

Описание объекта недвижимого имущества

Таблица №8 - Характеристика первичного объекта недвижимости

Общая характеристика		
Назначение	Здание дворца культуры: МАУК «ПГДК»	
Текущее использование	По назначению	
Год постройки	1951	
Количество этажей	4 (подземных – 1)	
Общая площадь здания, кв. м.	11 763	
Группа капитальности	II	
Характеристика конструктивных элементов		
Фундамент	Бутобетонный ленточный	
Наружные и внутренние капитальные стены	Кирпичные	
Перегородки	Дошчатые двойные оштукатуренные, кирпичные, металлопластиковые, ГКЛ	
Перекрытия	Чердачные	
	Междуэтажные	Железобетонные плиты по двутавровым балкам
	Подвальные	
Крыша	Железная по деревянным стропилам и дощатой обрешетке, мягкая рулонная над залом и кондиционерами, световой фонарь над сценой	
Полы	Дошчатые по лагам, паркетные по щитовой подготовке, бетонные, мраморная, керамическая, керамогранитная плитка, линолеум	
Проемы	Оконные – двойные створные, окрашенные, стеклопакеты	
	Дверные – металлические, простые на планках, филленчатые, окрашенные, металлопластиковые	
Отделка внутренняя	Штукатурка, побелка, окраска, облицовка керамической и мраморной плиткой, ГКЛ, обои, подвесные потолки	
Системы инженерного обеспечения		
Отопление	Центральное, от ТЭЦ на газе	
Электричество	Скрытая и открытая проводка	
Водопровод	От городской центральной сети	
Канализация	Сброс в городскую сеть	
Горячее водоснабжение	Центральное	
Телефон	Телефонизировано	
Сигнализация	пожарная и охранная	
Вентиляция	Приточно-вытяжная	
Прочие сведения		
Крыльца	Ж/б крыльца, портики	
Лестницы	Ж/б лестницы по металлическим косоурам	
Прочие	Ж/б входы в подвал, механические устройства сцены	
Физическое состояние здания/согласно техническому паспорту от 17.03.2009	Учитывая результаты визуального осмотра, состояние конструкций здания дворца культуры оценивается как удовлетворительное /40%	
Имущественные права	Право собственности принадлежит муниципальному образованию г. Пермь. За МАУК «ПГДК» объекты закреплены на праве оперативного управления.	
Ограничения (обременения) права	Не выявлено	

Примечание. Описание произведено в соответствии с данными, полученными оценщиком при визуальном осмотре, а также информацией, предоставленной Заказчиком оценки.

Таблица №9 - Характеристика помещения

Показатель	Характеристика показателя
------------	---------------------------

Показатель	Характеристика показателя
Объект аренды	Встроенные помещения, общей площадью 318,6 кв.м (поз. экспликации 79-85, часть 86, 112-114 - подвал, 41-44,59-61 - 1 этаж), расположенные по адресу: Пермский край, г. Пермь, Свердловский район, просп. Комсомольский, д. 79.
Текущее использование	Буфет -кафе
Характеристики, определяющие специальную недвижимость	- расположены в здании МАУК «ПГДК» (первичный объект недвижимости – 4-этажное здание дворца культуры МАУК «ПГДК»)
Площадь	318,6 кв.м.
Номера помещений на поэтажном плане	79-85, часть 86, 112-114 - подвал, 41-44,59-61 - 1 этаж
Этаж	Подвал, 1
Техническое состояние помещения	Не требует ремонта
Техническое состояние инженерного оборудования	Не требует замены

Примечание. Описание произведено в соответствии с данными, полученными оценщиком при визуальном осмотре, а также информацией, предоставленной Заказчиком оценки.

7.2.4. СВЕДЕНИЯ ОБ ИЗНОСЕ И УСТАРЕВАНИЯХ ОБЪЕКТА(ОВ) ОЦЕНКИ

Физический износ

Таблица №10

№	Наименование	Характеристика технического состояния	Накопленный износ, %
1	Здание дворца культуры, назначение: нежилое, 4-этажный (подземных этажей – 1), общая площадь 11767,5 кв.м, кирпичное здание с железобетонными перекрытиями, 1951 года постройки, адрес (местонахождение) объекта: Пермский край, г. Пермь, Свердловский район, проспект Комсомольский, д.79	Физическое состояние здания характеризуется как удовлетворительное, что свидетельствует о средней величине физического износа объекта оценки. Признаков устареваний не выявлено.	49*

* Физический износ при расчете методом эффективного возраста

При использовании данной методики физический износ определяется по формуле:

$$I_{\text{физ}} = \frac{\text{ЭВ}}{\text{ОЭЖ}} \times 100\%$$

где: **ЭВ** – эффективный возраст (срок использования здания или сооружения).

ОЭЖ – общая экономическая жизнь (общий планируемый срок использования здания) – определяется в соответствии с «Едиными нормами амортизационных отчислений на полное восстановление основных фондов народного хозяйства СССР», М., 1991 г.

Издание «Положение об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обслуживания зданий, объектов коммунального и социального назначения. Нормы проектирования» ВСН 58-88 (р), М, 1990 г.

Здание дворца культуры, назначение: нежилое, 4-этажный (подземных этажей – 1), общая площадь 11767,5 кв.м, кирпичное здание с железобетонными перекрытиями, 1951 года постройки, II группы капитальности со сроком службы 150 лет.

Эффективный возраст здания: 2024– 1951 = 73

Так физический износ равен (73/150)*100 = 49%.

Срок службы определен в соответствии с Классификацией административных и производственных зданий в зависимости от материала стен и перекрытий:

Таблица №11

Группа зданий	Конструкция зданий	Срок службы, лет
I	Каркасные с железобетонным или металлическим каркасом, с заполнением каркаса каменным материалом или зеркальным стеклом	175
II	Особо капитальные с каменными стенами из штучных камней или крупноблочные; колонны и столбы железобетонные или кирпичные; перекрытия железобетонные или каменные своды по металлическим балкам	150
III	С каменными стенами из штучных камней или крупноблочные; колонны и столбы железобетонные или кирпичные; перекрытия железобетонные или каменные своды по металлическим балкам	125
IV	Со стенами облегченной каменной кладки; колонны и столбы железобетонные или кирпичные; перекрытия деревянные	100
V	Со стенами облегченной каменной кладки; колонны и столбы кирпичные или деревянные	80
VI	Деревянные с бревенчатыми или брусчатыми рублеными стенами; перекрытия деревянные	50
VII	Деревянные, каркасные, сборно-щитовые	25
VIII	Камышитовые (деревянные) и прочие облегченные здания (телефонные кабины и т. п.)	15
IX	Палатки, павильоны, ларьки и другие облегченные здания торговых организаций	10

Источник информации: http://www.baurum.ru/_library/?cat=stroyworks&id=651

Функциональное (моральное) устаревание - есть потеря стоимости, вызванная появлением новых технологий. Оно может проявляться в излишке производственных мощностей, конструктивной избыточности, недостатке утилитарности или избытке производственных затрат.

Исправимое функциональное устаревание вызывается:

1) недостатками, требующими добавления элементов (позиции, которых нет в существующем здании или сооружении не соответствует современным стандартам). Определяется как разница между стоимо-

ООО «Р-Консалтинг». Адрес: г. Пермь, ул. Монастырская, 12 а, оф.100
Тел.: (342) 214-99-55, почта: info@rc-prm.ru, сайт: rc-prm.ru

стью выполнения требуемых добавлений на момент оценки и стоимостью выполнения этих же добавлений, если бы они были выполнены при строительстве объекта оценки;

- 2) недостатками, требующими замены или модернизации элементов;
- 3) «сверхулучшениями» (позиции и элементы сооружения, наличие которых в настоящее время неадекватно современным требованиям рыночных стандартов).

Неисправимое функциональное устаревание может быть вызвано как недостатком, так и избытком качественных характеристик объектов оценки. При недостатке он измеряется, в частности, потерями в сумме арендной платы при сдаче в аренду данного объекта. Оценщиком функциональное устаревание не выявлено, поскольку сооружение соответствует всем современным характеристикам. Поэтому величина функционального устаревания объекта принимается равной 0.

Экономическое (внешнее) устаревание объекта выражается в снижении функциональной пригодности, вызванной внешними по отношению к нему негативными факторами: неудачное местоположение, изменение окружающей инфраструктуры, наличие конкуренции, изменение экономической ситуации на рынке, законодательных решений и т.д.

Внешнее устаревание – потеря в стоимости, отражает зависимость рыночной стоимости объекта от уровня развития экономики территории, в которой находится оцениваемый объект. Основным фактором, влияющим на величину внешнего устаревания зданий, является их местоположение и окружение. Внешнего (экономического) устаревания не выявлено.

7.2.5. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ЭЛЕМЕНТОВ, ВХОДЯЩИХ В СОСТАВ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, КОТОРЫЕ ИМЕЮТ СПЕЦИФИКУ, ВЛИЯЮЩИЕ НА РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.

Элементы, входящие в состав объектов оценки, которые имеют специфику, влияющие на результаты расчетов объектов оценки, отсутствуют.

7.2.6. ИНФОРМАЦИЯ О ТЕКУЩЕМ ИСПОЛЬЗОВАНИИ ОБЪЕКТА(ОВ) АРЕНДЫ

На дату осмотра объект аренды используется по назначению в качестве помещения кафе.

7.2.7. ДРУГИЕ ФАКТОРЫ И ХАРАКТЕРИСТИКИ, ОТНОСЯЩИЕСЯ К ОБЪЕКТУ(АМ) АРЕНДЫ, СУЩЕСТВЕННО ВЛИЯЮЩИЕ НА ЕГО(ИХ) СТОИМОСТЬ

Не обнаружены.

7.3. ИНАЯ ИНФОРМАЦИЯ, СУЩЕСТВЕННАЯ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА(ОВ) ОЦЕНКИ

Не выявлено.

7.4. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА(ОВ) АРЕНДЫ

Анализ наиболее эффективного использования (Н.Э.И.) – процедура выявления и обоснования альтернативного использования собственности, обеспечивающего максимально продуктивное использование. Анализ наиболее эффективного использования позволяет определить наиболее доходное и конкурентное использование объекта недвижимости, то есть то использование, которому соответствует максимальная стоимость объекта. Это использование должно быть вероятным и соответствовать варианту использования, выбираемому типичным инвестором на рынке.

Наиболее эффективное использование и является абсолютом. Оно отражает мнение оценщика в отношении наиболее эффективного использования собственности, исходя из анализа господствующих рыночных условий. Использование объекта недвижимости должно отвечать следующим четырем критериям, чтобы соответствовать его наиболее эффективному использованию.

Понятие оптимального использования, применяемого в настоящем отчете, определяется как наиболее эффективное разрешенное законом использование земельного участка и возведенного на нем объекта недвижимости с наибольшей отдачей.

Анализ наиболее эффективного использования выполняется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим критериям:

1. Юридическая допустимость - рассмотрение тех способов использования, которые разрешены распоряжениями о зонообразовании, ограничениями на частную инициативу, положениями об исторических зонах и экологическим законодательством, правительственным и местным законодательством (рассмотрение всех документов, регламентирующих нормативно-юридическую сторону вариантов функционального использования).

Характер использования может быть ограничен договорами аренды, запретом на использование отдельных видов материалов, ограничением определенной этажности, запретом на строительство в данном месте, негативным настроением местного населения и т.д.

2. Физическая возможность - рассмотрение физически реальных в данной местности способов использования (размеры и форма участка, его доступность, вероятность и частота стихийных бедствий, топо-

графические и географические особенности, инженерно-геологические и гидрологические условия, доступность транспортных и коммунальных удобств).

3. Экономическая оправданность - рассмотрение того, какое из физически осуществимых и разрешенных законом использование будет давать приемлемый доход владельцу участка (то есть рассмотрение финансово целесообразных из оставшихся вариантов).

Критерием финансовой целесообразности является положительный возврат инвестируемого капитала, то есть возврат, равный или больший расходов для компенсации затрат на инвестиции).

4. Максимальная продуктивность - рассмотрение того, какое из финансово осуществимых видов использования будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

Из всех финансово целесообразных вариантов необходимо выбрать использование, которое создаёт максимальную остаточную стоимость земли, либо обеспечивает максимальный возврат инвестированного капитала.

Анализ наиболее эффективного использования выполняется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим критериям.

Анализ наиболее эффективного использования объектов аренды

Таблица №12

Варианты НЭИ	Тест на НЭИ			
	Является ли предполагаемое использование рациональным и вероятным?	Является ли использование законным или есть разумная вероятность того, что можно получить юридический документ на право использования?	Является ли имущество физически пригодным для использования?	Является ли предполагаемое использование финансово осуществимым?
Текущее использование	+	+	+	+
Офисное помещение	-	-	-	-
Торговое помещение	-	-	-	-
Помещение свободного назначения	-	-	-	-
Складское помещение	-	-	-	-

Источник: Проф. Коростелев С.П. «Определение НЭИ при оценке недвижимости» (<http://www.ocenchik.ru/docs/197.html>)

Вывод: Единственным возможным наилучшим и наиболее эффективным возможным использованием объектов аренды согласно критериям законодательной разрешенности и финансовой обоснованности, будет являться текущее назначение объектов аренды - в качестве торгового помещения.

8. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

К внешним ценообразующим факторам, влияющим на стоимость объектов настоящей оценки, относятся следующие факторы:

1. Экономическая и социальная ситуация в регионе;
 2. Ситуация на рынке торгово-офисной недвижимости;
- Ниже представлены обзоры и анализ данных ценообразующих факторов.

8.1. ИНФОРМАЦИЯ ПО ВСЕМ ЦЕНООБРАЗУЮЩИМ ФАКТОРАМ, ИСПОЛЬЗОВАВШИМСЯ ПРИ ОПРЕДЕЛЕНИИ

8.1.1. ИНФОРМАЦИЯ О СОЦИАЛЬНЫХ ФАКТОРАХ, ОКАЗЫВАЮЩИХ ВЛИЯНИЕ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ (РФ)

Деловая активность организаций в России в январе 2024 года

1. По оценке Минэкономразвития России, в январе 2024 года ВВП превысил уровень прошлого года на +4,6% г/г после +4,4% г/г в декабре. К уровню аналогичного месяца 2022 года ВВП увеличился на +1,9% (в декабре 2023 года +2,3% к уровню 2021 года).

2. Рост промышленного производства в январе ускорился до +4,6% г/г, что выше не только декабря (+2,7% г/г), но и ноября 2023 года (+4,5% г/г). К уровню двухлетней давности рост составил +1,6% после +0,4%

в декабре прошлого года. Улучшение динамики связано, прежде всего, с восстановлением темпов роста в обрабатывающем секторе.

3. Выпуск в обрабатывающей промышленности в январе продемонстрировал ускорение темпов до +7,5% г/г после +5,1% г/г в декабре, в основном за счёт отраслей, ориентированных на внутренний спрос. К уровню двухлетней давности: +4,6% в январе после +1,9% месяцем ранее. Наибольший положительный вклад в динамику обрабатывающих производств по итогам января продолжает вносить машиностроительный комплекс (+4,5 п.п.). Вместе с металлургическим и пищевым комплексами эти три сектора дали 89% совокупного роста выпуска обрабатывающих производств в январе.

3.1. Машиностроительный комплекс в январе продемонстрировал значительное увеличение темпов роста: +28,3% г/г (после +9,5% г/г в декабре) и вернулся к уровням октября–ноября 2023 года (+28,2% г/г и +29,1% г/г соответственно). Двухзначными темпами росли почти все подотрасли комплекса: производство компьютерного и электронного оборудования (+54,6% г/г), автопроизводство (+50,2% г/г), прочих транс-

портных средств (+12,9% г/г), электрооборудования (+11,7% г/г), машин и оборудования, не включённых в другие группировки (+8,0% г/г). По отношению к уровню двухлетней давности выпуск комплекса в целом вновь демонстрирует высокие темпы: +30,6% после +0,1% в декабре 2023 года.

3.2. Рост выпуска продукции металлургического комплекса в январе ускорился до +4,9% г/г после +2,8% г/г месяцем ранее (вклад в рост обрабатывающего сектора +1,0 п.п.). При этом металлургическое производство показало положительную динамику после сокращения 2 месяцем ранее (+0,1% г/г после -0,5% г/г). К уровню двухлетней давности в январе в целом по комплексу превышение выпуска на +2,3% после +1,9%.

3.3. В январе в разы ускорились темпы роста пищевой промышленности (+7,3% г/г после +1,9% г/г в декабре, вклад +1,1 п.п.) на фоне улучшения динамики во всех подотраслях: производство пищевых продуктов – +8,0% г/г после +4,4% г/г, производство напитков – +4,4% г/г после -0,3% г/г. К уровню двухлетней давности в целом по комплексу: +11,5% после +3,8% месяцем ранее.

3.4. Химическая промышленность в январе выросла на +6,8% г/г после +7,3% г/г (вклад в рост обрабатывающего сектора +0,7 п.п.). Поддержку росту оказало производство химических веществ и продуктов (+6,8% г/г после +6,1% г/г). Уровень двухлетней давности по комплексу в целом в январе превышен на +1,1% в отличие от декабря, когда отмечался спад на -1,9%.

3.5. Признаки восстановления выпуска в январе продолжил демонстрировать деревообрабатывающий комплекс: +10,3% г/г после +9,4% г/г в декабре.

4. Добывающий сектор в январе 2024 года впервые с июня 2023 года вышел в положительную область: +0,8% г/г после -1,1% г/г в декабре. Значительный рост продемонстрировали добыча угля (+3,7% г/г после -6,5% г/г) и добыча прочих полезных ископаемых (+5,9% г/г после -14,5% г/г). Предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых также выросло (+14,3% г/г после +11,3% г/г в декабре). К уровню двухлетней давности: -3,0% (-2,7% месяцем ранее).

5. В январе 2024 года рост объёма строительных работ в годовом выражении составил +3,9% г/г после +8,7% г/г месяцем ранее, к уровню двухлетней давности – +17,5% (+19,8% в декабре 2023 года).

6. Объём оптовой торговли в январе вырос на +9,1% г/г (+14,7% г/г в декабре), к уровню двухлетней давности разрыв сократился: -1,5% после -6,7% месяцем ранее.

7. Выпуск продукции сельского хозяйства в январе составил -0,2% г/г после роста на +5,5% г/г в декабре 2023 года (к уровню двухлетней давности рост на +1,1%). По предварительным данным Росстата, в январе производство мяса увеличилось на +0,9% г/г (+1,8% г/г в декабре), молока – на +2,0% г/г (+3,4% г/г в декабре).

8. В январе 2024 года грузооборот транспорта снизился на -1,7% г/г (-0,4% г/г в декабре 2023 года), при этом спад к уровню двухлетней давности замедлился до -3,3% (-4,7% в декабре 2023 года).

9. В начале 2024 года продолжился рост показателей потребительского спроса. Суммарный оборот розничной торговли, общественного питания и платных услуг населению в январе составил +8,0% г/г в реальном выражении после +9,0% г/г месяцем ранее (к уровню двухлетней давности рост на +3,1% после 1,4% месяцем ранее). Оборот розничной торговли в январе увеличился на +9,1% г/г в реальном выражении после +10,2% г/г в декабре (+0,9% к уровню января 2022 года, -1,3% в декабре 2023 года). Платные услуги населению в январе продемонстрировали ускорение роста до +6,2% г/г после +4,9% г/г месяцем ранее (+7,7% к январю 2022 года, +8,2% месяцем ранее). Темп роста оборота общественного питания в январе – +2,1% г/г после +10,2% г/г месяцем ранее (к уровню двухлетней давности рост на +14,2% после +19,1%).

10. Инфляция в январе 2024 года составила 7,44% г/г. По состоянию на 26 февраля 2024 года инфляция год к году составила 7,58% г/г. С начала года по 26 февраля потребительские цены выросли на 1,42%. Сводный индекс цен производителей обрабатывающей промышленности по продукции, поставляемой на внутренний рынок, в январе 2024 года составил +15,7% г/г после роста на +14,9% г/г в декабре 2023 года. В целом по промышленности в январе цены выросли на +19,4% г/г после роста на +19,2% г/г месяцем ранее.

11. Ситуация на рынке труда продолжает оставаться стабильной. Уровень безработицы в январе вернулся на уровень 2,9% от рабочей силы (3,0% в декабре 2023 года). В декабре (по последним оперативным данным) заработная плата в номинальном выражении выросла на +16,6% г/г и составила 103 815 рублей, в реальном выражении – ускорение роста до +8,5% г/г после +7,2% г/г месяцем ранее. По итогам 2023 года номинальная заработная плата увеличилась на +14,1% г/г и составила 73 709 рублей, реальная – выросла на +7,8% г/г.

Рост реальных денежных доходов по итогам 2023 года составил +4,6% г/г (+4,0% к уровню 2021 года), ускорившись в 4 квартале до +6,8% г/г (наибольшие темпы роста с 2010 года). Реальные располагаемые доходы росли быстрее – +5,4% г/г по итогам года и +8,0% г/г в 4 квартале. Основной положительный вклад в динамику реальных денежных доходов в 2023 году внесли оплата труда наёмных работников +4,2 п.п. (+7,3% г/г в реальном выражении) и доходы от предпринимательской деятельности +1,4 п.п. (+24,1% г/г). Положительный вклад также за счёт социальных выплат +0,4 п.п. (+1,8% г/г). При этом доходы от собственности внесли отрицательный вклад -3,2 п.п. (-40,7% г/г)

Выводы: по итогам января 2024 года общую политическую и социально-экономическую обстановку в стране можно охарактеризовать как неблагоприятную.

