

Отчет об оценке №721/ОСП-24

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

Заказчик:
МАУК «ПГДК»

Исполнитель:
ООО «Р-Консалтинг»

Дата оценки:	Дата составления:
14.11.2024	15.11.2024

15.11.2024 года
Г. ПермьДиректору МАУК «ПГДК»
Г-ну Воробью В.В.**Уважаемый Владимир Вацлавович!**

Согласно Договору №721/ОСП-24 от 14.11.2024 г., ООО «Р-Консалтинг» произвело оценку услуги по передаче в аренду объекта, 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.

Оценка произведена по состоянию на 14.11.2024 г., 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 14.11.2024, 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.	620	197 532	164 610

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

С уважением,
Оценщик
ООО «Р-Консалтинг»



Носова А.С.

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 ОБЪЕКТА (ОВ) АРЕНДЫ	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 ОБЪЕКТА (ОВ) АРЕНДЫ	16
8.1. ИНФОРМАЦИЯ ПО ВСЕМ ЦЕНООБРАЗУЮЩИМ ФАКТОРАМ, ИСПОЛЬЗОВАВШИМСЯ ПРИ ОПРЕДЕЛЕНИИ	16
8.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖАТ ОЦЕНИВАЕМЫЕ ОБЪЕКТЫ. АНАЛИЗ РЫНКА, К КОТОРОМУ ОТНОСЯТСЯ ОБЪЕКТЫ АРЕНДЫ	24
8.3. АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ИНТЕРВАЛОВ ЗНАЧЕНИЙ ЭТИХ ФАКТОРОВ	32
8.4. ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В СЕГМЕНТАХ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА	32
9. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	34
9.1. ОПИСАНИЕ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	34
9.2. ПРИМЕНЕНИЕ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ РАСЧЕТОВ	34
10. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ	43
10.1. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТОВ, ПОЛУЧЕННЫХ С ПРИМЕНЕНИЕМ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ ..	43
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 ..	43
10.3. СУЖДЕНИЕ О ВОЗМОЖНЫХ ГРАНИЦАХ ИНТЕРВАЛА, В КОТОРОМ МОЖЕТ НАХОДИТЬСЯ СТОИМОСТЬ	43
10.4. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТЕПЕНИ СУЩЕСТВЕННОСТИ РАСХОЖДЕНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТОВ	45
11. ИТОГОВОЕ ЗНАЧЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	45
12. ПРИЛОЖЕНИЯ К ОТЧЕТУ ОБ ОЦЕНКЕ	46
12.1. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	46
12.2. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	51

12.3. МАТЕРИАЛЫ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ В ПРОЦЕССЕ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	60
12.4. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОЦЕНЩИКА.....	72

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 г. Пермь, право оперативного управления принадлежит Муниципальному Автономному Учреждению Культуры «Пермский Городской Дворец Культуры Имени А.Г. Солдатова», 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

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

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

14.11.2024

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

Внешний осмотр объекта аренды проведен 14.11.2024 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/числа с приведением суждений и расчетов оценщика о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость.

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.
- Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет», утвержденная Советом НП оценщиков «ЭС» протоколом №4/2010 от «31» авгу-

ста 2010 г. с изменениями и дополнениями, утвержденные Светом НП «СРОО «ЭС» Протокол №60/2022 от «07» ноября 2022 г.

- Правила деловой и профессиональной этики Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет», утвержденная Советом НП оценщиков «ЭС» протоколом №1/2010 от «19» апреля 2010 г. с изменениями и дополнениями, утвержденные Светом НП «СРОО «ЭС» Протокол №36/2017 от «24» мая 2017 г.

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

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

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****Носова Анастасия Сергеевна**

Является действительным членом Ассоциации СРОО «Экспертный совет», включена в реестр членов Ассоциации СРОО «Экспертный совет» 10 июля 2023 года за регистрационным номером № 3114. Местооположение Ассоциации СРОО «Экспертный совет»: 101000, г. Москва, Потаповский пер., д. 16/5, стр. 1, +7 (495) 626-29-50, 8 (800) 200-29-50, www.srosovet.ru, mail@srosovet.ru.