Источник:

https://www.economy.gov.ru/material/file/a49a2dd6e995ebd78b52f8f52636c23e/o_tekushchey_situacii_v_rossiyskoy_ekonomike_yanvar_2024_goda.pdf

8.1.2. ИНФОРМАЦИЯ О СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКИХ ФАКТОРАХ, ОКАЗЫВАЮЩИХ ВЛИЯНИЕ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ (ПЕРМСКИЙ КРАЙ)

Основные итоги социально-экономического развития Пермского края за январь 2024 года

Основные итоги социально-экономического развития города Перми за январь 2024 года

Наименование показателя	Январь 2024 г.	в % к январю 2023 г.
Численность постоянного населения на 01.01.2023, чел.	1 027 157	99,5 ↓
Оборот крупных и средних организаций, млн. руб.	109 781,2	119,5 ↑
Объем отгруженной продукции собственного производства, выполненных работ и услуг, млн. руб.*	61 082,9	115,4 ↑
Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», млн. руб.*	1 326,8	90,6** ↓
Ввод в действие общей площади жилых домов, тыс. кв. м	26,0	37,3 ↓
Грузооборот, тыс. т-км*	59 631,5	114,4 ↑
Оборот розничной торговли, млн. руб.*	19 892,4	121,1** ↑
Оборот общественного питания, млн. руб.*	437,4	110,4** ↑
Индекс потребительских цен на товары и услуги (в среднем по Пермскому краю), %	100,9***	108,1
Сальдированный финансовый результат организаций города Перми (прибыль минус убыток), млн. руб.**, ****	182 863,0	141,0 ↑
Численность зарегистрированных безработных на конец отчетного периода, чел.	1 012	55,5 ↓
Численность работающих на крупных и средних предприятиях (без внешних совместителей), чел. ****	270 372	99,8 ↓
Среднемесячная заработная плата работников крупных и средних предприятий города, руб. ****	74 390,3	116,5 ↑
Фонд начисленной заработной платы работников крупных и средних предприятий города, млн. руб. ****	241 356,4	116,3 ↑
Число родившихся, чел. ****	9 026	97,5 ↓
Число умерших, чел. ****	11 664	91,6 ↓
Естественный прирост, убыль (-), чел. ****	-2 638	↑
Миграционный прирост, убыль (-), чел. ****	2 485	↑

* без субъектов малого предпринимательства и организаций с численностью до 15 человек,

** в сопоставимых ценах,

*** январь 2024 года к декабрю 2023 года,

**** за январь-декабрь 2023 года и в % к январю-декабрю 2022 года.

Источник: https://www.gorodperm.ru/upload/pages/7385/2024/2024-1_Itogi_SER_janvar_2024.pdf

Выводы: по итогам января 2024 года общую политическую и социально-экономическую обстановку в Пермском крае можно охарактеризовать как благоприятную и стабильную.

8.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖАТ ОЦЕНИВАЕМЫЕ ОБЪЕКТЫ. АНАЛИЗ РЫНКА, К КОТОРОМУ ОТНОСЯТСЯ ОБЪЕКТЫ АРЕНДЫ

Сегмент рынка, к которому принадлежит объект оценки – право аренды, которое в практике реальных следок рассматривается чаще всего как право аренды в виде величина ставки аренды либо в виде арендного платежа.

8.2.1. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖАТ ОЦЕНИВАЕМЫЕ ОБЪЕКТЫ

Объекты аренды, расположенные по адресу: Пермский край, г. Пермь, Свердловский район, проспект Комсомольский, д.79:

1. Встроенные помещения, общей площадью 318,6 кв.м (поз. экспликации 79-85, часть 86, 112-114 - подвал, 41-44,59-61 - 1 этаж), расположенные по адресу: Пермский край, г. Пермь, Свердловский район, просп. Комсомольский, д. 79.

На дату осмотра объекты аренды используются по прямому назначению – в качестве торгового помещения

Ниже на схеме изображена структура рынка коммерческой недвижимости с делением его на сегменты и подсегменты по потребительскому критерию, применяемая в ООО «АЦ «КД-консалтинг».



Структура рынка коммерческой недвижимости по потребительскому критерию

Источник: ООО «Аналитический центр «КД-консалтинг», аналитический отчет за 4 кв. 2023 г. «Рынок торгово-офисной недвижимости г. Перми».

Распределение районов и микрорайонов г. Перми по категориям престижности местоположения торгово-офисной недвижимости

1. «Центр»

Дзержинский район:

«Центр-2» (к югу от железной дороги вдоль р.Кама);

Ленинский район:

«Разгуляй» (кварталы, ограниченные ул. 25 Октября - южным берегом р. Кама - ул. Парковая - ул. Луначарского 2-я - ул. Клименко - ул. Пушкина);

«Центр-1».

Свердловский район:

«Громовский» (первая линия домов вдоль шоссе Космонавтов - ул. Революции - ул. Куйбышева);

«Зеленое хозяйство» (первая линия домов вдоль ул. Чернышевского – Героев Хасана до ул.Чкалова);

«Островского» (исключая кварталы, ограниченные ул. Тихая – р. Егошиха - ул. Народовольческая - ул. Серединная и ул. Фонтанная - р. Егошиха - Южной Дамбой - ул. Николая Островского);

«Свердлова» (кварталы, ограниченные ул. Белинского - ул. Чернышевского – ул. Героев Хасана - ул. Чкалова - ул. Куйбышева, включая нечетные дома по ул. Куйбышева);

«Свердлова-центр».

2. «Прилегающие к центру районы»

Дзержинский район:

«Данилиха»;

«Железнодорожный»;

«Заимка»;

«Парковый» (кварталы, ограниченные проспектом Парковый - ул. Зои Космодемьянской - ул. Подлесная – ул. Куфониная, включая нечетные дома по проспекту Парковый);

«Центр-2» (на север от железной дороги вдоль р.Кама до р.Кама);

Индустриальный район:

«Балатово» (кварталы, ограниченные шоссе Космонавтов - ул. Карпинского - проспект Декабристов - ул. Снайперов - ул. Семченко - ул. Нефтяников - ул. Леонова, а также первая линия домов вдоль ул. Мира от ул. Леонова до ул. Власова);

«Ераничи» (кварталы, ограниченные проспектом Декабристов - ул. Молодежная - ул. Самолетная - ул. Конноармейская);

«Новоплоский».

Ленинский район:

«Разгуляй» (в сторону Северной Дамбы от ул. Парковая - ул. Луначарского 2-я - ул. Клименко - ул. Пушкина).

Мотовилихинский район:

«Городские Горки» (исключая кварталы, ограниченные ул. Добролюбова – ул. Макаренко, 8-28 - ул. Тургенева, а также кроме первой линии домов по ул. Старцева);

«Рабочий поселок» (кварталы, ограниченные ул. Красновишерская - ул. Metallургов – ул.Уральская – ул. Циолковского – ул.КИМ, включая нечетные дома по ул. КИМ);

«Садовый» (кварталы, ограниченные ул. Уинская - ул. Юрша – ул. Пушкарская, включая нечетные дома по ул. Уинская и ул. Пушкарская, а также четные дома по ул. Юрша от ул. Уинская до ул. Лякишева).

Свердловский район:

«Громовский» (за исключением первой линии домов вдоль шоссе Космонавтов - ул. Революции - ул. Куйбышева);

«Зеленое хозяйство» (за исключением первой линии домов по ул. Чернышевского – Героев Хасана);

«Островского» (кварталы, ограниченные ул. Тихая – р. Егошиха - ул. Народовольческая - ул. Серединная и ул. Фонтанная - р. Егошиха - Южной Дамбой - ул. Николая Островского);

«Свердлова» (от ул. Куйбышева до р. Данилиха, исключая нечетные дома по ул. Куйбышева);

3. «Районы средней удаленности»

Дзержинский район:

«Заостровка»;

«Красный Октябрь»;

«Парковый» (на север от проспекта Парковый к р. Кама, исключая нечетные дома по пр. Парковый);

«Пролетарский» (четная сторона домов вдоль ул. Докучаева от ул. Сеченова до Низовского проезда).

Индустриальный район:

«Балатово» (исключая кварталы, ограниченные шоссе Космонавтов - ул. Карпинского - проспектом Декабристов - ул. Снайперов - ул. Семченко - ул. Нефтяников - ул. Леонова, а также кроме первой линии домов вдоль ул. Мира от ул. Леонова до ул. Власова);

«Верхние Муллы» (от пересечения ул. Давыдова и шоссе Космонавтов до ул. 3-я Верховая);

«Ераничи» (исключая кварталы, ограниченные проспектом Декабристов - ул. Молодежная - ул. Самолетная - ул. Конноармейская);

«Нагорный» (кварталы, ограниченные ул. Беляева - ул. Комбайнеров - ул. Связева - ул. Глинки - ул. Власова).

Кировский район:

«Закамск» (первая линия домов вдоль ул. Маршала Рыбалко от ул. Сысольская до ул. Ласьвинская);

Ленинский район:

«Камская долина»;

«Комплекс ППИ»;

Мотовилихинский район:

«Архирейка»; «Висим»; «Вышка-1»; «Вышка-2»;

«Гарцы»;

«Городские Горки» (кварталы, ограниченные ул. Добролюбова – ул. Макаренко, 8-28 - ул. Тургенева, а также первая линия домов по ул. Старцева);

«Запруд»;

«Костарево»;

«Рабочий поселок» (исключая кварталы, ограниченные ул. Красновишерская - ул. Metallургов – ул. Уральская – ул. Циолковского – ул. КИМ, а также кроме нечетных домов по ул. КИМ);

«Садовый» (исключая кварталы, ограниченные ул. Уинская - ул. Юрша – ул. Пушкарская; а также кроме нечетных домов по ул. Уинская и ул. Пушкарская, и четных домов по ул. Юрша от ул. Уинская до ул. Лякишева);

«Язовая».

Орджоникидзевский район:

«Гайва» (первая линия домов вдоль ул. Репина от ул. Карбышева до ул. Двинская и от ул. Кабельщиков до ул. Карбышева (до кругового движения), а также первая линия домов вдоль ул. Вильямса от ул. Карбышева до ул. Кабельщиков);

Свердловский район:

«Владимирский» (исключая квартал, ограниченный ул. Пихтовая - ул. Бригадирская);

«Краснова»;

«Крохалева» (до ул. Лукоянова);

«Промзона 1» (до ул. Васильева);

«Юбилейный»;

«Южный».

4. «Отдаленные районы»

Дзержинский район:

«Акулова»;

«Пролетарский» (исключая четную сторону домов вдоль ул. Докучаева от ул. Сеченова до Низовского проезда).

Индустриальный район:

«Бахаревка»;

«Верхние Муллы» (от ул. 3-я Верховая в сторону микрорайона «Хмели»);

«Нагорный» (на запад от пересечения ул. Власова и ул. Глинки в сторону микрорайонов «Бахаревка» и «Верхние Муллы»);

«Сельскохозяйственный 4»;

«Хмели».

Кировский район:

(кроме первой линии домов вдоль ул. Маршала Рыбалко от ул. Сысольская до ул. Ласьвинская);

Мотовилихинский район:

«Верхняя Курья»;

Орджоникидзевский район:

(кроме первой линии домов вдоль ул. Репина от ул. Карбышева до ул. Двинская и от ул. Кабельщиков до ул. Карбышева (до кругового движения), а также кроме первой линии домов вдоль ул. Вильямса от ул. Карбышева до ул. Кабельщиков).

Свердловский район:

«Владимирский» (квартал, ограниченный ул. Пихтовая - ул. Бригадирская);

«Крохалева» (южнее ул. Лукоянова до железной дороги);

«Липовая гора»;

«Новые Ляды»;

«Промзона 1» (южнее ул. Васильева).

Последнее обновление – июнь 2014 г.

Разработчики: ООО «Аналитический центр «КД-консалтинг»

Деление на микрорайоны г. Перми принято по Приложению № 3 к решению Пермской городской Думы от 28.04.98 №81 «Об утверждении порядка взимания земельного налога на территории г. Перми».

Источник: ООО «Аналитический центр «КД-консалтинг», аналитический отчет за 4 кв. 2022 г. «Рынок торгово-офисной недвижимости г. Перми».

Вывод: Объект аренды – помещение торгового назначения, в социально значимом учреждении, расположенное в 1 зоне коммерческой недвижимости, согласно зонированию коммерческой недвижимости г. Перми.

Муниципальная недвижимость - недвижимость, которая входит в огромный имущественный комплекс города. В категорию «недвижимое имущество» входят жилой и нежилой фонд, коммунальные сети, различного рода сооружения и так далее.

К объектам нежилого фонда, принадлежащим к муниципальной собственности города, относятся объекты социально-культурного назначения. Это школы и другие учебные заведения, библиотеки, дома и дворцы культуры, детские сады и ясли, детские дома, дома престарелых и инвалидов, больницы и поликлиники, спортивные сооружения общегородского значения, здания, используемые для нужд управления городом.

Объекты аренды в настоящей оценке представляют собой, в том числе, объекты нежилой недвижимости, являющиеся муниципальной собственностью города Пермь. В связи с этим ниже представлена общая характеристика рынка аренды муниципального недвижимого имущества г. Перми. В настоящем разделе использованы материалы Администрации города Перми (gorodperm.ru), Официального сайта Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов (<http://torgi.gov.ru/>).

Согласно Закону Пермского края от 14.12.2007 № 150-ПК (ред. от 24.08.2010) "Об управлении и распоряжении государственной собственностью Пермского края" заключение договоров аренды объектов нежилого краевого фонда может быть осуществлено:

- по результатам аукциона;
- по результатам конкурса;
- по целевому назначению.

Заключение договоров аренды по результатам аукциона осуществляется в соответствии с Федеральным законом от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее-135-ФЗ). Информация о проведении аукционов публикуется:

- на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов <http://www.http://torgi.gov.ru/>.

В аукционе могут принять участие юридические лица и физические лица, занимающиеся предпринимательской деятельностью без образования юридического лица, в том числе адвокаты, нотариусы.

Начальный размер арендной платы определяется на основании отчета об оценке, составленного в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности.

На дату оценки рынок аренды краевого недвижимого имущества только создается (формируется). Поэтому обобщенные аналитические материалы, относящиеся к данному сегменту рынка, объективно отсутствуют. Информация о величинах арендных ставок и механизмах ценообразования не рассматривается, т.к. до принятия соответствующих правовых актов данные характеристики носили не рыночный, а «нормативный» характер.

Заключение договоров по результатам конкурса на право аренды осуществляется в соответствии с Федеральным законом от 21.07.2005 № 115-ФЗ «О концессионных соглашениях» (в ред. от 25.04.2012 N 38-ФЗ). Порядок проведения конкурсов в настоящее время не определен.

Порядок заключения договоров аренды целевым назначением осуществляется, если заявителем являются:

- органы государственной власти РФ и субъектов РФ;
- органы местного самоуправления;
- не хозяйствующие субъекты;
- хозяйствующие субъекты, имеющие право на получение муниципальной помощи согласно ст. 19 135-ФЗ.

Размер арендной платы при передаче объекта недвижимости в аренду целевым назначением определяется на основании оценочного отчета независимого оценщика рыночной стоимости арендной платы, подтвержденного экспертным заключением на оценочный отчет в соответствии с федеральным законодательством об оценочной деятельности.

Согласно 135-ФЗ «О защите конкуренции» (в ред. от 06.12.2011 N 401-ФЗ) разрешается заключение на новый срок без проведения торгов договоров аренды в отношении муниципального имущества, заключенных до 01.07.2008, с субъектами малого и среднего предпринимательства, за исключением субъектов, указанных в части 3 статьи 14 Федерального закона от 24.07.2007 №8309-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации» (в ред. от 06.12.2011 N 401-ФЗ).

До принятия вышеуказанных правовых актов величина арендной платы за недвижимое муниципальное имущество рассчитывалась на основании нормативных документов, т.е. не определялась «рыночными» отношениями.

На дату оценки рынок аренды муниципального недвижимого имущества г. Перми только создается (формируется). Поэтому обобщенные аналитические материалы, относящиеся к данному сегменту рынка, объективно отсутствуют. Информация о величинах арендных ставок и механизмах ценообразования не рассматривается, т.к. до принятия соответствующих правовых актов данные характеристики носили не рыночный, а «нормативный» характер.

Выводы:

Арендодателем объектов аренды является МАУК г. Перми «Пермский Городской Дворец Культуры Имени А.Г. Солдатова».

1. Сегмент рынка аренды муниципальной недвижимости, в том числе образовательных учреждений, находится в стадии создания (формирования).
2. Данный сегмент рынка имеет потенциал развития в связи с востребованностью помещений.
3. Арендная плата не включает в свой состав следующие расходы (данные расходы несет арендатор дополнительно на основании отдельных заключенных им договоров, выставляемых счетов, прочих документов) и статьи:
 - расходы на содержание здания;
 - оплата коммунальных услуг;
 - расходы на содержание прилегающей территории;
 - страхование арендуемого недвижимого имущества;
 - НДС.

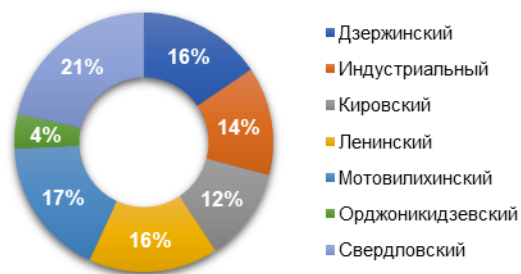
8.2.2. ИНФОРМАЦИЯ О СПРОСЕ И ПРЕДЛОЖЕНИЯХ НА РЫНКЕ, К КОТОРОМУ ОТНОСИТСЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

**Анализ развития рынка торговой недвижимости г. Перми за 4-й квартал 2023 г.
Структура предложения на рынке аренды торговой недвижимости**

Ниже представлены структура предложения торговых объектов на рынке аренды в зависимости от района г. Перми и структура предложения в зависимости от зоны престижности местоположения по состоянию на конец 4-го квартала 2023 г.

В 4-м квартале 2023 г. на рынке аренды торговых помещений лидером по количеству предложений являлся Свердловский район (21%), далее Мотовилихинский (17%), Ленинский и Дзержинский занимают одинаковые доли - 16%. В Кировском 12%. Минимальное число предложений фиксируется в Орджоникидзевском (4%).

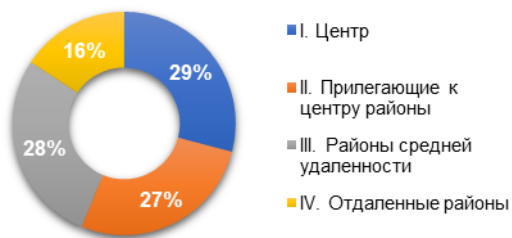
Структура предложения торговых объектов на рынке аренды в зависимости от района г. Перми за 4-й квартал 2023 г.



Изменение структуры рынка за 4-й квартал 2023 г.

Район	Прирост/снижение доли	
Дзержинский	+ 3 п.п.	↑
Индустриальный	- 4 п.п.	↓
Кировский	+ 1 п.п.	↑
Ленинский	- 1 п.п.	↓
Мотовилихинский	+ 3 п.п.	↑
Орджоникидзевский	Нет изменений	-
Свердловский	- 2 п.п.	↓

Структура предложения торговых объектов на рынке аренды в зависимости от зоны престижности местоположения г.Перми за 4-й квартал 2023 г.

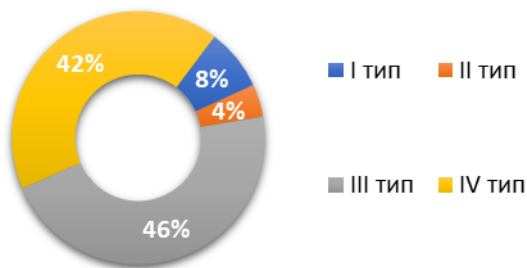


Изменение структуры рынка за 4-й квартал 2023 г.

Зона	Прирост/снижение доли	Изменение
I. Центр	- 3 п.п.	↓
II. Прилегающие к центру районы	+ 1 п.п.	↑
III. Районы средней удаленности	Нет изменений	-
IV. Отдаленные районы	+ 2 п.п.	↑

Больше всего предложений в 4-м квартале 2023 г. было зафиксировано в первой зоне престижности (29%). Во II-й и III-й зонах количество предложений 28% и 27% соответственно. В отдаленных районах выбор торгового помещения для аренды на открытом рынке менее разнообразен. На графике 5.2.3 отображено распределение числа предложений торговых объектов в разрезе типовых характеристик по состоянию на конец 4-го квартала 2023 г.

Структура предложения торговых объектов на вторичном рынке аренды г. Перми в зависимости от типовых характеристик за 4-й квартал 2023 г.



Изменение структуры рынка за 4-й квартал 2023 г.

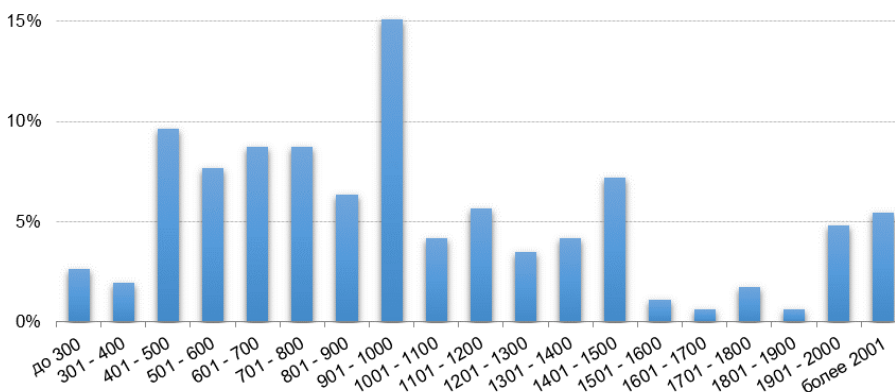
Группа	Прирост/снижение доли	Изменение
1-й тип	+ 1 п.п.	↑
2-й тип	Нет изменений	-
3-й тип	- 1 п.п.	↓
4-й тип	Нет изменений	-

На рынке аренды, так же как и на рынке купли-продажи торговой недвижимости, наибольший удельный вес в 4-м квартале 2023 г. занимают торговые объекты 3 типа (площадью до 10 тыс.кв.м) и встроенно-пристроенные торговые помещения – 46% и 42% соответственно.

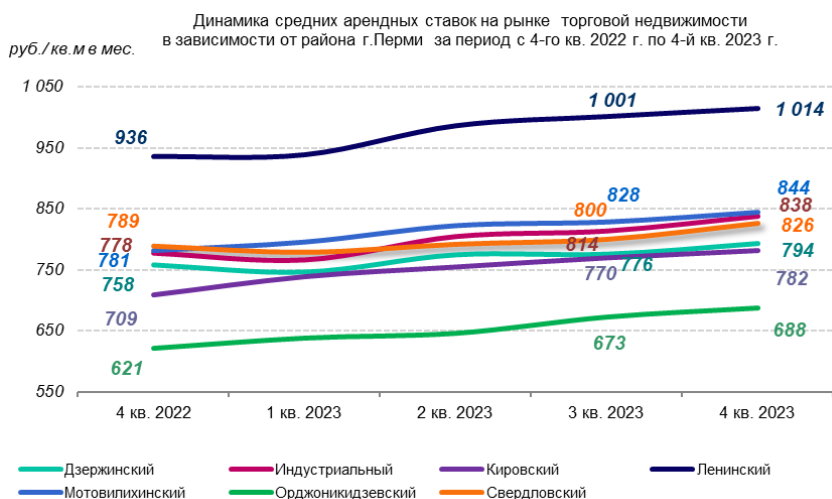
Динамика средних арендных ставок предложения на рынке торговой недвижимости

Средняя арендная ставка предложения на рынке торговой недвижимости на конец 4-го квартала 2023 г. составила 864 руб./кв.м в месяц, по сравнению с прошлым кварталом она увеличилась на 2,86%. Наибольшее число торговых помещений за анализируемый период предлагалось на рынке аренды в ценовом диапазоне от 401 до 1 000 руб./кв.м. в месяц (около 56% от общего объема предложений). В 4-м квартале 2023 г. доля предложений торговых объектов со ставками более 1 000 руб./кв. м в месяц составила 39%.

Распределение числа предложений торговых объектов на рынке аренды г. Перми в зависимости от диапазона арендных ставок (руб./кв.м. в месяц) за 4-й квартал 2023 г.



Динамика средних арендных ставок на рынке торговой недвижимости в зависимости от района г. Перми за период с 4-го квартала 2022 г. по 4-й квартал 2023 г. представлена на графике 5.2.5.



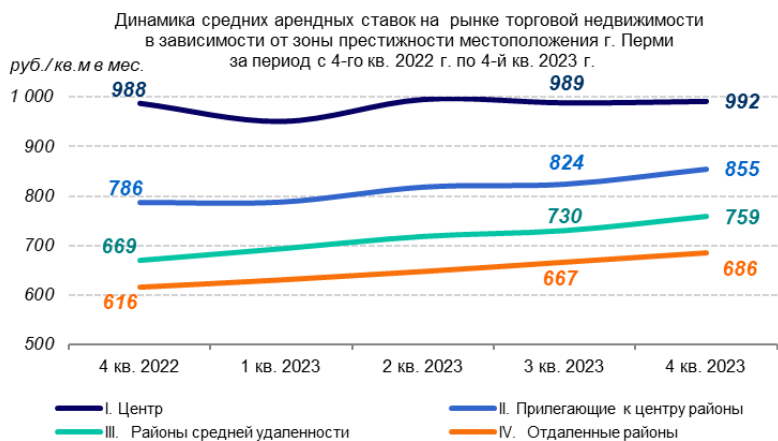
Изменение средней арендной ставки за 4-й квартал 2023 г.

Район	Рост/снижение
Дзержинский	+ 2,3% ↑
Индустриальный	+ 2,9% ↑
Кировский	+ 1,6% ↑
Ленинский	+ 1,3% ↑
Мотовилихинский	+ 1,9% ↑
Орджоникидзевский	+ 2,2% ↑
Свердловский	+ 3,3% ↑

В 4-м квартале 2023 г. средняя арендная ставка на торговые объекты увеличилась во всех районах города без исключения.

Максимальный уровень средней арендной ставки на торговые объекты уже длительное время отмечается в Ленинском районе (1014 руб./кв.м в месяц), минимальный - в Орджоникидзевском районе (688 руб./кв.м в месяц).

Изменение средних арендных ставок предложения с 4-го квартала 2022 г. по 4-й квартал 2023 г. в зависимости от категории престижности местоположения отображено на графике 5.2.6.

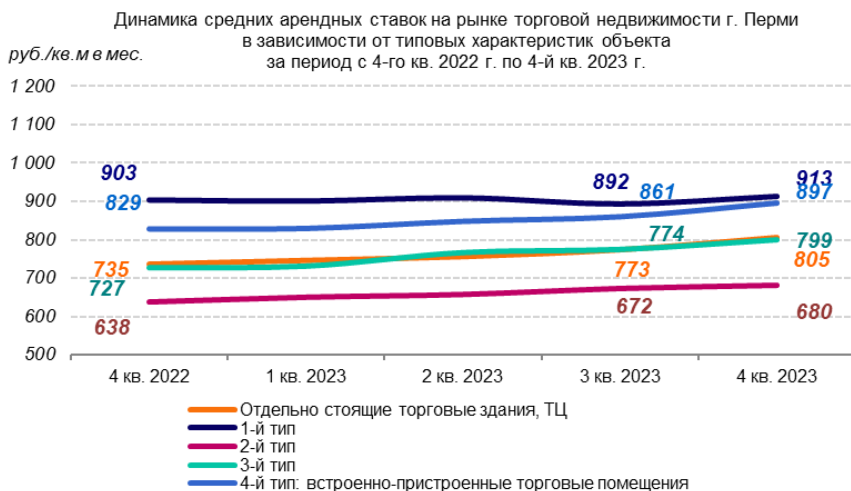


Изменение средней арендной ставки за 4-й квартал 2023 г.

Зона	Рост/снижение
I. Центр	+0,3% ↑
II. Прилегающие к центру районы	+3,8% ↑
III. Районы средней удаленности	+4,0% ↑
IV. Отдаленные районы	+2,8% ↑

За 4-й квартал 2023 года фиксируется увеличение арендных ставок во всех зонах престижности без исключения.

На графике 5.2.7 отражена динамика средних арендных ставок на торговые помещения в зависимости от типовых характеристик объекта за период с 4-го квартала 2022 г. по 4-й квартал 2023 г. В 4-м квартале 2023 года зафиксировано увеличение средних арендных ставок на торговые помещения во всех типах зданий.



Изменение средней арендной ставки за 4-й квартал 2023 г.

Зона	Рост/снижение	
Отдельно стоящие здания, ТЦ	+ 4,1%	↑
1-й тип	+ 2,4%	↑
2-й тип	+ 1,2%	↑
3-й тип	+ 3,2%	↑
4-й тип	+ 4,2%	↑

Средние арендные ставки на торговые объекты 3-го типа и отдельно стоящие торговые здания в целом близки между собой, поскольку объем предложения торговых объектов 1 и 2 типов (отдельно стоящие крупноформатные и среднеформатные ТЦ) ограничен, следовательно, практически одинаковыми получаются выборки для расчета среднестатистических показателей по торговым объектам 3-го типа и отдельно стоящим торговым зданиям в целом.

На рынке аренды из объектов 1-го типа в конце 4-го квартала 2023 г. присутствовали торговые площади в следующих зданиях:

- ТЦ «Евразия» на ул. Героев Хасана, 56 (1200 руб./кв. м в месяц);
- ТОЦ на ул. КИМ, 75 (1320 руб./кв.м в месяц);
- ТОЦ «Алмаз» на ул. Куйбышева, 37 (300–2000 руб./кв. м в месяц);
- ТЦ «Колизей Атриум» на ул. Ленина, 60 (650, 1400 руб./кв. м в месяц);
- ТРЦ «Столица» на ул. Мира, 41/1(900, 2237 руб./кв. м в месяц);
- ТРЦ «i Mall Эспланада» на ул. Петропавловская, 73а (1500, 2500 руб./кв. м в месяц);
- ТОЦ «7 Пятниц» на ул. Революции, 60/1 (450-1500 руб./кв. м в месяц).

Объекты 2-го типа на рынке аренды в 4-м квартале 2023 г. были представлены предложениями в следующих торговых центрах:

- ТОЦ «Лайнер» на бул. Гагарина, 46 (700, 800 руб./кв. м в месяц);
- ТОЦ «Звезда» на ул. Газеты Звезда, 13 (650 руб./кв. м в месяц);
- ТЦ «Чкаловский» на ул. Героев Хасана, 34 (600, 780 руб./кв.м в месяц);
- ТОЦ «Навигатор» по ул. Лодыгина, 9 (450, 1400 руб./кв. м в месяц);
- ТЦ «Закамск-Пермь» на ул. Магистральной, 89 (400 руб./кв. м в месяц);
- ТЦ «Мачта» на ул. Маршрутная, 14 (550-1500 руб./кв. м в месяц);
- ТЦ «Земляника» на пр. Парковый, 17 (1600, 1850 руб./кв. м в месяц);
- ТЦ «Лента» на пр. Парковый, 66 (750 руб./кв. м в месяц);
- ТОЦ «Айсберг» на ул. Попова, 16 (500 - 1500 руб./кв. м в месяц).

Диапазон арендных ставок на торговые площади, расположенные в малоформатных торговых объектах 3-го типа, в конце декабря 2023 г. составил 250 – 4000 руб./кв.м в месяц.

Ниже в таблице 5.2.2 указаны диапазоны арендных ставок предложения на открытом рынке по торговым коридорам г. Перми на конец 4-го квартала 2023 г.

Таблица 5.2.2



Торговый коридор		Диапазоны арендных ставок предложения, руб./кв.м/мес.
общегородского	мас- Комсомольский проспект от Соборной площади до Комсомольской площади	600 – 2500
	ул. Ленина от площади Гайдара до ул. Сибирская	500 – 3 000
районного	мас- ул. Мира от ул. Давыдова до ул. Карпинского	500 – 2 700

Диапазон арендных ставок в торговых коридорах общегородского и районного масштаба достаточно широкий - от 500 до 3 000 руб./кв.м в месяц.

Источник: ООО «Аналитический центр «КД-консалтинг», аналитический отчет за 4 кв. 2023 г. «Рынок торгово-офисной недвижимости г. Перми»

8.2.3. АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ СЕГМЕНТОВ РЫНКА, К КОТОРЫМ МОЖЕТ БЫТЬ ОТНЕСЕН ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ ПРИ ФАКТИЧЕСКОМ, А ТАКЖЕ ПРИ АЛЬТЕРНАТИВНЫХ ВАРИАНТАХ ЕГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ, С УКАЗАНИЕМ ИНТЕРВАЛА ЗНАЧЕНИЙ ЦЕН

Проанализировав рынок нежилых помещений торгового и свободного назначения, расположенные в центре города Перми, были выявлены следующие объекты.

Критерии формирования выборки:

1. Местоположение – 1 зона престижности коммерческой недвижимости г. Перми
2. Тип – встроенное помещение
3. Назначение – торговое и свободное
4. Этаж - первый
5. Величина расчетного периода – 1 месяц.
6. Площадь – от 100 кв.м.

Таблица №13

№	Источник информации	Адрес	Площадь, кв. м.	Арендная плата, руб. в мес.	Арендная плата за кв. м, руб./мес.
1	avito.ru/perm/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_3514946484	Пермский край, Пермь, ул. Революции, 38	245	245 000	1 000
2	https://www.avito.ru/perm/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploshchad_110-360_m_2946637776	Пермский край, Пермь, ул. Николая Островского, 22	360	432 000	1 200
3	https://www.avito.ru/perm/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_237_m_2700477588	Пермский край, Пермь, ул. Ленина, 60	237	426 600	1 800
4	https://www.avito.ru/perm/kommercheskaya_nedvizhimost/ploshchadi_v_arendu_v_tsentre_permi_3708337289	Пермский край, Пермь, ул. Попова, 25/1	83	157 700	1 900
5	https://www.avito.ru/perm/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploshchad_119.7_m_3683304927	Пермский край, Пермь, Пермская ул., 7	119,7	179 550	1 500
6	https://www.avito.ru/perm/kommercheskaya_nedvizhimost/topovoe_pomeschenie_v_samom_tsentre_permi_116_m_3664472334	Пермский край, Пермь, Советская ул., 62	116	199 990	1 724

Таким образом имеем следующее:

Таблица №14

№	Сегмент рынка	Количество выявленных предложений, шт.	Минимальное значение, руб./кв.м./в мес.	Среднее значение, руб./кв.м./в мес.	Максимальное значение, руб./кв.м./в мес.	Медиана, руб./кв.м./в мес.	Источники информации
1	Помещения торгового назначения в 1 зоне престижности коммерческой недвижимости г. Перми	6	1000	1521	1900	1612	Таблица №13

Выводы:

Согласно проведенному исследованию, учитывая основные конструктивные элементы, состояние объектов аренды, а также их текущее использование, рыночная стоимость услуги по передаче в аренду объекта оценки, может находиться в диапазонах:

Таблица №15

№	Объект аренды	Диапазон, в котором может находиться рыночная арендная ставка объекта аренды, руб./кв.м./в мес
1	-Встроенные помещения, общей площадью 318,6 кв.м (поз. экспликации 79-85, часть 86, 112-114 - под-вал, 41-44,59-61 - 1 этаж), расположенные по адресу: Пермский край, г. Пермь, Свердловский район, просп. Комсомольский, д. 79. (без учета ограниченного доступа)	905-1719,5

8.3. АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ИНТЕРВАЛОВ ЗНАЧЕНИЙ ЭТИХ ФАКТОРОВ

8.3.1. ИНФОРМАЦИЯ ПО ВСЕМ ЦЕНООБРАЗУЮЩИМ ФАКТОРАМ, ИСПОЛЬЗОВАВШИМСЯ ПРИ ОПРЕДЕЛЕНИИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

На основании вышеизложенного и учитывая качественные и количественные параметры объектов аренды можно выделить следующие факторы, оказывающее существенное влияние на его стоимость:

1. Местоположение;
2. Площадь объекта;
3. Основные конструктивные элементы здания;
4. Набор коммуникаций;
5. Тип объекта;
6. Качество внутренней отделки;
7. Этаж расположения.

8.3.2. АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

Обоснование значений (диапазонов) ценообразующих факторов

Анализ факторов, влияющих на спрос и предложение, подразумевает анализ конкретного объекта недвижимого имущества в сопоставлении с аналогами по основным критериям на рынке в сложившейся ситуации. Проведен анализ помещений пищеблоков (объектов общепита) в образовательных заведениях (социально значимых помещений). Ценообразующими факторами, которые непосредственно могут влиять на стоимость объекта оценки, являются количественные, качественные и ценовые показатели на конкретном сегменте рынка.

Ценообразующие факторы для объектов недвижимого имущества

Таблица №16

Группа факторов	Диапазон значений	Источник
1. Передаваемые права	от -25% до 0%	Данные статистики рынка НО «СтатРиэлт» https://statrielt.ru/
2. Условия финансирования	От 0 до 10%	Ипотека ЦБ.
3. Дата предложения	от -2% до 5%	ООО «Аналитический центр «КД-консалтинг», аналитический отчет за 4 кв. 2023 г. «Рынок торгово-офисной недвижимости г. Перми»
4. Условия продажи (торг)	от 5,8 до 14,2%	Справочник оценщика 2021 г. Офисно-торговая недвижимость. Под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород – 2021 г.
5. Местоположение	от -27 до 37%	
6. Площадь	от -17% до 21%	
7. Расположение на этаже	от -28 до 39%	

8.4. ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В СЕГМЕНТАХ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА

8.4.1. ИНФОРМАЦИЯ ОБ ЭКОЛОГИЧЕСКИХ ФАКТОРАХ, ОКАЗЫВАЮЩИХ ВЛИЯНИЕ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Влияние экологических факторов на стоимость объектов оценки по состоянию на дату оценки Оценщиком не выявлено.

8.4.2. ИНФОРМАЦИЯ О ПРОЧИХ ФАКТОРАХ, ОКАЗЫВАЮЩИХ ВЛИЯНИЕ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Влияние прочих факторов на стоимость объектов оценки по состоянию на дату оценки Оценщиком не выявлено.

8.4.3. АНАЛИЗ ЛИКВИДНОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Анализ объектов аренды позволяет отнести их к классу неспециализированных объектов недвижимого имущества, т.е. к объектам, на которые существует спрос, которые покупаются, продаются и арендуются на открытом рынке.

Ликвидность любого объекта определяется соотношением спроса и предложения на аналогичные оцениваемому объекты движимого имущества на локальном рынке. Величину ликвидности удобно характеризовать величиной срока экспозиции, то есть длительностью необходимого маркетингового периода, адекватного оцениваемому объекту.

В целом имущество можно разделить на две группы:

1. Ликвидное – рынок обращения подобных оцениваемому объектов не ограничен.
2. Условно ликвидное – рынок обращения подобных оцениваемому объектов ограничен (объект оценки представляет собой специализированное имущество).

На практике более удобно характеризовать ликвидность, подразделяя ее на отдельные группы, степени в зависимости от возможности реализации и прогнозируемого срока продажи.

Предполагается следующая градация ликвидности имущества в зависимости от сроков реализации:

Таблица №17

Показатель ликвидности	Высокая	Средняя	Низкая
Примерный срок реализации, мес.	1-2	3-6	7-18

Источник: Щербакова Ольга, MRICS, к.э.н. Методические рекомендации "Оценка имущественных активов для целей залога" "Оценка недвижимого, движимого имущества акций, долей уставного/собственного капитала для целей залога" (рекомендовано к применению решением Комитета Ассоциация российских банков по оценочной деятельности протокол от 25 ноября 2011 г.)

Более высокая степень ликвидности соответствует меньшему размеру скидки и дисконта. Это обусловлено тем, что у более ликвидного имущества существует большая вероятность найти в ограниченный период реализации покупателя, желающего предложить адекватную цену за имущество.

Анализ ликвидности объекта производился на основе нижеперечисленных факторов.

Таблица №18

Факторы	Описание фактора	Влияние фактора на ликвидность
Местоположение	Объект аренды расположен в 1 категории престижности коммерческой недвижимости г. Перми.	Нейтральное
Состояние имущества	Объект аренды находится в хорошем состоянии	Положительное
Соответствие современным используемым технологиям	Здание, в котором расположен объект оценки, построено из современных материалов.	Положительное
Масштабность	Площадь объекта аренды является типичными для рынка аренды коммерческих помещений	Положительное
Наличие правоустанавливающих и технических документов и соответствие фактического состояния этим документам	Заказчиком предоставлены правоустанавливающие и технические документы, необходимые для установления прав и физических параметров объекта	Положительное
Степень уникальности объекта	Объект аренды является муниципальным объектом, не типичным представителем рынка коммерческих помещений свободного назначения.	Отрицательное
Спрос на данный тип недвижимости	Спрос на аренду площадей коммерческого назначения на территории г. Перми достаточен.	Положительное
Состояние рынка недвижимости	Большинство экспертов полагают, что рынок коммерческих помещений свободного назначения в 4 квартале 2023 года находится в состоянии роста, прогнозируется небольшой рост цен.	Положительное
Количество потенциальных потребителей в регионе	В регионе достаточное количество потребителей, которых может заинтересовать аренда данного объекта недвижимости.	Положительное
Полнота ценовой информации в данном имуществе в информационных источниках	Ценовая информация имеется, есть возможность получить представление о ценах на подобные объекты на основе доступных действующих договоров	Положительное

Учитывая вышесказанное, объекты аренды можно отнести к среднеликвидным объектам недвижимого имущества со сроком экспозиции от 3 до 6 месяцев.

8.4.4. ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ

Анализ рынка аренды встроенных помещений – показал, что объем рыночной информации, отвечающий требованиям полноты и репрезентативности, на территории г. Перми достаточен. Стоит отметить, что спрос на объекты достаточный, следовательно, срок экспозиции может составлять до 6 месяцев. Оценщиком выявлены объекты аналоги, имеющие сходные характеристики с объектами аренды.

Анализ рынка представлен исходя из принципа достаточности. Согласно проведенному исследованию, учитывая скидку на уторговывание, местоположение, основные конструктивные элементы, состояние объекта аренды, а также его текущее использование, рыночная арендная ставка, может находиться в диапазонах, представленных в п. 8.2.3.

9. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

9.1. ОПИСАНИЕ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

В соответствии с Федеральными стандартами оценки "Подходы и методы оценки" (Глава I, п. 1 ФСО-V) для оценки объекта оценки применяются три подхода: доходный, сравнительный, затратный. Каждый из трех подходов соотносится с другими, поскольку они основаны на сборе и анализе данных по продажам,

стоимости и доходам, касающихся оцениваемой недвижимости. Возможность и целесообразность применения каждого из подходов, а также выбор методики расчетов в рамках каждого подхода определяется в каждом случае отдельно, исходя из многих факторов, в том числе, исходя из специфики оценки и вида определяемой стоимости.

9.2. ПРИМЕНЕНИЕ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ РАСЧЕТОВ

9.2.1. 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. (Глава III, п. 11 ФСО-V). Доходный подход основан на принципе ожидания выгод.

9.2.1.1. ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ПРИМЕНЕННЫХ ОЦЕНЩИКОМ МЕТОДОВ ОЦЕНКИ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА

Объекты оценки – услуга по передаче в аренду объектов недвижимого имущества свободного назначения. Для определения величины аренды необходимы данные по затратам потенциального арендатора, данная информация является закрытой, так же, достаточно сложно определить величину доходов. Следовательно, достоверно рассчитать доход от предполагаемой деятельности арендатора невозможно. Таким образом, на основании проведенного анализа применимости метода добавочной продуктивности недвижимости в рамках доходного подхода, для целей настоящей оценки Оценщиком принято решение отказаться от использования доходного подхода.

9.2.2. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД

Затратный подход 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. (Глава IV, ст. 24 ФСО-V).

9.2.2.1. ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ПРИМЕНЕННЫХ ОЦЕНЩИКОМ МЕТОДОВ ОЦЕНКИ В РАМКАХ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА

Затратный подход - Затратный подход 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 (п.24, ФСО V). Затратный подход является одним из стандартных подходов оценки стоимости имущества. Подход основан на определении стоимости затрат, которые может понести потенциальный покупатель при создании (изготовлении) нового объекта с полезностью, аналогичной оцениваемому и определению величины накопленного износа всех видов, имеющихся у оцениваемого объекта. Затратный подход основан на предположении, что затраты на воссоздание оцениваемого объекта являются приемлемым ориентиром для определения рыночной стоимости объекта. В отношении земельных участков затратный подход не используется, так как невозможно воссоздать землю как физический объект. Это ограничение касается и оценки ограниченного права пользования земельным участком. Таким образом, учитывая все сказанное, Оценщик считает некорректным применение затратного подхода для встроенных помещений.

9.2.3. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

Сравнительный подход – Сравнительный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения. (п.4, ФСО V). Сравнительный, или рыночный подход - это принцип определения стоимости, заключающийся в анализе цен недавно произведенных сделок и цен предложения объектов, аналогичных оцениваемому объекту. При этом исходят из правила замещения, согласно которому рациональный инвестор не заплатит за данный объект больше, чем стоимость доступного к покупке аналогичного объекта, обладающего такой же полезностью, что и данный объект. Поэтому цены, заплаченные за аналогичные объекты, служат исходной информацией для расчета стоимости данного объекта. На сравнительном подходе основаны методы сравнения продаж, выделения и распределения.

9.2.3.1. ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ПРИМЕНЕННЫХ ОЦЕНЩИКОМ МЕТОДОВ ОЦЕНКИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

Таблица №19

Подходы и методы оценки	Область применения	Условия применения метода	Наличие необходимых условий применения метода оценки
Метод сравнения продаж	Недвижимое, движимое имущество	Наличие информации о ценах сделок с объектами, являющимися аналогами оцениваемого	Да

Метод выделения	Застроенные земельные участки	Наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок	Нет
Метод распределения	Застроенные земельные участки	1. Наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему оцениваемый земельный участок 2. Наличие информации о наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости 3. Соответствие улучшений участка его наиболее эффективному использованию	Нет

Поскольку рынок аренды помещений торгового и свободного назначения на территории г. Перми в 1 зоне коммерческой недвижимости г. Перми хорошо развит, в рамках сравнительного подхода используется метод сравнения продаж. Имеются предложения об аренде объектов недвижимости, аналогичных объектам аренды. Задача оценки – определение рыночной стоимости сравнительным подходом.