4.2.2. КВАЛИФИКАЦИЯ ОЦЕНЩИКА

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

- Государственный диплом ФГБОУ ВПО «ПНИПУ» инженер по специальности «Экспертиза и управление недвижимостью», № 105924 0551651, выдан 07 июля 2014 года.
- Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №041908-1 от 23.07.2024 по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости», срок действия аттестата заканчивается 23.07.2027.
- Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №042512-2 от 02.08.2024 по направлению оценочной деятельности «Оценка движимого имущества», срок действия аттестата заканчивается 02.08.2027.

4.2.3. СВЕДЕНИЯ О СТРАХОВАНИИ ГРАЖДАНСКОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА

Полис страхования ответственности оценщика №922/2667992702 от 27 августа 2024 года. Выдан САО «РЕСО-Гарантия». Срок действия полиса с 28 августа 2024 года по 27 августа 2025 года. Страховая сумма 5 000 000 (Пять миллионов) рублей.

4.2.4. СТАЖ РАБОТЫ ОЦЕНЩИКА В ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Стаж работы оценщика в оценочной деятельности: 6 лет.

4.2.5. СВЕДЕНИЯ О МЕСТОНАХОЖДЕНИИ ОЦЕНЩИКА

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

4.2.6. КОНТАКТНЫЕ ДАННЫЕ ОЦЕНЩИКА

Контактный телефон: 8-950-474-74-66

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

Электронная почта: nosova@rc-prm.ru

4.2.7. 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 №922/267005789 от 27 августа 2023 года. Выдан САО «РЕСО-Гарантия». Срок действия полиса с 08 сентября 2024 года по 07 сентября 2025 года. Страховая сумма 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей.

4.2.7. НЕЗАВИСИМОСТЬ ОЦЕНЩИКА И ИСПОЛНИТЕЛЯ

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 №721/ОСП-24 от 14 ноября 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 – Муниципальное Автономное Учреждение Культуры «Пермский Городской Дворец Культуры Имени А.Г. Солдатова» (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 №721/ОСП-24 от 14 ноября 2024 г.
Вид определяемой стоимости объекта оценки	Рыночная стоимость
Дата определения стоимости	14.11.2024

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	164 610	Не применялся

6.4. ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОЙ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ.

- 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 ОБЪЕКТА (ОВ) АРЕНДЫ

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.	620	197 532	164 610

6.6. ПОРЯДКОВЫЙ НОМЕР ОТЧЕТА

721/ОСП-24

6.7. ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА

15.11.2024

6.7. ДАТА ПРОВЕДЕНИЯ ОСМОТРА ОБЪЕКТА(ОВ) АРЕНДЫ

14.11.2024

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 – Муниципальное Автономное Учреждение Культуры «Пермский Городской Дворец Культуры Имени А.Г. Солдатова» (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 объекта аренды на карте города Перми