9.2.3.2. РАСЧЕТЫ И ПОЯСНЕНИЯ К РАСЧЕТАМ, ОБЕСПЕЧИВАЮЩИЕ ПРОВЕРЯЕМОСТЬ ВЫВОДОВ И РЕЗУЛЬТАТОВ, УКАЗАННЫХ ИЛИ ПОЛУЧЕННЫХ ОЦЕНЩИКОМ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

Метод сравнительного анализа предложений

Сравнительный подход в рамках настоящего отчета реализуется методом сравнительного анализа предложений к продаже.

Алгоритм расчета:

1. Выбор основных элементов сравнения объектов сравнения.
2. Определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от объекта оценки.
3. Корректировка цен каждого аналога, сглаживающая отличия от объекта оценки.
4. Обоснование и расчет стоимости объекта оценки как средневзвешенного значения скорректированных цен аналогов.

Анализом рынка определено, участники рынка используют цену и стоимость 1 кв.м. зданий и помещений для сравнения объектов. В качестве единицы сравнения оценщиком выбран показатель стоимости 1 кв. м. площади.

При корректировке продажных цен объектов сравнения все поправки делались от объекта сравнения к объекту оценки. Поправки являются процентными и рублевыми, выбраны экспертным путем и основаны на анализе рынка недвижимости.

Поправка со знаком «+» вносится в том случае, если объекта оценки по своим характеристикам превосходит аналог, и, соответственно, поправка со знаком «-» в случае, если уступает.

Использование метода сравнения включает сбор данных о рынке продаж и предложений по продаже зданий и помещений, сходных с оцениваемым. Цены на объекты-аналоги затем корректируются с учетом параметров, по которым объекты отличаются друг от друга. После проведения корректировки можно использовать цены продажи объектов-аналогов для определения рыночной стоимости объекта оценки.

Расчет рыночной стоимости 1 кв. м. объекта оценки с применением метода корректировок проводим по формуле:

$$PC_{кв.м.} = \sum_{i=1}^n \left(\frac{Ц_{ПМ}/оa_i}{\prod_{j=1}^k (1 + k_{1j})} \left(1 + \sum_{l=1}^m k_{2l} \right) \times b_i \right), \text{ где}$$

PC_{кв.м.} – рыночная стоимость 1 кв. м. объекта оценки;

Ц_{ПМ/оa_i} – цена продажи 1 кв. м. i-го объекта-аналога, руб.; i – от 1 до n; n – количество аналогов;

k_{1j} – корректировки первой группы (последовательные), д. ед.; j – номер корректировки первой группы;

k_{2l} – корректировки второй группы (независимые), д. ед.; l – номер корректировки второй группы;

b_i – весовой коэффициент i-го объекта-аналога.

Расчет рыночной стоимости объекта оценки с применением метода корректировок проводим по формуле:

$$PC = PC_{кв.м.} \times S, \text{ где}$$

PC – рыночная стоимость объекта оценки;

PC_{кв.м.} – рыночная стоимость 1 кв. м. объекта оценки;

S – площадь объекта оценки, кв. м.

Для определения рыночной стоимости 1 кв. м. объекта аренды цены продажи/предложения 1 кв. м. объектов-аналогов корректируются с учетом поправок, учитывающих их отличия от оцениваемого объекта.

Были подобраны предложения, наиболее сопоставимые с объектами аренды.

Расчет рыночной стоимости производится, исходя из общей площади объекта (как объекта оценки, так и объектов – аналогов). В данном отчёте объекты-аналоги условно обозначены под номерами №1, 2, 3 и т.д. Далее приведено описание объектов-аналогов.

Оценщиком сформирована выборка объектов-аналогов таким образом, чтобы отличия объектов-аналогов по элементам сравнения от объектов оценки были минимальными.

Критерии формирования выборки приведены в п. 8.2.3.

Критерии отбора объектов-аналогов:

1. Соответствует требованиям репрезентативности выборки.
2. В стоимость арендной платы не входят коммунальные услуги

Расчет рыночной стоимости производится, исходя из общей площади объекта (как объекта оценки, так и объектов – аналогов). В данном отчете объекты-аналоги условно обозначены под номерами №1, 2, 3, и т.д. Далее приведено описание объектов-аналогов.

Описание выбранных аналогов для расчета рыночной стоимости объекта оценки
(Копии источников информации находятся в Приложении к отчету)

Таблица №20

№	Источник информации	Адрес	Площадь, кв. м.	Арендная плата, руб. в мес.	Арендная плата за кв. м, руб./мес.	Примечание
1	avi-to.ru/perm/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_3514946484	Пермский край, Пермь, ул. Революции, 38	245	245 000	1 000	Подходит в качестве аналога
2	https://www.avito.ru/perm/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploshchad_110-360_m_294663776	Пермский край, Пермь, ул. Николая Островского, 22	360	432 000	1 200	Подходит в качестве аналога
3	https://www.avito.ru/perm/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_237_m_2700477588	Пермский край, Пермь, ул. Ленина, 60	237	426 600	1 800	Подходит в качестве аналога
4	https://www.avito.ru/perm/kommercheskaya_nedvizhimost/ploshchadi_v_arendu_v_tsentre_permi_3708337289	Пермский край, Пермь, ул. Попова, 25/1	83	157 700	1 900	Не подходит. В арендную ставку включены КУ
5	https://www.avito.ru/perm/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploshchad_119.7_m_3683304927	Пермский край, Пермь, Пермская ул., 7	119,7	179 550	1 500	Подходит в качестве аналога
6	https://www.avito.ru/perm/kommercheskaya_nedvizhimost/topovoe_pomeschenie_v_samom_tsentre_permi_116_m_3664472334	Пермский край, Пермь, Советская ул., 62	116	199 990	1 724	Подходит в качестве аналога

Таблица №21

Назначение		торговое помещение	торговое помещение	торговое помещение	торговое помещение	торговое помещение
Источник информации		avi-to.ru/perm/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_3514946484	https://www.avito.ru/perm/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploshchad_110-360_m_294663776	https://www.avito.ru/perm/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_237_m_2700477588	https://www.avito.ru/perm/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploshchad_119.7_m_3683304927	https://www.avito.ru/perm/kommercheskaya_nedvizhimost/topovoe_pomeschenie_v_samom_tsentre_permi_116_m_3664472334
Адрес		Пермский край, Пермь, ул. Революции, 38	Пермский край, Пермь, ул. Николая Островского, 22	Пермский край, Пермь, ул. Ленина, 60	Пермский край, Пермь, Пермская ул., 7	Пермский край, Пермь, Советская ул., 62
Общая площадь	м2	245,00	360,00	237,00	119,70	116,00
Арендная плата, в месяц		245000,00	432 000,00	426 600,00	179 550,00	199 990,00
Арендная ставка, за 1 кв.м/месяц, с НДС	руб.	1000,00	750,00	1800,00	1500,00	1724,05
Этаж		1	1	1	1	1

Обоснование проведения корректировок

Виды корректировок

Последовательные корректировки (первая группа)- относящиеся к условиям сделки и состоянию рынка, которые производятся путем применения каждой последующей корректировки к предыдущему результату. Данные корректировки относятся к условиям сделки купли-продажи и приводят цены продаж к рыночным условиям на дату оценки; при выполнении корректировок должна быть соблюдена приведенная последовательность, причем каждая последующая корректировка должна выполняться на базе результата предыдущей:

- имущественные права;
- условия финансирования;
- условия продажи;
- динамика сделок на рынке (дата продажи/предложения);
- условия рынка.

Независимые корректировки (вторая группа) – относящиеся непосредственно к объекту, выполняются в любой последовательности от базовой скорректированной стоимости.

Первая группа

В настоящей оценке выбор аналогов производится таким образом, чтобы все объекты аналоги имели одинаковые с оцениваемым земельным участком элементы сравнения № 1,2,3 и 4, соответствующие первой группе.

Таблица №22

№	Элемент сравнения	Характеристика
1	Имущественные права	Право собственности
2	Условия финансирования	Единовременный платеж
3	Условия продажи	Рыночные, чистая продажа
4	Динамика сделок на рынке	Март 2024 г.
5	Условия рынка	предложение

Вторая группа

5. Скидка на уторговывание - Данная корректировка связана с тем, что реальные сделки по купле-продаже объекта недвижимости несколько отличаются от цен предложения, т.к. цена оферты, как правило, изначально, завышена на т.н. «торг». Кроме того, в цену предложения могут быть «заложены» комиссионное вознаграждение риелторов. Скидка на торг, для встроенных помещений - объекта оценки применяется на уровне максимального значения расширенного интервала активного рынка для объектов свободного назначения и составляет – 12,5% («Справочник оценщика недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» Лейфер Л.А. - Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, г. Нижний Новгород, 2021 г.).

Таблица №23

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Арендные ставки объектов			
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	7.5%	4.4%	10.6%
2. Офисные объекты класса С и ниже	8.5%	4.7%	12.3%
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	7.5%	4.2%	10.8%
4. Стрит-ритейл	8.0%	4.3%	11.7%
5. Объекты свободного назначения	9.0%	5.2%	12.8%
6. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	10.3%	5.6%	14.9%

Ко всем объектам-аналогам применяется корректировка в размере «-12,5%», так как объект имеет большую площадь, а также имеется много ограничений для ведения деятельности в этом помещении ввиду того, что это дворец культуры

Вторая группа

6. Поправка на местоположение – данный фактор учитывает местонахождение объекта оценки.

Объект аренды расположен в 1 зоне престижности коммерческой недвижимости г Перми, центр города Перми, как и объекты-аналоги корректировка не требуется.

7. Корректировка на площадь – корректировка на масштаб учитывает скидку за опт, т.е. чем больше площадь помещений, тем дешевле 1 кв. м.

Корректировка применяется согласно источнику: «Справочник оценщика 2021 г. Офисно-торговая недвижимость.» Под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород – 2021 г.

Таблица №24

Общая площадь, кв. м	Объект аналог					
	до 50	от 50 до 125	от 125 до 300	от 300 до 750	от 750 до 1500	от 1500
до 50	1.00	1.03	1.06	1.08	1.10	1.21
от 50 до 125	0.97	1.00	1.03	1.05	1.07	1.17
от 125 до 300	0.95	0.97	1.00	1.03	1.04	1.14
от 300 до 750	0.92	0.95	0.97	1.00	1.02	1.11
от 750 до 1500	0.91	0.93	0.96	0.99	1.00	1.10
от 1500	0.83	0.85	0.88	0.90	0.91	1.00

Объект аренды имеет площадь 318,6 кв.м., входит в диапазон площади от 300-750 кв.м., как и объект-аналог №2 входит в тот же диапазон площади, что и объект оценки, корректировка не применяется. Объекты-аналоги №№ 1,3 имеют площади 245,237 кв.м., входят в диапазон площади от 125-300 кв.м., требуется применение корректировки в размере «-3%» $(0,97-1)*100=-3\%$
 Объекты-аналоги №4,5 имеют площадь, входящую в диапазон 50-125 кв.м., требуется корректировка «-5%»

8. Корректировка на этаж расположения – учитывает расположение объекта оценки на этаже. Стоимость помещений, расположенных в подвальных или цокольных этажах, обычно ниже стоимости помещений на первом этаже. Помещения, расположенные на 2 этаже и выше, в свою очередь, также предлагаются по более низкой цене (арендной ставке), чем объекты на 1 этаже. Корректировка применяется согласно источнику: «Справочник оценщика 2021 г. Офисно-торговая недвижимость.» Под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород – 2021 г.

Таблица №25

Этаж расположения		аналог			
		1 этаж	2 этаж и выше	цоколь	подвал
объект оценки	1 этаж	1,00	1,03	1,37	1,37
	2 этаж и выше	0,97	1,00	1,33	1,34
	цоколь	0,73	0,75	1,00	1,01
	подвал	0,73	0,75	0,99	1,00

Объект аренды, частично расположен на 1 этаже и подвале, требуется корректировка:

Площадь, кв.м.	Удельный вес в общей площади помещения, %	1 этаж	2 этаж и выше	Цоколь	Подвал
75,5	0,236974262	-27%	-25%	-1%	0%
243,1	0,763025738	0%	3%	37%	37%
318,6	1	0,236974262*(-27%) +0,763025738*0% = -6,4%	-4%	28%	28%

Так как все аналоги расположены на 1-х этажах, требуется корректировка «-6%»

9. Корректировка на состояние внутренней отделки – учитывает состояние и качество внутренней отделки помещений. Объект аренды (согласно визуальному осмотру помещения) имеет отделку «стандарт», как и объекты-аналоги №№1,2,3,4, корректировки не применяются.

10. Корректировка на наличие коммуникаций - учитывает влияние наличия у оцениваемого объекта инженерных систем (электричество, водоснабжение, канализация, отопление, и т.д.). Объект аренды и объекты аналоги обладают одинаковым количеством коммуникаций. Корректировка не применяется.

11. Корректировка на доступ к объекту. – учитывает влияние стоимости арендной ставки на доступ к объекту. Расположение объекта на закрытой территории ограничивает круг потенциальных пользователей объекта, что в свою очередь снижает его стоимость по отношению к объектам, доступ к которым не ограничен. Корректировка применяется согласно источнику: «Справочник оценщика 2021 г. Офисно-торговая недвижимость.» Под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород – 2021 г.

Таблица №26

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного на закрытой территории, к удельной арендной ставке такого же объекта со свободным доступом	0.81	0.80	0.83

У объекта аренды закрытый доступ с ограниченный режим работы, у объектов-аналогов №№1,2,3,4,5 свободный доступ, необходимо применение корректировок в размере «-20%» $(0,80-1)*100=-20\%$.

12. Наличие отдельного входа – учитывает наличие отдельного входа. Стоимость объектов с отдельным входом с улицы обычно выше стоимости помещений без отдельного входа. Корректировка применяется согласно источнику: «Справочник оценщика 2021 г. Офисно-торговая недвижимость.» Под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород – 2021 г.

Таблица №27

Отдельный вход		Аналог	
		отдельный вход есть	Отдельного входа нет
Объект оценки	отдельный вход есть	1.00	1.04
	отдельного входа нет	0.96	1.00

У объекта аренды нет отдельного входа, как и у объекта-аналога №№4, корректировка не применяется. У объектов-аналогов №1,2,3,5 есть отдельный вход с улицы применяется корректировка в размере «-4%» $(0,96-1)*100=-4\%$.

13. Корректировка на коммунальные услуги. Предполагается, что коммунальные, эксплуатационные и административно-хозяйственные расходы будут компенсировать по отдельному договору оказания

услуг. Платежи производятся отдельно т.е. не влияют на арендную ставку. Т.к. арендные ставки объектов аналогов не включают в себя величину коммунальных платежей, корректировка не вводится.

14. Наличие витринного остекления.

Корректировка применяется согласно источнику: «Справочник оценщика 2021 г. Офисно-торговая недвижимость.» Под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород – 2021 г.

Арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки торгового объекта с витринным остеклением к удельной арендной ставке такого же объекта без витринного остекления	1,10	1,09	1,11

У всех объектов аналогов витринное остекление, у объекта оценки нет, требуется корректировка: $(1/1,10-1)*100\% = -9\%$

Определение весовых коэффициентов

$$K_{в} = \frac{1 - \left(\frac{ABC(K_i)}{\sum_{i=1}^N ABC(K_i)} \right)}{\left[1 - \left(\frac{ABC(K_i)}{\sum_{i=1}^N ABC(K_i)} \right) \right]}$$

K_в- весовой коэффициент;

K_i– значение общей корректировки i-го объекта-аналога;

ABC(K_i) – абсолютное значение общей корректировки i-го объекта-аналога.

Сумма весовых коэффициентов равна единице.

Приведенная выше формула отражает выбор значения весового коэффициента в зависимости от значения общей корректировки. Наибольшее значение весового коэффициента отдается значению рыночной стоимости аналога с наименьшим значением общей корректировки. Данная зависимость отражает «близость» аналога к оцениваемому объекту.

Проведя анализ выбранных аналогов, оценщик пришел к выводу, что данные объекты аналоги подходят для проведения сравнительного анализа.

Все корректировки сведем в таблицу.

Таблица №28

Наименование	Ед. изм.	Оцениваемый объект	Объекты сравнения					
			1	2	3	4	5	
Назначение		торговое помещение	торговое помещение	торговое помещение	торговое помещение	торговое помещение	торговое помещение	
Источник информации		Данные Заказчика	avito.ru/perm/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_3514946484	https://www.avito.ru/perm/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploschad_110360_m_2946637776	https://www.avito.ru/perm/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_237_m_2700477588	https://www.avito.ru/perm/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploschad_119.7_m_3683304927	https://www.avito.ru/perm/kommercheskaya_nedvizhimost/topovoe_pomeschenie_v_samom_tsentre_permi_116_m_3664472334	
Адрес		г. Пермь, Свердловский район, проспект Комсомольский, д.79	Пермский край, Пермь, ул. Революции, 38	Пермский край, Пермь, ул. Николая Островского, 22	Пермский край, Пермь, ул. Ленина, 60	Пермский край, Пермь, Пермская ул., 7	Пермский край, Пермь, Советская ул., 62	
Общая площадь	м2	318,6	245,00	360,00	237,00	119,70	116,00	
Арендная плата, в месяц			245000,00	432 000,00	426 600,00	179 550,00	199 990,00	
Арендная ставка, за 1 кв.м/месяц, с НДС	руб.		1000,00	750,00	1800,00	1500,00	1724,05	
Последовательные корректировки								
Право собственности	-	Право оперативного управления	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	
Величина корректировки	%	-	0	0	0	0	0	
	руб.	-	0	0	0	0	0	
Условия финансирования	-	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	
Величина корректировки	%	-	0%	0%	0%	0%	0%	
	руб.	-	0	0	0	0	0	
Дата продажи			мар.24					
Величина корректировки	%	-	0%	0%	0%	0%	0%	
	руб.	-	0	0	0	0	0	
Скорректированная стоимость аналога	руб.	-	1000,00	750,00	1800,00	1500,00	1724,05	
Корректировки								
Скидка при продаже		-	есть	есть	есть	есть	есть	
Величина корректировки	%	-	-12,50%	-12,50%	-12,50%	-12,50%	-12,50%	
	руб.	-	-125,00	-93,75	-225,00	-187,5	-216	
Сумма корректировок	%	-	0%	0%	0%	0%	0%	
	руб.	-	0	0	0	0	0	
Арендная ставка, за 1 кв.м/месяц, с НДС			875,00	656,25	1575,00	1312,50	1508,55	
Местоположение (район)		г. Пермь, Свердловский район, проспект Комсомольский, д.79	Пермский край, Пермь, ул. Революции, 38	Пермский край, Пермь, ул. Николая Островского, 22	Пермский край, Пермь, ул. Ленина, 60	Пермский край, Пермь, Пермская ул., 7	Пермский край, Пермь, Советская ул., 62	
Величина корректировки	%	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	
	руб.	-	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
наличие отдельного входа		нет	есть	есть	есть	нет	есть	
Величина корректировки	%		-4,00%	-4,00%	-4,00%	0,00%	-4,00%	
	руб.		-40,0	-30,0	-72,0	0,0	-69,0	
Площадь	м. кв.	318,6	245	360	237	119,7	116	
Величина корректировки	%		-3,00%	0,00%	-3,00%	-5,00%	-5,00%	
	руб.		-30,00	0,00	-54,00	-75,00	-86,20	

этаж расположения		подвал, 1	1	1	1	1	1
Величина корректировки	%	-	-6,40%	-6,40%	-6,40%	-6,40%	-6,40%
	руб.	-	-63,98	-47,99	-115,17	-95,97	-110,31
Наличие витринного остекления		нет	есть	есть	есть	есть	есть
Величина корректировки	%	-	-9,00%	-9,00%	-9,00%	-9,00%	-9,00%
	руб.	-	-90,00	-67,5	-162	-135	-155,1646552
Доступ к объекту		ограничен	нет ограничения	нет ограничения	нет ограничения	нет ограничения	нет ограничения
Величина корректировки	%	-	-20%	-20%	-20%	-20%	-20%
	руб.	-	-200,00	-150,00	-360,00	-300,00	-344,81
Сумма корректировок	%	-	-54,9%	-51,9%	-54,9%	-52,9%	-56,9%
	руб.	-	-424,0	-295,5	-763,2	-606,0	-765,4
Скорректированная стоимость аналога, цена 1 м2	руб.	-	451,02	360,76	811,83	706,53	743,10
Сумма абсолютных отклонений (без учета скидки на торг)			55%	52%	55%	53%	57%
		10,96	2,2172	2,0789	2,2172	2,1231	2,3201
Вес аналога	-	1,00	0,202	0,190	0,202	0,194	0,212
Арендная ставка в месяц кв.м./ руб.		618					
Арендная плата в месяц за помещение, в рублях		196 980					

Расчет коэффициента выполнен с помощью MS Office Excel.

Наименование	Значение
Стандартное отклонение, руб.	196,88
Среднее значение, руб.	614,65
Коэффициент вариации, %	32,0%

Таким образом, коэффициент вариации менее 33% - нормальность выборки подтверждена.

10. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

10.1. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТОВ, ПОЛУЧЕННЫХ С ПРИМЕНЕНИЕМ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ

Этап согласования результатов призван рассчитать согласованную рыночную стоимость объекта аренды, с учетом достоинств и недостатков примененных подходов.

10.2. ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ВЕСОВ, ПРИСВАИВАЕМЫХ РЕЗУЛЬТАТАМ, ПОЛУЧЕННЫМ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ, А ТАКЖЕ ИСПОЛЬЗОВАНИИ РАЗНЫХ МЕТОДОВ В РАМКАХ ПРИМЕНЕНИЯ КАЖДОГО ПОДХОДА

При определении рыночной стоимости частей фасада и крыш в рамках настоящего отчета об оценке применялся один подход – сравнительный. Таким образом, согласование результатов не требуется.

10.3. СУЖДЕНИЕ О ВОЗМОЖНЫХ ГРАНИЦАХ ИНТЕРВАЛА, В КОТОРОМ МОЖЕТ НАХОДИТЬСЯ СТОИМОСТЬ

Согласно заданию на оценку, суждение о возможных границах интервала указывать не требуется.

11. ИТОГОВОЕ ЗНАЧЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Проведенные анализ и расчеты позволяют сделать следующий вывод:

Рыночная стоимость услуги по передаче в аренду объекта, расположенного по адресу: Пермский край, г. Пермь, Свердловский район, проспект Комсомольский, д.79, величина расчетного периода – 1 (один) месяц, определенная по состоянию на 22.03.2024, составляет:

№	Объект аренды	Рыночная стоимость услуги по передаче в аренду объектов, руб. /кв.м. с учетом НДС	Рыночная стоимость услуги по передаче в аренду объектов, руб. с учетом НДС	Рыночная стоимость услуги по передаче в аренду объектов, руб. без учета НДС
1	Встроенные помещения, общей площадью 318,6 кв.м (поз. экспликации 79-85, часть 86, 112-114 - подвал, 41-44,59-61 - 1 этаж), расположенные по адресу: Пермский край, г. Пермь, Свердловский район, просп. Комсомольский, д. 79. Величина расчетного периода - 1 (один) месяц.	618	196 980	164 150

Рыночная стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение 6 месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации. (№135-ФЗ, статья 12)

Оценщик



Козырева О.В.

12. ПРИЛОЖЕНИЯ К ОТЧЕТУ ОБ ОЦЕНКЕ

12.1. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ











12.2. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ



**Государственное унитарное предприятие
«Центр технической инвентаризации Пермского края»**

Область (край, республика) Пермский
Город (другое поселение) Пермь
Район Свердловский

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ НЕЖИЛОГО ЗДАНИЯ (СТРОЕНИЯ)

№ 79 по улице (пер.) КОМСОМОЛЬСКИЙ ПРОСПЕКТ (Лит А, А1, А2)

Инвентарный номер	24504				
Номер в реестре жилищного фонда					
Кадастровый номер					
	А	Б	В	Г	Д
					Е

Паспорт составлен по состоянию на: 11 сентября 2013г.
(указывается дата обследования объекта учета)

IV. Сведения о принадлежности.
(заполняется на здание с обремененным земельным участком).

Наименование организации или фамилия И. О. владельца Муниципальное автономное учреждение культуры «Пермский городской дворец культуры имени А.Г. Сопотова»	Основа владения Свидетельство о государственной регистрации права от 23.03.2013 г. № 59-59-21/01-4/2009-444 (посторонне)	Доля Лит А, А1, А2 Ст 14817,4 кв.м.
---	---	---

V. Стоимость здания.

Полная балансовая стоимость _____
 Остаточная балансовая стоимость с учетом износа _____
 Действительная инвентаризационная стоимость в ценах 1999 года 1868785 руб.

Перечень документов, прилагаемых к техническому паспорту.

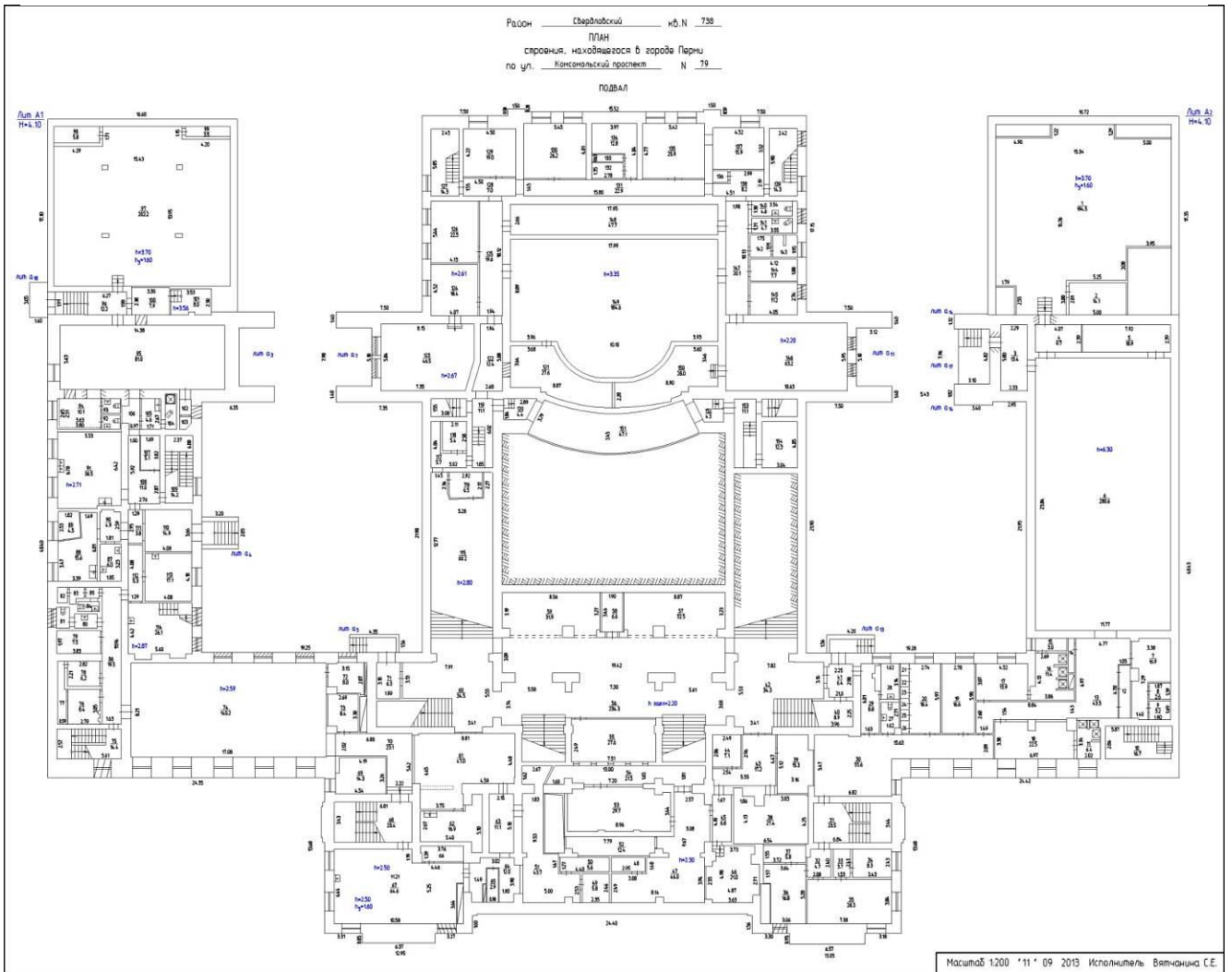
№	Наименование документа	Масштаб	Число листов	Примечание
1	Постановление	1:200	4	5
2	Экспликация к поэтажному плану		5	

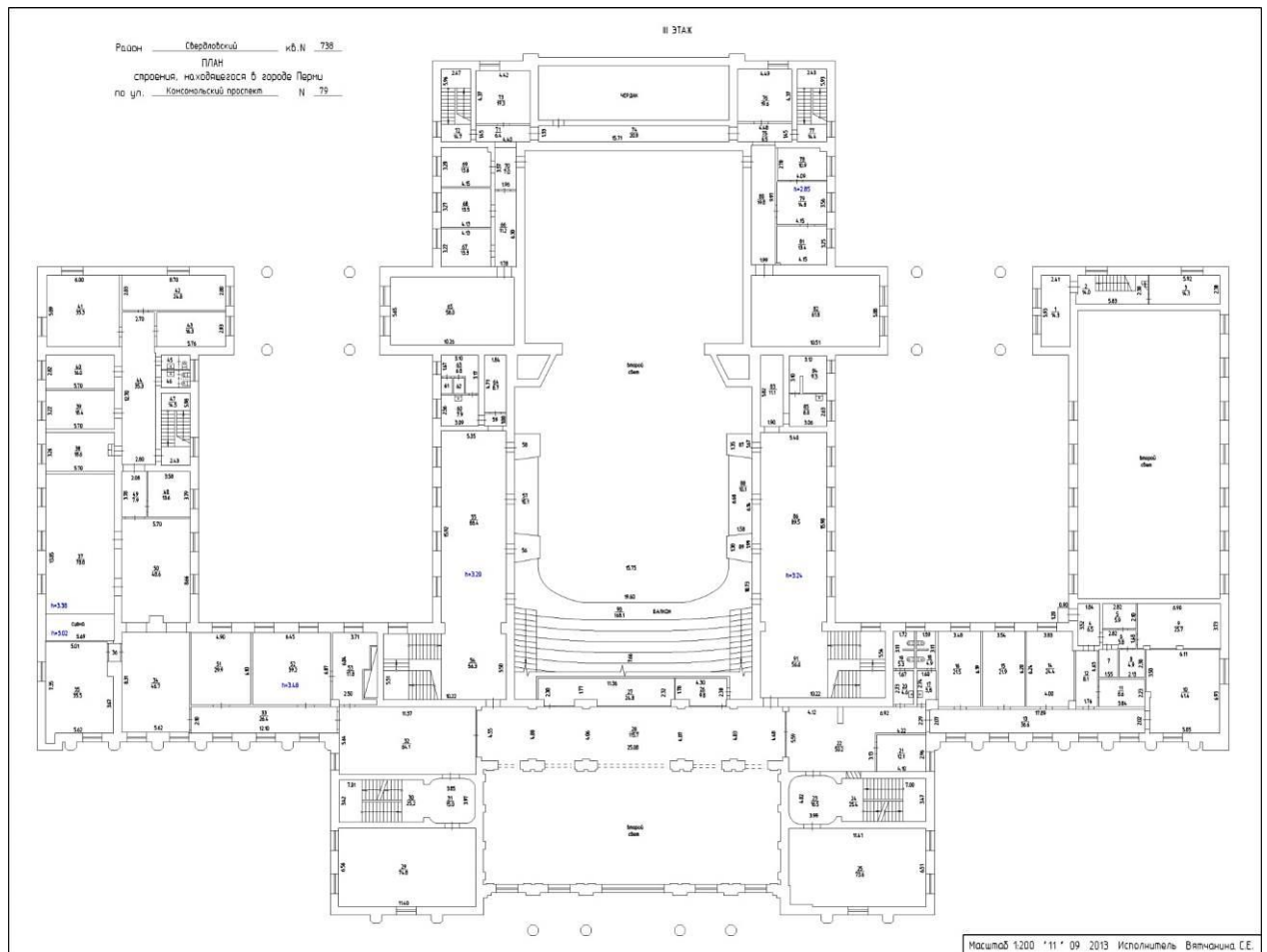
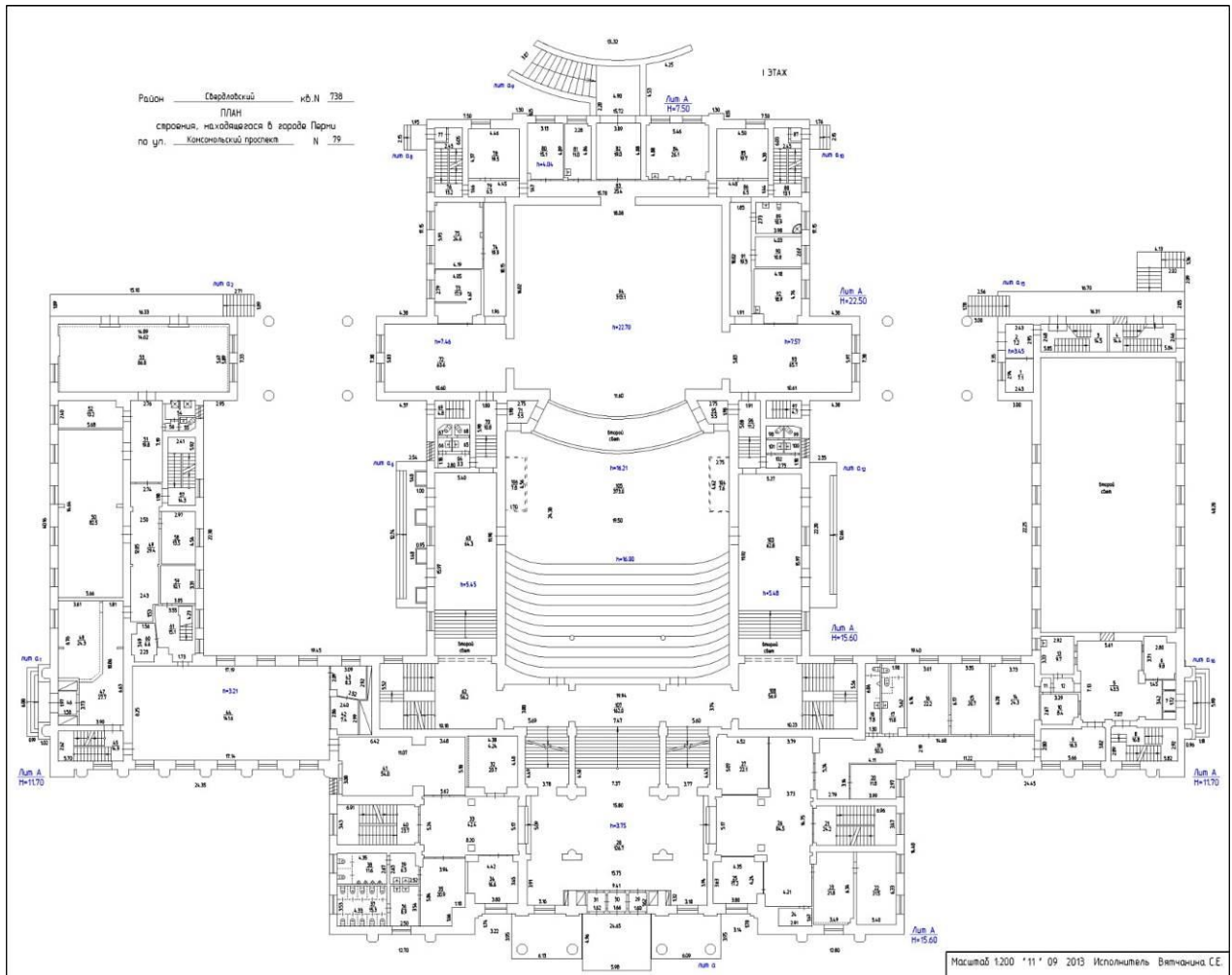
Особые отметки:

Дата	Исполнил	Подпись	Подпись	Дата	Подпись
11.09.2013 г.	Вятчина С.Е.	Жакова О.Р.	Жакова О.Р.		

Паспорт выдан « _____ » _____ 2013 года
 Заказчик _____
 Руководитель (уполномоченное лицо) _____
 (подпись) _____ (инициалы, фамилия)

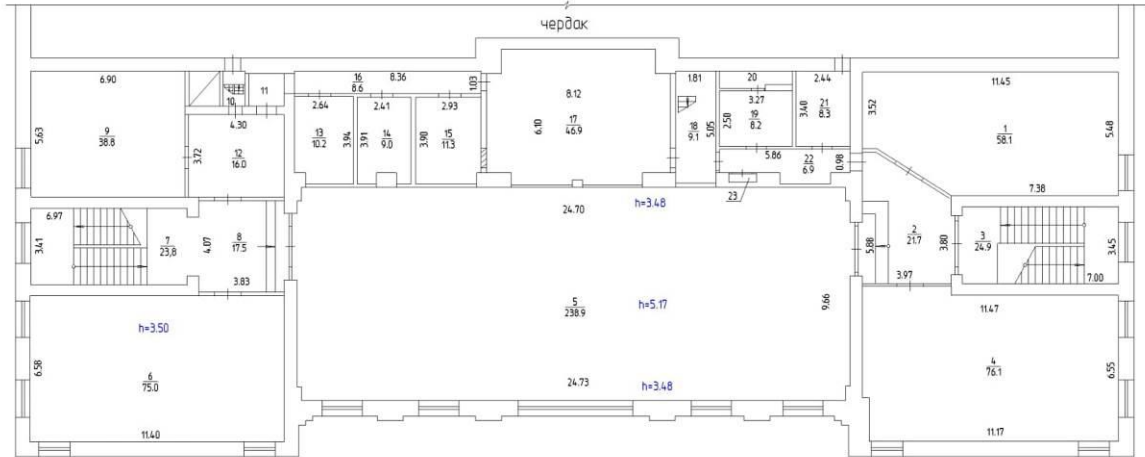
М. П.





Район Свердловский кв. N 736
 ПЛАН
 строения, находящегося в городе Перми
 по ул. Комсомольский проспект N 79

IV ЭТАЖ

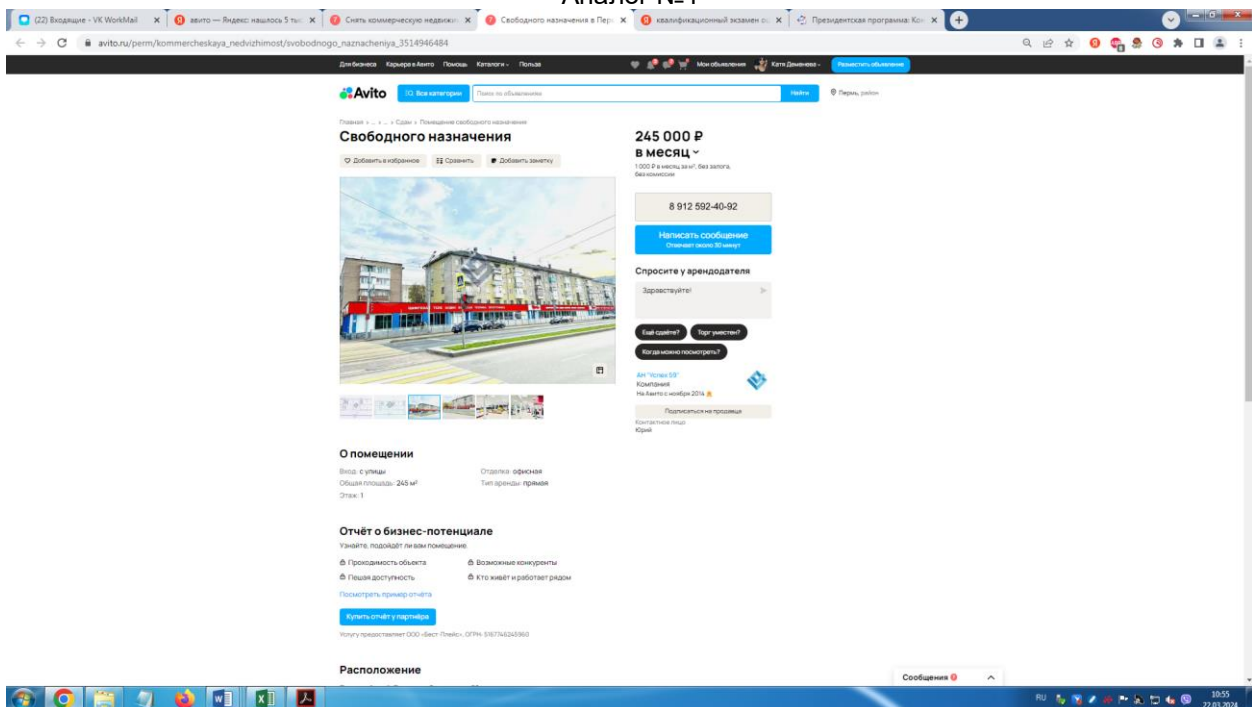


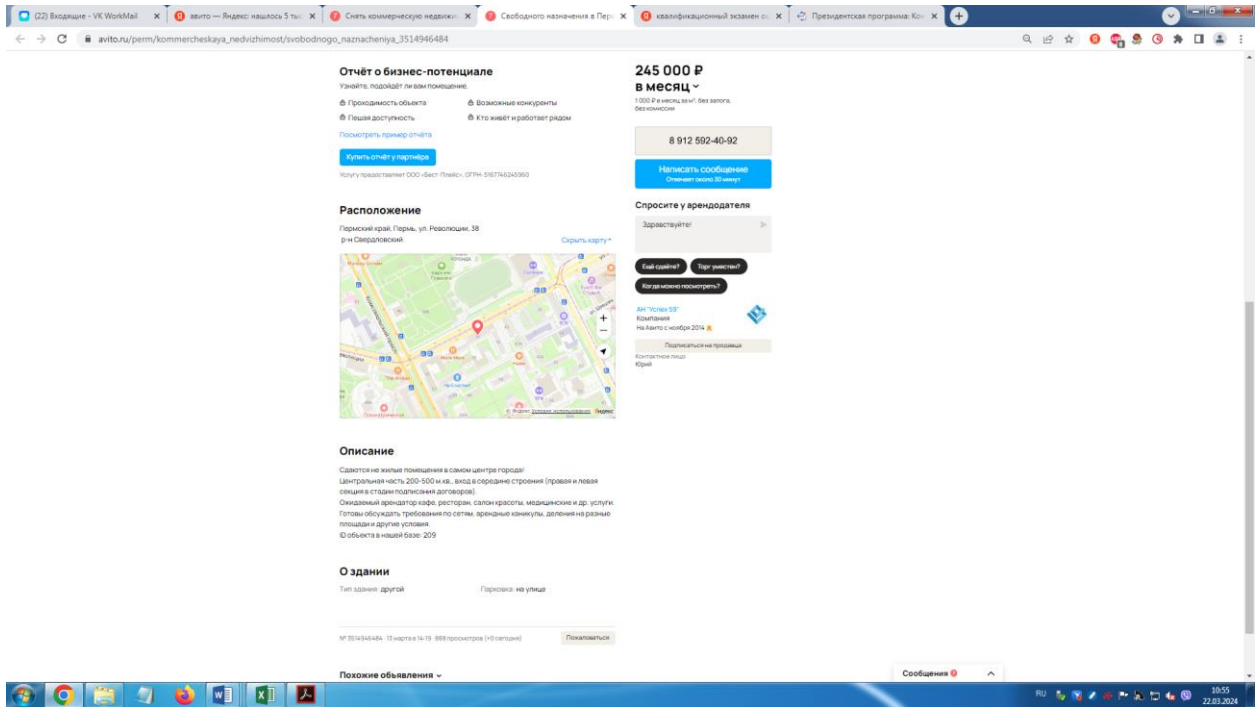
ЭКСПЛИКАЦИЯ
 к поэтажному плану здания (строения),
 расположенного в городе Перми
 по ул. КОМСОМОЛЬСКИЙ ПРОСПЕКТ, дом № 79

Дата записи	Лытера	Этаж	№ по плану	Наименование помещений	Формула подсчета чистый помещений	культпросвет		террорвал		объемит		Высота помещений по внутреннему обмеру	Средняя высота помещений по внутреннему обмеру
						общая площадь	в т.ч. основн. вспомог.	общая площадь	в т.ч. основн. вспомог.	общая площадь	в т.ч. основн. вспомог.		
11.09.13	A2	IV	1	кондиционер		194.5						3.70	
	A		2	подсобное помещение		14.1						2.65	
			3	галлор		13.4							
			4	коридор		9.7							
			5	инвентария		18.9	18.9						
			6	спортивный зал		280.6	280.6					6.30	
			7	венткамера		16.9						2.65	
			8	венткамера		2.6							
			9	венткамера		3.2							
			10	лестничная клетка		16.7							
			11	душевая		6.4							
			12	шкаф		4.7							
			13	коридор		43.3							
			14	шкаф		1.6							
			15	подсобное помещение		3.0							
			16	душевая		11.4							
			17	раздевальня		13.9							
			18	раздевальня		22.5							
			19	тресерная		16.6	16.6						
			20	тресерная		16.4	16.4						
			21	шкаф		0.6							
			22	шкаф		0.6							
			23	шкаф		0.6							
			24	шкаф		0.6							
			25	шкаф		0.6							
			26	шкаф		0.6							
			27	сан.узел		4.2							
			28	подсобное помещение		5.1							
			29	коридор		8.8							
			30	коридор		55.6							
			31	лестничная клетка		23.3							
			32	коридор		4.7							
			33	коридор		3.7							
			34	кладовая		8.3							
			35	электромонтаж		28.3							
			36	аккумуляторы		16.8							
			37	кладовая		5.8							
			38	кабинет		27.4	27.4						
			39	подсобное помещение		15.3							
			40	подсобное помещение		8.9							
			41	галлор		6.4							
			42	лестничная клетка		34.3							
			43	коридор		17.2							
			44	раздевальня		7.1							
			45	коридор		6.8							
			46	подсобное помещение		21.0						3.20	
			47	раздевальня		46.0						2.30	
			48	венткамера		3.7						2.65	
			49	венткамера		5.8						2.30	
			50	венткамера		5.6							
			51	тепловой узел		43.7							
			52	венткамера		12.4							
			53	электромонтаж		29.7							
			54	венткамера		21.5							
			55	раздевальня		27.6							
			56	холл		234.3							
			57	гардероб		32.5						2.65	
			58	подсобное помещение		6.6							
			59	гардероб		31.9							

Дата записи	Литера	Этаж	№ Пот.	№ по плану	Назначение помещений	формула подсчета частей помещения	культурный		торговая		общий		Высота помещений по внутреннему обмеру	Самостоятельно возведенные или переоборудованные площади	
							площадь	в т.ч. основн. вспомог.	площадь	в т.ч. основн. вспомог.	площадь	в т.ч. основн. вспомог.			
11.09.13	A	3	69		кабинет		13.6	13.6					2.85		
			70		коридор		7.0								
			71		коридор		6.4								
			72		лестничная клетка		14.7								
			73		лестничная клетка		19.3		19.3						
			74		коридор		20.9				20.9				
			75		коридор		6.5				6.5				
			76		АТС		19.6		19.6						
			77		лестничная клетка		14.4				14.4				
			78		кабинет		10.9		10.9						
			79		кабинет		14.8		14.8						
			80		коридор		19.8				19.8				
			81		кабинет		13.4		13.4						
			82		репетиторская		61.8		61.8						
			83		мастерская		11.1		11.1						
			84		мастерская		9.3		9.3						
			85		мастерская		8.0		8.0						
			86		foйе		89.5		89.5						
			87		ложа		2.7		2.7						
			88		ложа		10.1		10.1						
			89		ложа		3.0		3.0						
90		балкон		168.1		168.1									
91		лестничная клетка		56.6		56.6									
Итого по 3 этажу							2197.8	1441.5	756.3						
11.09.13	A	4	1		зал танцевальный		59.1	59.1					3.50		
			2		коридор		21.7				21.7				
			3		лестничная клетка		24.9				24.9				
			4		репетиционная		76.1		76.1						
			5		зал танцевальный		239.9		239.9						
			6		зал танцевальный		75.0		75.0						
			7		лестничная клетка		23.8				23.8				
			8		коридор		17.5				17.5				
			9		кабинет		38.8		38.8						
			10		вход на кухню		1.5		1.5						
			11		коридор		2.3		2.3						
			12		холл		16.0		16.0						
			13		подсобное помещение		10.2		10.2						
			14		подсобное помещение		9.0		9.0						
15		мастерская		11.3		11.3									
16		коридор		8.5		8.5									
17		подсобное помещение		46.9		46.9									
18		коридор		9.1		9.1									
19		раздевальня		8.2		8.2									
20		кладовая		2.4		2.4									
21		раздевальня		8.3		8.3									
22		коридор		6.9		6.9									
23		шкаф		0.5		0.5									
Итого по 4 этажу							716.0	498.2	217.8						
Итого по зданию							11314.6	6086.2	5228.4	158.5	146.3	12.2	289.9	163.6	126.3
в т.ч. по лит. А							10894.5	6086.2	4809.3	146.3	146.3		274.0	163.6	110.4
по лит. А1							211.5		211.5	12.2		12.2	15.9		15.9
по лит. А2							208.6		208.6						

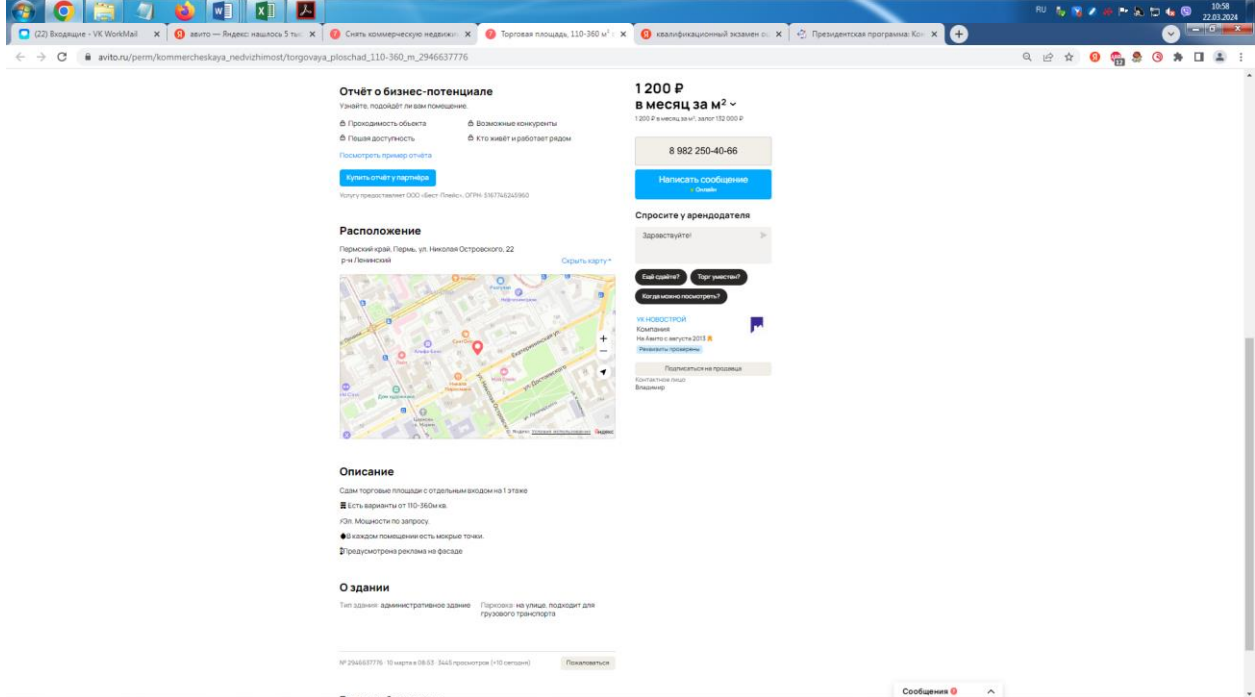
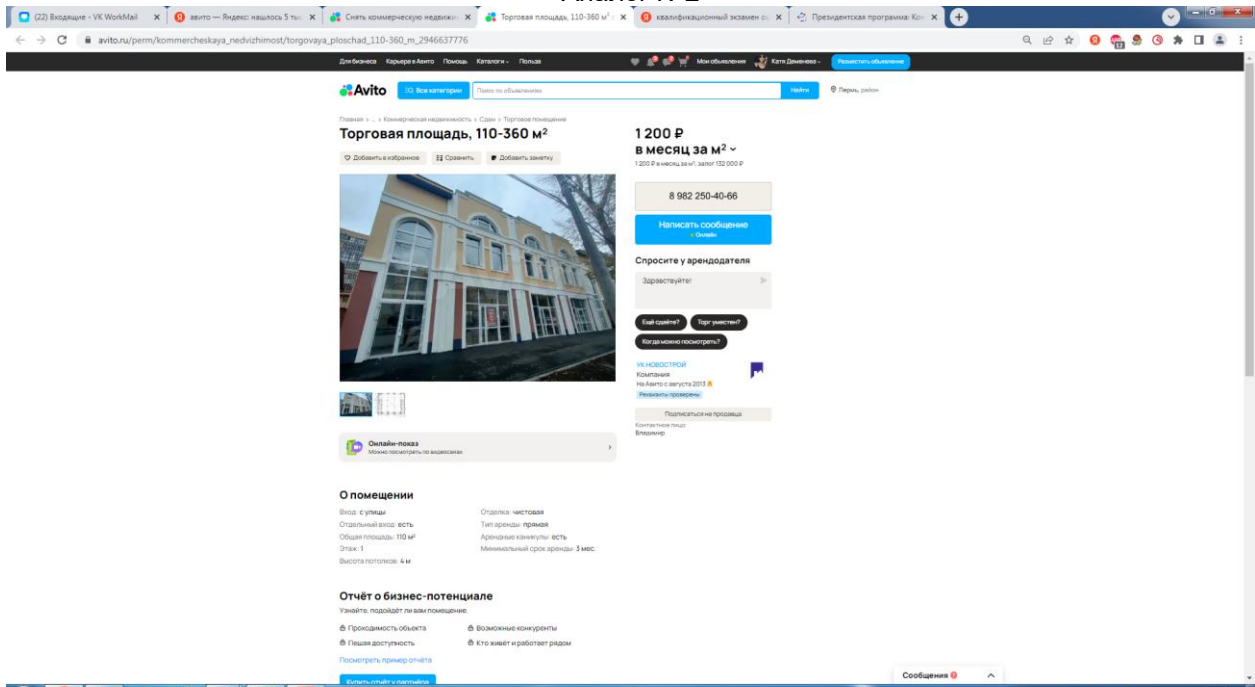
12.3. МАТЕРИАЛЫ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ В ПРОЦЕССЕ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ Копии электронных листов объектов-аналогов (в рамках сравнительного подхода) Аналог №1





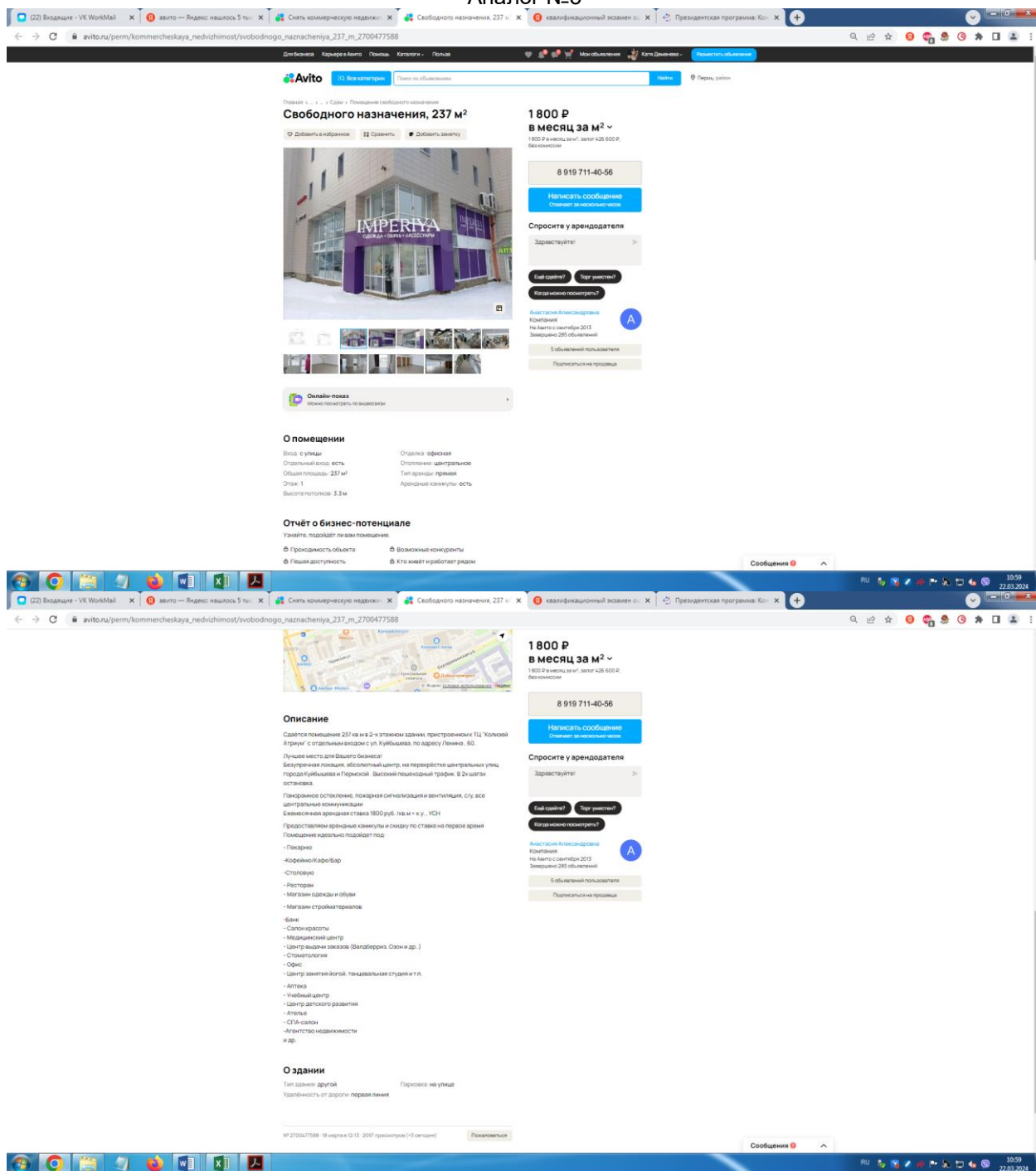
avito.ru/perm/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_3514946484

Аналог №2



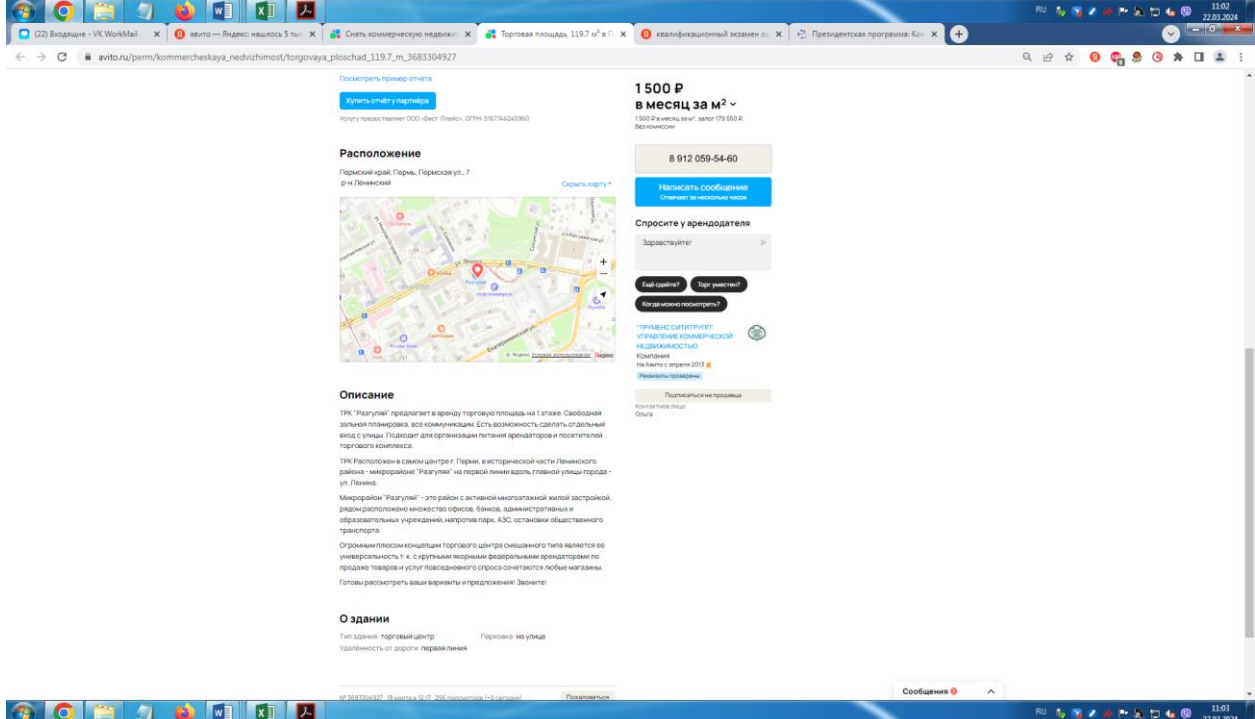
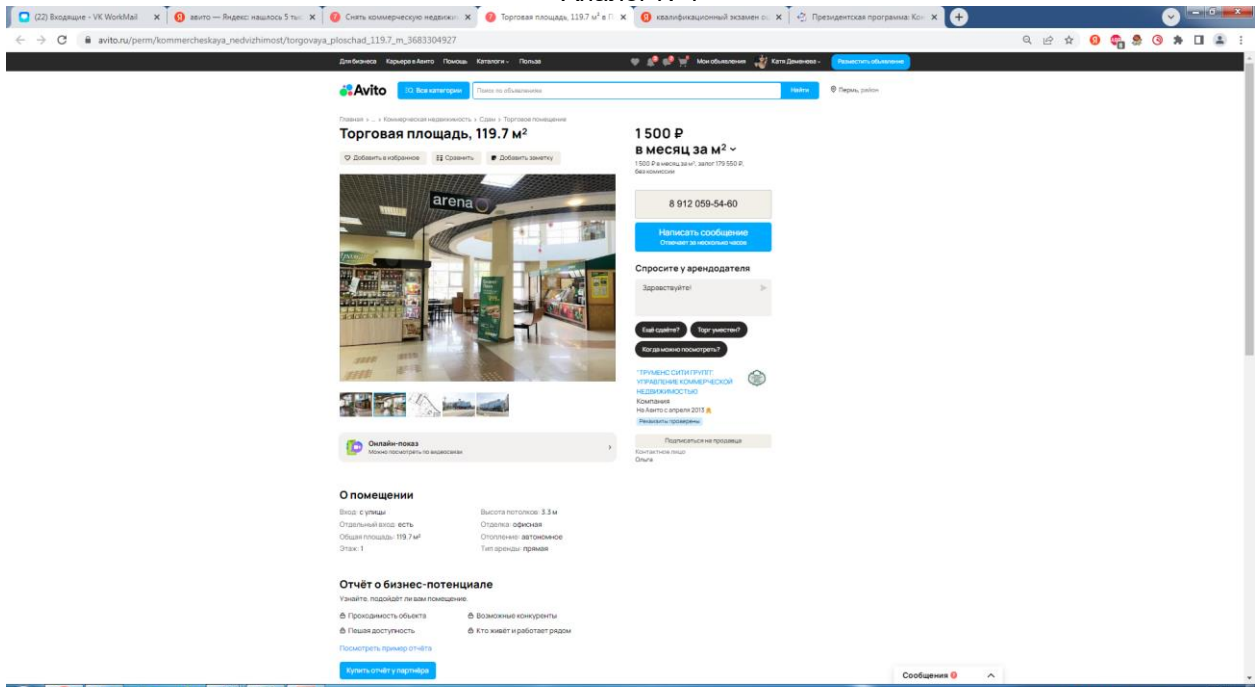
https://www.avito.ru/perm/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploschad_110-360_m_2946637776

Аналог №3



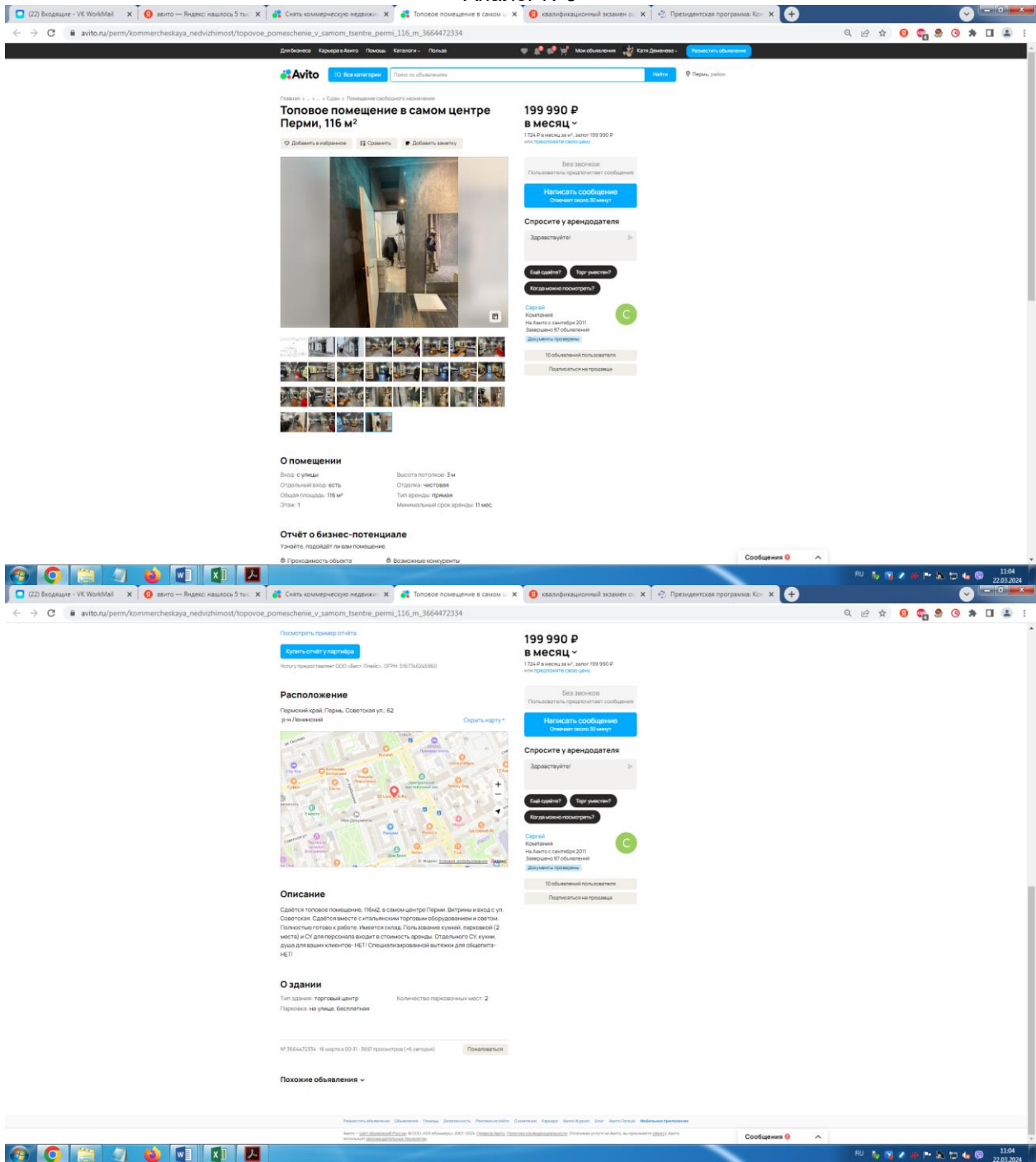
https://www.avito.ru/perm/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_237_m_2700477588

Аналог №4



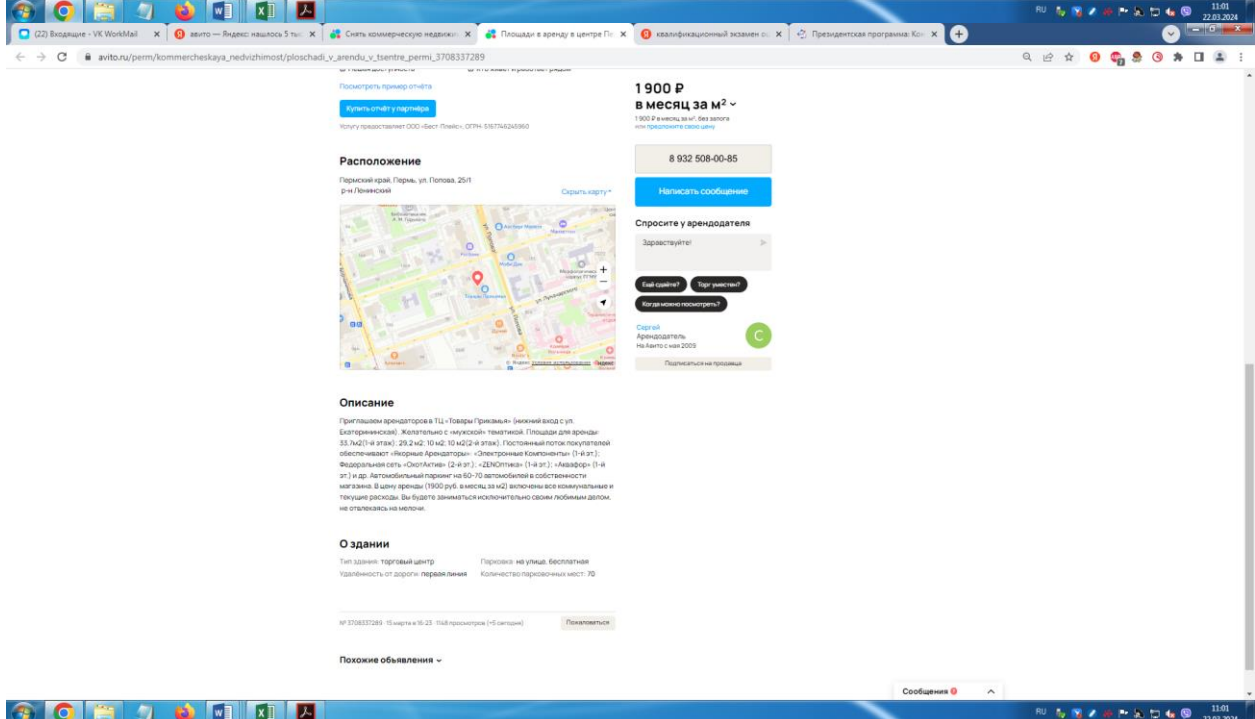
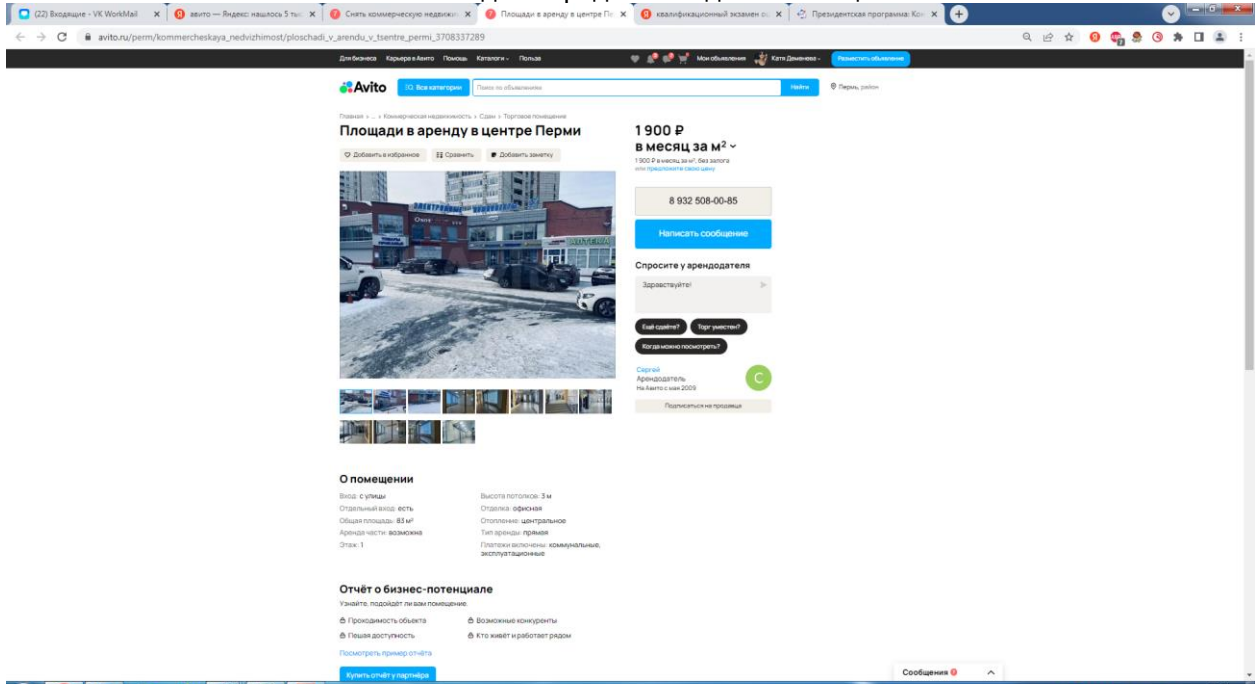
https://www.avito.ru/perm/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploschad_119.7_m_3683304927

Аналог №5



https://www.avito.ru/perm/kommercheskaya_nedvizhimost/topovoe_pomeschenie_v_samom_tsentre_permi_116_m_3664472334

Аналоги для определения диапазона цен



https://www.avito.ru/perm/kommercheskaya_nedvizhimost/ploschadi_v_arendu_v_tsentre_permi_3708337289

Копии страниц справочников, использованных при расчетах

полн. версия
Д.А. Аверфара
Полная версия

Офисно-торговая недвижимость
и сходные типы объектов

СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА
НЕДВИЖИМОСТИ - 2021



Сравнительный
подход

Справочник оценщика недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия составлено на октябрь 2021 г.

Оглавление

1. ВВЕДЕНИЕ.....	17
2. КРАТКИЕ ПОТОИ ПРАКТИЧЕСКОГО ПРИМЕНЕНИЯ СПРАВОЧНИКОВ 20	
3. ИСТОЧНИКИ ИСХОДНОЙ ИНФОРМАЦИИ ИСПОЛЬЗУЕМОЙ ПРИ РАСЧЕТЕ КОРРЕКТИРУЮЩИХ КОЭФФИЦИЕНТОВ И ДРУГИХ ХАРАКТЕРИСТИК РЫНКА.....	22
3.1. Общие сведения об источниках информации.....	22
3.2. Стандартные оценочные корректирующие коэффициенты и скидки для рынка. Общие сведения об рыночной информации.....	24
3.3. Коллективные экспертные оценки корректирующих коэффициентов. Общие сведения об экспертах.....	27
4. ПРЕДСТАВЛЕНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ СТАТИСТИЧЕСКОЙ ОБРАБОТКИ И ИХ ИНТЕРПРЕТАЦИИ.....	32
4.1. Торговая оценка и доверительный интервал.....	32
4.2. Матрица совпадений.....	34
4.3. Расширенный интервал.....	35
4.4. Экстраполяция.....	37
4.5. Представление информации по пяти уровням городов. Таблицы данных: средние значения и интервалы.....	38
4.6. Группы объектов.....	40
5. СЕГМЕНТАЦИЯ ОФИСНО-ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ.....	41
5.1. Объекты офисно-торговой недвижимости. Классификация.....	41
5.2. Сегментация рынка офисно-торговой недвижимости по местоположению. Типовые средние значения.....	45
5.2.1. Торгово-офисные зоны в крупных городах.....	46
5.2.2. Торгово-офисные зоны в средних городах.....	46
5.3. Сегментация рынка по уровню активности покупателей. Характерные признаки активных и пассивных рынков.....	51
5.3.1. Каким образом определить, उपयोगов ли для применения методов объектно сравнения в зависимости от состояния рынка.....	53
6. ТРЕБОВАНИЯ ФЕДЕРАЛЬНЫХ СТАНДАРТОВ К ИНФОРМАЦИИ ИСПОЛЬЗУЕМОЙ ПРИ СОСТАВЛЕНИИ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ, И ИХ УЧЕТ В СПРАВОЧНИКЕ.....	57
7. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ И ПРАВИЛА РАСЧЕТА И ВЫСШНЯЯ КОРРЕКТИРОВКА ПРИ ОЦЕНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ.....	61
8. АНАЛИЗ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЦЕНЫ ОБЪЕКТОВ ОФИСНО-ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ.....	65

Справочник оценщика недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия составлено на октябрь 2021 г.

Приволжский центр
методического и информационного обеспечения
оценки



ПЕРМЬ, ПЕРМСКОЕ УПРАВЛЕНИЕ
СЕРВИС ЦЕНТРА ОЦЕНКИ НЕДВИЖИМОСТИ

Справочник оценщика
недвижимости-2021

ОФИСНО-ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ И
СХОДНЫЕ ТИПЫ ОБЪЕКТОВ

Корректирующие коэффициенты и скидки для
сравнительного подхода

Полная версия

Новгород, октябрь 2021

Справочник оценщика недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия составлено на октябрь 2021 г.

9. ХАРАКТЕРИСТИКИ НАСЕЛЕННОГО ПУНКТА, В КОТОРОМ НАХОДИТСЯ ОБЪЕКТ.....	68
9.1. ЭЛЕМЕНТ СРАВНЕНИЯ – СТАТУС НАСЕЛЕННОГО ПУНКТА.....	70
9.2. ЭЛЕМЕНТ СРАВНЕНИЯ – НАСЕЛЕННОСТЬ НАСЕЛЕННОГО ПУНКТА.....	83
9.3. ЭЛЕМЕНТ СРАВНЕНИЯ – СРЕДНЯЯ ЗАДАЧА ОТКАЗА В НАСЕЛЕННОМ ПУНКТЕ.....	90
9.4. ЭЛЕМЕНТ СРАВНЕНИЯ – ОБЪЕМ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.....	113
10. ЛОКАЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА 130	
10.1. ЭЛЕМЕНТ СРАВНЕНИЯ – МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ В ПЕРЕКРЕСТКАХ ГОРОДА.....	130
10.1.1. Объекты офисной недвижимости.....	134
10.1.2. Объекты торговой недвижимости.....	137
10.2. ЭЛЕМЕНТ СРАВНЕНИЯ – РАСТОЯНИЕ ОТ ОТСУТСТВИЕ ОТ КРАСНОЙ ЛИНИИ.....	154
10.2.1. Объекты офисной недвижимости.....	155
10.2.2. Объекты торговой недвижимости.....	157
10.3. ЭЛЕМЕНТ СРАВНЕНИЯ – БЛИЗОСТЬ К ОСТАТКАМ ОБЩЕСТВЕННОГО ТРАНСПОРТА 160	
10.4. ЭЛЕМЕНТ СРАВНЕНИЯ – РАСТОЯНИЕ ОТ БЛИЖАЙШЕЙ ОСТАТКОВОЙ / МУНИЦИПАЛЬНОЙ ОБЪЕКТА.....	165
10.4.1. Тип – 1. Заводской офисной недвижимости.....	167
10.4.2. Тип – 1. Склад-Полупабрике-офисные помещения.....	155
10.4.3. Тип – 2. Высотный Покровский объект недвижимости.....	202
10.4.4. Тип – 2. Склад офисная недвижимость.....	215
10.4.5. Тип – 3. Торговая офисная недвижимость.....	235
10.4.6. Тип – 3. Склад офисная недвижимость.....	237
10.4.7. Тип – 4. Архитектурная офисная недвижимость.....	259
10.4.8. Тип – 4. Кирпичный офисная недвижимость.....	269
10.5. ЭЛЕМЕНТ СРАВНЕНИЯ – РЕЗЕРВУАРИИ.....	279
10.6. ЭЛЕМЕНТ СРАВНЕНИЯ – СРЕДНЯЯ ПРОИЗВОДИТЕЛЬНОСТЬ В ДЕНЬ СЛУЖАВЦЕВ ОБЛАСТИ ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ.....	284
10.7. ЭЛЕМЕНТ СРАВНЕНИЯ – ТИП СЛАБОКИ.....	288
10.7.1. Объекты офисной недвижимости.....	299
10.7.2. Объекты торговой недвижимости.....	297
10.8. ЭЛЕМЕНТ СРАВНЕНИЯ – ДОСТУП К ОБЪЕКТУ.....	306
11. ФИЗИЧЕСКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА.....	312
11.1. ЭЛЕМЕНТ СРАВНЕНИЯ – ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ (ФАКТОР МАСШТАБА).....	312
11.1.1. Объекты офисной недвижимости.....	316
11.1.2. Объекты торговой недвижимости.....	330
11.2. ЭЛЕМЕНТ СРАВНЕНИЯ – ТИП ОБЪЕКТА (ВСТРОЕННОЕ РАЗМЕЩЕНИЕ / ОТДЕЛЬНО СТОЯЩЕЕ СТАНЦИЯ).....	346
11.2.1. Объекты офисно-торговой недвижимости.....	346
11.2.2. Объекты торговой недвижимости.....	359
11.3. ЭЛЕМЕНТ СРАВНЕНИЯ – ТИП ПЛОЩАДИ.....	352
11.3.1. Объекты офисной недвижимости.....	352
11.3.2. Объекты торговой недвижимости.....	361

Справочник оценки недвижимости 2021. Офисно-торговая недвижимость и складские типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия составлена по октябрю 2021 г.

11.4. Элемент сравнения – этаж/раствор/объем 367
 11.4.1 Объекты офисной недвижимости 369
 11.4.2 Объекты складской недвижимости 377
 11.5. Элемент сравнения – наличие структурной изоляции 385
 11.5.1 Объекты офисной недвижимости 386
 11.5.2 Объекты складской недвижимости 390
 11.6. Элемент сравнения – в/д/с/к/а/в/т/а 394
 11.7. Элемент сравнения – теплоизоляция 402
 11.8. Элемент сравнения – наличие охраны 415
 11.8.1 Объекты офисной недвижимости 416
 11.8.2 Объекты складской недвижимости 425
 11.9. Элемент сравнения – энергетическое сопротивление/объекта (поверх/зданию) 429
 11.10. Элемент сравнения – состояние отделки 431
 11.11. Информация о стоимости ремонтных работ для определения стоимостных скинпов 433
 11.12. Элемент сравнения – материал/степ 440
 11.13. Элемент сравнения – вырвнов/осыпавшие 444

12. ХАРАКТЕРИСТИКИ, ОТРАЖАЮЩИЕ ФУНКЦИОНАЛЬНОЕ НАЗНАЧЕНИЕ ОБЪЕКТА И ЕГО ЧАСТЕЙ 454

12.1. Элемент сравнения – функциональное назначение объекта 454

13. ВЛИЯНИЕ УСЛОВИЙ ПРОДАЖИ НА ЦЕНЫ СДЕЛОК 458

13.1. Скидка на торг 458
 13.1.1 Коэффициент скидки при торговле объектами 460
 13.1.1.1 Значения скидок на торг на российском рынке 460
 13.1.1.2 Значения скидок на торг на международном рынке 457
 13.1.2 Коэффициент скидки при торговле - структурная изоляция 457
 13.1.2.1 Значения скидок на торг на российском рынке 457
 13.1.2.2 Значения скидок на торг на международном рынке 459
 13.1.3 Скидка на торг в отношении объектов, имеющих и планирующих использовать объекты недвижимости для размещения ИТ 459

13.2. Девальвация/сдвои/цел/торг 517
 13.3. Адаптив/сдвои/фактор 522

ЗАКЛЮЧЕНИЕ 525

ЛИТЕРАТУРА 527

ПРИЛОЖЕНИЯ 531

Приложение 1. Алгоритм для оценщиков - экспертов 531
 Приложение 2. Перечень объектов, принявших участие в опросе 540
 Приложение 3. Структура/сдвои/справочника 546

Рисунок 135. Зависимость удельной цены от площади объекта офисного назначения, города с численностью населения более 1000 тыс чел (за исключением гг. Москва, Санкт-Петербург), цены продаж. Расширенный интервал

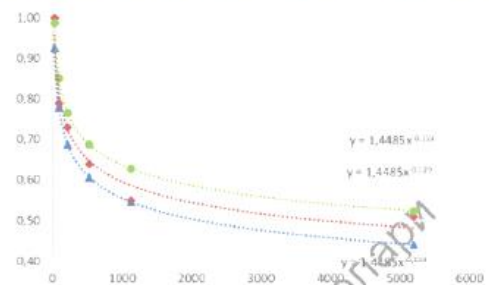


Таблица 226. Корректирующие коэффициенты на фактор масштаба для объектов офисного назначения, города с численностью населения более 1000 тыс чел (за исключением гг. Москва, Санкт-Петербург), арендные ставки

Объект оценки	Общая площадь, кв. м	Объект аналог					
		до 50	от 50 до 125	от 125 до 300	от 300 до 750	от 750 до 1500	от 1500
		до 50	1,00	1,03	1,06	1,08	1,10
от 50 до 125	0,97	1,00	1,03	1,05	1,07	1,17	
от 125 до 300	0,95	0,97	1,00	1,03	1,04	1,14	
от 300 до 750	0,92	0,95	0,97	1,00	1,02	1,11	
от 750 до 1500	0,91	0,93	0,96	0,99	1,00	1,10	
от 1500	0,83	0,85	0,88	0,90	0,91	1,00	

Справочник оценки недвижимости 2021. Офисно-торговая недвижимость и складские типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия

Значения корректировок, усредненные по городам России

Таблица 241. Отношение удельной цены встроенного помещения к удельной цене такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки для удельной цены и удельной арендной ставки, среднее и доверительный интервал

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены встроенного помещения к удельной цене такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,90	0,89	0,91
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки встроенного помещения к удельной арендной ставке такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,93	0,92	0,93

Таблица 242. Отношение удельной цены встроенного помещения к удельной цене такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки для удельной цены и удельной арендной ставки, среднее и расширенный интервал

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены встроенного помещения к удельной цене такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,90	0,84	0,96
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки встроенного помещения к удельной арендной ставке такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,93	0,88	0,97

Справочник оценки недвижимости 2021. Офисно-торговая недвижимость и складские типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия

Матрицы коэффициентов

Корректирующие коэффициенты на этаж расположения для цен и арендных ставок объектов офисного назначения, расположенных в городах с различной численностью

Таблица 269. Корректирующие коэффициенты на этаж расположения для цен и арендных ставок объектов офисного назначения, усредненные данные по России, продажа

Этаж расположения	аналог				
	1 этаж	2 этаж и выше	цоколь	подвал	
объект оценки	1 этаж	1,00	1,05	1,36	1,39
	2 этаж и выше	0,95	1,00	1,29	1,33
	цоколь	0,74	0,77	1,00	1,03
	подвал	0,72	0,75	0,97	1,00

Таблица 270. Корректирующие коэффициенты на этаж расположения для цен и арендных ставок объектов офисного назначения, усредненные данные по России, аренда

Этаж расположения	аналог				
	1 этаж	2 этаж и выше	цоколь	подвал	
объект оценки	1 этаж	1,00	1,03	1,11	1,17
	2 этаж и выше	0,97	1,00	1,08	1,14
	цоколь	0,90	0,93	1,00	1,05
	подвал	0,85	0,88	0,95	1,00

Справочник оценщика недвижимости 2021. Офисно-торговая недвижимость и составные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия
11.5.1. Объекты офисной недвижимости

Значения корректирующих коэффициентов, усредненные по городам России

Таблица 297. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта без отдельного входа к удельной цене такого же объекта с отдельным входом	0.93	0.92	0.94
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта без отдельного входа к удельной арендной ставке такого же объекта с отдельным входом	0.94	0.93	0.95

Таблица 298. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные по городам 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	0.93	0.87	0.99
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта без отдельного входа к удельной арендной ставке такого же объекта с отдельным входом	0.94	0.87	1.00

386

Справочник оценщика недвижимости 2021. Офисно-торговая недвижимость и составные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия

Таблица 413. Корректировка на тип ремонта, руб./кв. м

Тип ремонта	аналог				
	Без отделки	Косметический	Эконом	Стандарт	Премиум
Без отделки	0	-3713	-5610	-7095	-10938
Косметический	3713	0	-1897	-3382	-7225
Эконом	5610	1897	0	-1485	-5328
Стандарт	7095	3382	1485	0	-3843
Премиум	10938	7225	5328	3843	0

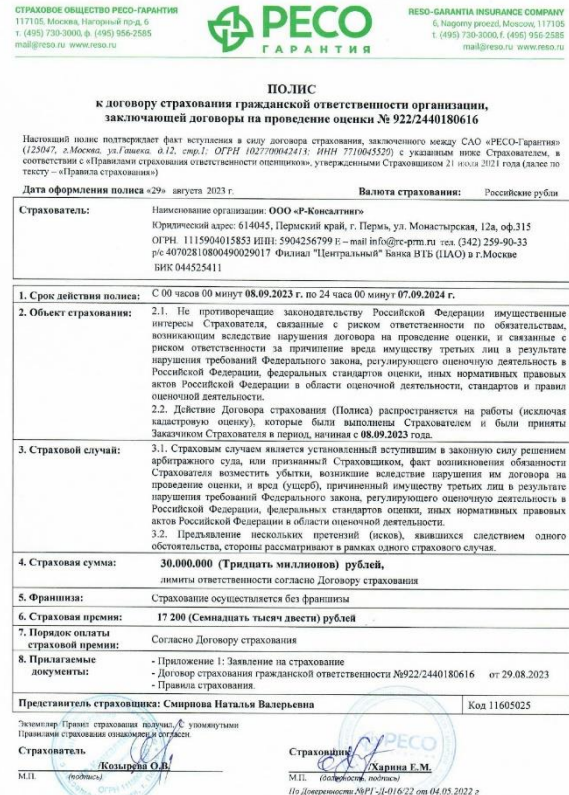
Важная информация. В том случае, если у оценщика имеются данные о фактической текущей стоимости ремонтных работ, то при корректировке цен объектов-аналогов они имеют приоритет перед данными, приведенными в Справочнике.

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

- площадь и строительный объем;
- сроки проведения ремонтных работ;
- качество проведенных ремонтных работ;
- качество и стоимость используемых для отделки материалов, технологий, оборудования;
- сложность выполнения ремонтных работ;
- конструктивные особенности здания;
- местоположение.

439

12.4. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОЦЕНЩИКА



R Consulting

ДОВЕРЕННОСТЬ №61

Девятое января две тысячи двадцать четвертого года г. Пермь.

Общество с ограниченной ответственностью «Р-Консалтинг», в лице Генерального директора Исаева Владимира Викторовича, действующего на основании Устава, настоящей доверенностью уполномочивает Козыреву Ольгу Владимировну, паспорт серии 5711 №878501, выдан 26.08.2011 Отделом УФМС России по Пермскому краю в Свердловском районе города Перми, адрес регистрации: г. Пермь, пр-т Комсомольский, д. 72, кв. 42, совершать от имени Общества следующие действия:

Заключать следующие договоры:

- договоры на оказание услуг;
- кредитные договоры и любые дополнительные соглашения к ним;
- договоры страхования и любые дополнительные соглашения к ним;
- договоры поручительства и любые дополнительные соглашения к ним;
- договоры лизинга и любые дополнительные соглашения к ним;
- договоры займа и любые дополнительные соглашения к ним;
- трудовые договоры и дополнительные соглашения к ним со всеми категориями работников;
- договоры на банковское обслуживание;
- дополнительные соглашения к договорам банковского счета о безакцентном списании денежных средств с расчетного счета.

Любые другие гражданско-правовые договоры, связанные с хозяйственной деятельностью Общества.

Подписывать:

- отчеты, заключения и прочие рабочие документы;
- письма, претензии, гарантийные письма третьим лицам, касающиеся исполнения договоров, на заключение которых даны полномочия по настоящей доверенности;
- бухгалтерскую отчетность в налоговые органы;
- счета на оплату;
- счет-фактуры, накладные;
- налоговую отчетность;
- отчетность во внебюджетные фонды: Фонд Социального Страхования, Пенсионный Фонд РФ;
- справки по заработной плате;
- письма в налоговые органы, внебюджетные фонды;
- акты сверок взаимных расчетов;
- акты приема-передачи имущества;
- акты выполненных работ (акты об оказании услуг) по заключенным договорам;
- кадровые приказы по всем категориям работников;
- доверенности на получение товарно-материальных ценностей;
- утверждать за руководителя авансовые отчеты;
- кассовые документы, в т.ч. расходные кассовые ордера, кассовую книгу и др.;
- подписывать с правом первой подписи все платёжные документы, платёжные поручения и иные банковские документы во всех банках, в которых у Общества открыты счета;
- подписывать и представлять документы по учету банковских счетов;
- подписывать и представлять налоговые декларации, бухгалтерскую и другую отчетность;
- подписывать и представлять документы по постановке и снятию с учета;
- получать документы в инспекции ФНС России, акты сверок, справки о состоянии расчетов с бюджетом, выписки из ЕГРЮЛ;
- подписывать акты и решения налоговой проверки;
- подписывать заявления на зачет / возврат налога;
- подписывать и получать заявления об уплате косвенных налогов;
- заверять копии документов;
- принимать товарно-материальные ценности;

Настоящая доверенность выдана без права передоверия.
Настоящая доверенность действительна с момента совершения до 31 декабря 2024 года.

Подпись Козыревой О.В. удостоверяю

Директор
ООО «Р-Консалтинг» Исаев В.В.

СВОД | свободный оценочный департамент

АССОЦИАЦИЯ САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ
«СВОБОДНЫЙ ОЦЕНОЧНЫЙ ДЕПАРТАМЕНТ»

Включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков «20» мая 2013 года за № 0014

СВИДЕТЕЛЬСТВО

«20» января 2021 г. №1077
Дата включения в реестр членов Регистрационный номер в реестре

Настоящим подтверждается, что

КОЗЫРЕВА ОЛЬГА ВЛАДИМИРОВНА

Пермский край, г. Пермь
Паспорт 57 11 №878501, выдан Отделом УФМС России по Пермскому краю в Свердловском районе гор. Перми 26.08.2011 г.

является членом Ассоциации саморегулируемой организации оценщиков «Свободный Оценочный Департамент» и имеет право осуществлять оценочную деятельность на территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г.

Президент Ассоциации СРОО «СВОД» **А.В. Лебедев**

Дата выдачи свидетельства

В случае прекращения членства данное свидетельство подлежит возврату в Ассоциацию СРОО «СВОД» по адресу: 620100, г. Екатеринбург, ул. Ткачей, д.23 (БЦ «Clever Park»), офис 13, тел. 8 (800) 333-87-38

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 025820-1 « 22 » июля 20 21 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан **Козыревой Ольге Владимировне**

на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр»

от « 22 » июля 20 21 г. № 209

Директор **А.С. Бункин**

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует до « 22 » июля 20 24 г.

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 025845-2 « 22 » июля 20 21 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка движимого имущества»

выдан **Козыревой Ольге Владимировне**

на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр»

от « 22 » июля 20 21 г. № 209

Директор **А.С. Бункин**

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует до « 22 » июля 20 24 г.

СТРАХОВОЕ ОБЩЕСТВО РЕСО-ГАРАНТИЯ
117105, Москва, Негоспитальный пр-д, 6
т. (495) 730-3000, ф. (495) 956-2585
mail@reso.ru www.reso.ru



RESO-GARANTIA INSURANCE COMPANY
6, Nagorny prospekt, Moscow, 117105
т. (495) 730-3000, ф. (495) 956-2585
mail@reso.ru www.reso.ru

ПОЛИС № 922/242375838
страхования ответственности оценщика

САО «РЕСО-ГАРАНТИЯ» (125047, г. Москва, ул. Гашева д.12 стр.1, ОГРН 102700042413, ИНН/КПП: 7710045520/773001001, р/с 407018104014000000014, «Альфа-Банк» ОАО г.Москва, БИК: 4452593, корресп. счет 30101810200000000592), являющееся в дальнейшем Страховщиком, заключило настоящий договор страхования (Полис) с указанным ниже Страхователем в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков, утвержденными Страховщиком 07 мая 2019 года (далее по тексту – «Правила страхования»), на основании письменного заявления Страхователя

г.Пермь Дата выдачи полиса «04» августа 2023 г.

Страхователь:	Котирева Ольга Владимировна, Дата рождения: 05.08.1982 год Адрес по месту регистрации: 614000 Пермский край, г.Пермь, проспект Комсомольский, д.72 кв.42 Паспорт: 5711 36787501, выдан: ОУФМС России по Пермскому краю в Свердловском р-не г.Пермь, 26.08.2011 Член СРО оценщиков: Ассоциация СРОО «СВОД» E-mail: ok@rc-prm.ru тел. 8(342)214-99-55
Представитель страхователя:	Смирнова Наталья Валерьевна Код 11665025

1. Срок действия полиса:	С 00 часов 00 минут 24.08.2023 г., но не ранее 00 часов 00 минут дня, следующего за днем уплаты страховой премии, по 24 часа 00 минут 23.08.2024 г.
2. Объекты страхования:	Не противоречащее законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском его ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключающему со Страхователем договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам
3. Застрахованные работы:	Действие настоящего Полиса распространяется на работы в рамках оценочной деятельности, которые были выполнены Страхователем согласно договору, заключенному с заказчиком, и в соответствии с квалификацией, подтвержденной дипломами (сертификатами) об образовании, и были приняты заказчиками Страхователя в период, начиная с 23.08.2023 г.
4. Страховой случай:	4.1. Установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействиями) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба. 4.2. Урегулирование исковых требований (исков), явившихся следствием одного действия Страхователя, произошедших в рамках одного страхового случая
5. Страховая сумма:	5.000.000 (Пять миллионов) рублей
6. Франшиза:	Страхование осуществляется без франшизы
7. Исключения из страхования:	5.1. Согласно разделу 5 Правил страхования, кроме того действие настоящего Полиса не распространяется на требования (претензии, иски); 5.1.1. связанные с проведением кадастровой оценки; 5.1.2. основанные или связанные с несоблюдением Страхователем сроков выполнения работ, а также расходами на перевод или доделку работ.
8. Страховая премия:	4.000 (Четыре тысячи) рублей
9. Порядок оплаты страховой премии:	Единовременный платеж по 23.08.2023 г. включительно

Страхователь _____ Страховщик _____

10. Действия Страхователя при наступлении события, имеющего признаки страхового случая:

10.1. При возникновении каких-либо обстоятельств, которые могут в дальнейшем стать основанием для предъявления имущественных требований, Страхователь обязан письменно в течение ПЯТИ РАБОЧИХ ДНЕЙ уведомить Страховщика и указать характер возникших обстоятельств, предлагаемых мер для отклонения неправомерных требований.
10.2. Принять все возможные и необходимые меры для отклонения неправомерных требований.
10.3. При предъявлении имущественных требований Страхователю, или подачи против него иска в суд:
10.3.1. Письменно в ТЕЧЕНИЕ ТРЕХ РАБОЧИХ ДНЕЙ уведомить Страховщика об этом.
10.3.2. Оказывать Страховщику содействие в проведении расследования, урегулировании, судебной и внесудебной защите.

10.4. Страхователь не должен без согласия Страховщика признавать частично или полностью любые требования, добровольно (кроме как за свой собственный счет) осуществлять платежи, принимать на себя какие-либо обязательства перед третьими лицами, или нести какие-либо издержки в их пользу.

11. Условия страховой выплаты:

11.1. Условия и порядок осуществления страховой выплаты определяются Правилами страхования и настоящим Полисом.
11.2. При отсутствии спора по факту наличия страхового случая, наличия у заказчика договора на проведение оценки (или иного третьего лица) права требовать от Страхователя возмещения ущерба и обязанности Страхователя его возместить, причинной связи между действиями (бездействиями) Страхователя (оценщика) и возникшим ущербом, а также спора по размеру такого ущерба, заявленные требования удовлетворяются и страховая выплата производится во внесудебном порядке.

11.3. При урегулировании исков в судебном порядке Страхователь должен представить Страховщику заверенную судьей копию вступившего в законную силу решения суда, содержащего размер суммы, подлежащих возмещению.
11.4. Выплата страхового возмещения производится исключительно при наступлении страхового случая.
11.4.1. По письменному заявлению Страхователя:
11.4.2. Всегда в пользу Выгодоприобретателя (заказчика договора на проведение оценки или третьих лиц), за исключением случаев возмещения затрат самого Страхователя, которые были произведены по согласованию со Страховщиком;

11.4.3. В течение 10-ти рабочих дней после получения Страховщиком всех документов, подтверждающих законность и обоснованность имущественных требований к Страхователю, либо вступившего в законную силу решения суда.
11.5. Если в течение срока действия настоящего Полиса Страхователь в соответствии с п.10.1. Полиса уведомил Страховщика о возникновении каких-либо обстоятельств, которые могли бы стать основанием для предъявления ему имущественных требований (претензий, исков), то действие настоящего Полиса распространяется на все требования, предъявленные к Страхователю в течение сроков исковой давности, явившиеся следствием упомянутых обстоятельств.

12. Прочие условия:

12.1. При досрочном расторжении настоящего Полиса по инициативе Страхователя, Страхование возмещает Страхователю, при отсутствии страховых выплат на момент получения заявления о расторжении, часть страховой премии пропорционально оставшемуся периоду действия Полиса, за вычетом расходов в соответствии со структурой тарифной ставки, при этом расчеты производится в течение 10 рабочих дней после даты расторжения.
12.2. Все прочие условия, включая права и обязанности сторон, порядок изменения и прекращения Полиса, а также порядок выплаты страхового возмещения регламентируются Правилами страхования.

13. Привычные документы:

- Заявление на страхование ответственности оценщика;
- Правила страхования.

Экземпляр Правил страхования выдан: _____
Правилами страхования ознакомлен и согласен.

Страхователь _____ Страховщик _____
М.П. (подпись) _____ М.П. (подпись, подпись) _____
Смирнова Н.В.
По Договорности М от



**СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ЗАКЛЮЧЕНИИ БРАКА**

**Козырев
Дмитрий Владимирович**
гражданин России

родился 25 ноября 1972 г. в г. Омутнинск Кировская область

и

**Васильева
Ольга Владимировна**
гражданка России

родилась 05 августа 1982 г. в г. Пермь

заключили брак 30.07.2011 года тридцатого июля

две тысячи одиннадцатого года

о чем 2011 года июля месяца 30 числа

составлена запись акта о заключении брака № 1175

После заключения брака присвоены фамилии:
мужу **Козырев**
жене **Козырева**

Место государственной регистрации
**отдел ЗАГС администрации Свердловского района г. Пермь
Пермского края Российской Федерации**

Дата выдачи 30 июля 2011 г.

Г. М. Стаценко

И-ВГ № 801424

**АССОЦИАЦИЯ
«РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»**


СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ЧЛЕНСТВЕ В САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

**Оценщик:
Каменских Александр Леонидович**
(фамилия, имя и отчество)
ИНН 594204095249
(ИНН)

**включен в реестр членов РОО:
30 сентября 2009 года, регистрационный № 006006**

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.

0001707 *

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

ОГРН 1207700240813 | ИНН 9701159733
107078, г. Москва, в/л 908 | E-mail: info@roo.ru | Web: www.roo.ru
Тел.: (495) 662-74-25, (499) 261-57-53 | Факс: (499) 267-87-18

**Выписка
из реестра саморегулируемой организации оценщиков**

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

Каменских Александра Леонидовича
(Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации)

о том, что **Каменских Александр Леонидович**
(Ф.И.О. оценщика)

является членом РОО и включен(а) в реестр «30» сентября 2009 г. за регистрационным номером 006006

Добровольная приостановка права осуществления оценочной деятельности: **нет**

Приостановка права осуществления оценочной деятельности как мера дисциплинарного воздействия: **нет**

Квалификационный аттестат: №026672-1 от 28.07.2021. Оценка недвижимости, действителен до 28.07.2024


Данные сведения предоставлены по состоянию на 09 сентября 2021 г.
Дата составления выписки 09 сентября 2021 г.

Исполнитель Отдела ведения реестра  В.В. Зориков
(инициалы)



**РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ДИПЛОМ
о профессиональной подготовке**
ПП-Г № 070009

Настоящий диплом выдан **Каменских Александр Леонидовичу** в том, что он(а) с **30 сентября 2009 года** прошел(а) профессиональную подготовку по **Оценке недвижимости (инженер)** на уровне профессиональной деятельности в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации к профессиональной подготовке оценщиков в сфере оценки недвижимости (инженер) по специальности **«Оценка недвижимости (инженер)»** Государственная аттестационная комиссия приняла от **22 мая 2008 года** решение (соответствие квалификации) **Каменских Александр Леонидовича** на занятие профессиональной деятельности в сфере оценки недвижимости (инженер) по специальности **«Оценка недвижимости (инженер)»** (Ф.И.О. оценщика)



Диплом является государственным документом о профессиональной подготовке

Диплом имеет право на ведение работы профессиональной оценочной деятельности

Регистрационный номер **4830**



СТРАХОВОЕ ОБЩЕСТВО РЕСО-ГАРАНТИЯ
117105, Москва, Нагорный пр-д, 6
т. (495) 730-3000, ф. (495) 956-2585
mail@reso.ru www.reso.ru



RESCO-GARANTIA INSURANCE COMPANY
6, Nagornyy prospekt, Moscow, 117105
t. (495) 730-3000, f. (495) 956-2585
mail@reso.ru www.reso.ru

**ПОЛИС № 922/2494198650
страхования ответственности оценщика**

САО «РЕСО-ГАРАНТИЯ» (123047, г. Москва, ул. Гусева, д. 12 стр. 1, ОГРН 1027700042413; ИНН/КПП: 7710045320/775001001, р/с 40701810401400000014 «Альфа-Банк САО» г. Москва, БИК: 44523593, «кор-счет» 3010181030900000592), действуя в дальнейшем Страховщик, заключило настоящий договор страхования (Полис) с указанным ниже Страхователем в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 07 мая 2019 года (далее по тексту – «Правила страхования»), на основании письменного заявления Страхователя

г.Пермь	Дата выдачи полиса «22» ноября 2023 г.
Страхователь:	Каменских Александр Леонидович. Дата рождения: 23.07.1986 год Адрес по месту регистрации: 614000 Пермский край, г. Пермь, ул. Транспортная, д. 11а, кв. 176 Паспорт: 4705 №913016, выдан: Отделом Внутренних дел Нытгенского района Пермского края, 05.09.2006 Член СРО оценщиков: СРО Общероссийской общественной организации «Российское Общество Оценщиков» E-mail: ok@rc-prm.ru тел. 8(342)214-99-55
Представитель страховщика:	Смирнова Наталья Валерьевна Код 11605025

1. Срок действия	С 00 часов 00 минут 07.12.2023 г., но не ранее 00 часов 00 минут дня, следующего за днем внесения;
2. Объекты страхования:	Не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском его ответственности по обязательствам, возникшим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему со Страхователем договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам
3. Застрахованные работы:	Деятельность настоящего Полиса распространяется на работы в рамках оценочной деятельности, которые были выполнены Страхователем согласно договорам, заключенным с заказчиками, в соответствии с квалификацией, подтвержденной дипломами (сертификатами) об образовании, и были приняты заказчиками Страхователя в период, начиная с 07.12.2023 г.
4. Страховой случай:	4.1. Установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействиям) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба. 4.2. Урегулирование нескольких требований (исков), явившихся следствием одного действия Страхователя, производится в рамках одного страхового случая
5. Страховая сумма:	5 000 000 (Пять миллионов) рублей Лимит ответственности на один страховой случай составляет 300 000 (Триста тысяч) рублей, в том числе, лимит ответственности в части возмещения необходимых и целесообразных расходов Страхователя, связанных с наступлением страхового случая в размере 50 000 (пятьдесят тысяч) рублей
6. Франшиза:	Страхование осуществляется без франшизы
7. Исключения из страхования:	5.1. Согласно разделу 5 Правил страхования, кроме того действие настоящего Полиса не распространяется на требования (претензии, иски); 5.1.1. связанные с проведением кадастровой оценки; 5.1.2. основанные или связанные с несоблюдением Страхователем сроков выполнения работ, а также расходами на переводку или доделку работ.
8. Страховая премия:	4.000 (Четыре тысячи) рублей
9. Порядок оплаты страховой премии:	Единовременный платеж по 06.12.2023 г. включительно

Страхователь *[Подпись]* Страховщик *[Подпись]* - 1 -

10. Действия Страхователя при наступлении события, имеющего признаки страхового случая:	10.1. При возникновении каких-либо обстоятельств, которые могут в дальнейшем стать основанием для предъявления имущественных требований, Страхователь обязан письменно в течение ПЯТИ РАБОЧИХ ДНЕЙ уведомить об этом Страховщика с указанием характера возникших обстоятельств, предполагаемых последствий и указанием лица, которому может быть причинен ущерб. 10.2. Принять все возможные и необходимые меры для отклонения непропорциональных требований. 10.3. При предъявлении имущественных требований Страхователю, или подаче против него иска в суд. 10.3.1. Письменно в ТЕНЬТЕ ТРЕХ РАБОЧИХ ДНЕЙ уведомить Страховщика об этом. 10.3.2. Осуществить Страховщику содействие в проведении расследования, урегулировании, судебной и внесудебной защите. 10.4. Страхователь не должен без согласия Страховщика признавать частично или полностью любые требования, добровольно (кроме как за свой собственный счет) осуществлять платежи, принимать на себя какие-либо обязательства перед третьими лицами, или нести какие-либо издержки в их пользу.
11. Условия страховой выплаты:	11.1. Условия и порядок осуществления страховой выплаты определяются Правилами страхования и настоящим Полисом. 11.2. При отсутствии спора по факту наличия страхового случая, наличия у заказчика договора на проведение оценки (или иного третьего лица) права требовать от Страхователя возмещения ущерба и обязанности Страхователя его возместить, причитной связи между действиями (бездействиями) Страхователя (оценщика) и возникшим ущербом, а также спора по размеру такого ущерба, заявленные требования удовлетворяются и страховая выплата производится во внесудебном порядке. 11.3. При урегулировании исков в судебном порядке Страхователь должен представить Страховщику заверенную судьей копию вступившего в законную силу решения суда, содержащего размеры сумм, подлежащих возмещению. 11.4. Выплата страхового возмещения производится исключительно при наступлении страхового случая. 11.4.1. По письменному заявлению Страхователя; 11.4.2. Всегда в пользу Выгодоприобретателя (заказчика договора на проведение оценки или третьих лиц), за исключением случаев возмещения затрат самого Страхователя, которые были произведены по согласованию со Страховщиком; 11.4.3. В течение 10-ти рабочих дней после получения Страховщиком всех документов, подтверждающих законность и обоснованность имущественных требований к Страхователю, либо вступившего в законную силу решения суда. 11.5. Если в течение срока действия настоящего Полиса Страхователь в соответствии с п.10.1. Полиса уведомил Страховщика о возникновении каких-либо обстоятельств, которые могли бы стать основанием для предъявления ему имущественных требований (претензий, исков), то действие настоящего Полиса распространяется на все требования, предъявленные к Страхователю в течение срока исковой давности, явившиеся следствием упомянутых обстоятельств.
12. Прочие условия:	12.1. При досрочном расторжении настоящего Полиса по инициативе Страхователя, Страховщик возвращает Страхователю, при отсутствии страховых выплат на момент получения заявления о расторжении, часть страховой премии пропорционально оставшемуся периоду действия Полиса, за вычетом расходов в соответствии со структурой тарифной ставки, при этом расчеты производятся в течение 10 рабочих дней после даты расторжения. 12.2. Все прочие условия, включая права и обязанности сторон, порядок изменения и прекращения Полиса, а также порядок выплаты страхового возмещения регламентируются Правилами страхования.
13. Прилагаемые документы:	- Заявление на страхование ответственности оценщика; - Правила страхования.

Экземпляр Правил страхования получен. С упомянутыми Правилами страхования ознакомлен и согласен.
Страхователь
[Подпись] Каменских А.Л.
М.П. (подпись)

Страховщик
[Подпись] Болгаров Р.А.
М.П. (подпись, печать)
№ Договора от 20 11 2023 г.