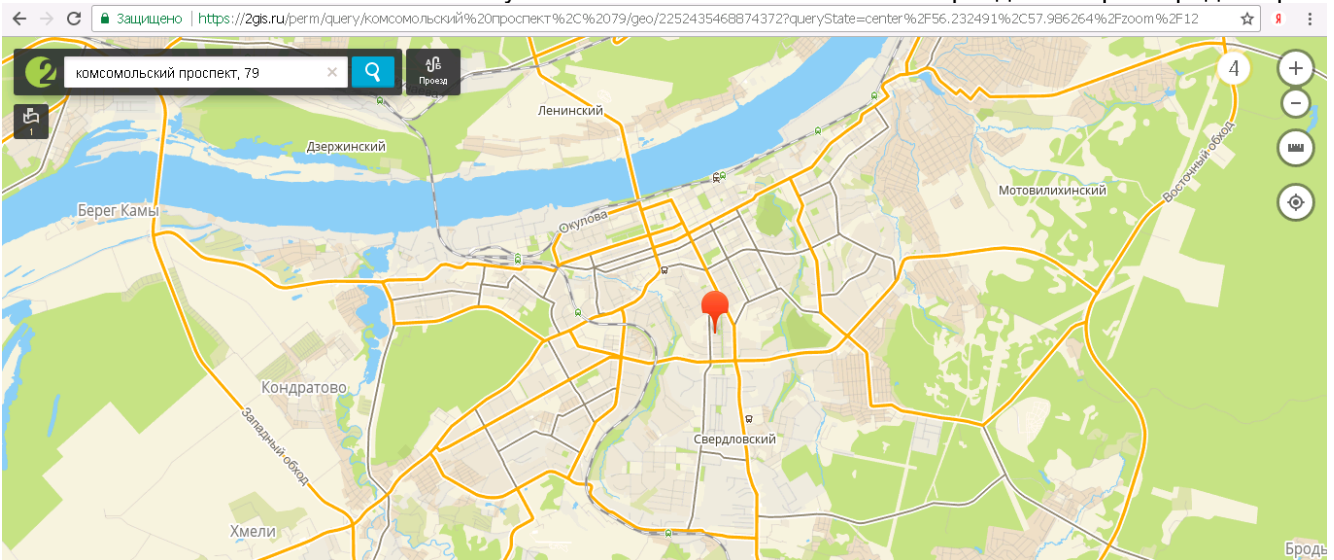


Рисунок №2 – Расположение объекта аренды на карте Свердловского района

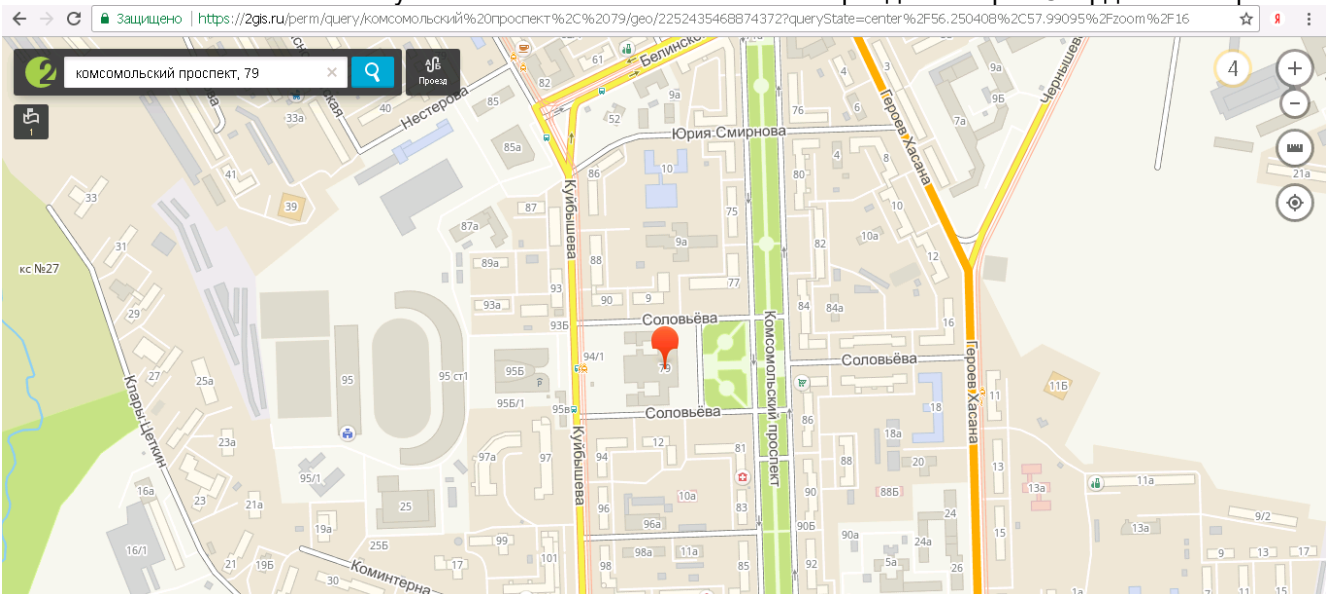
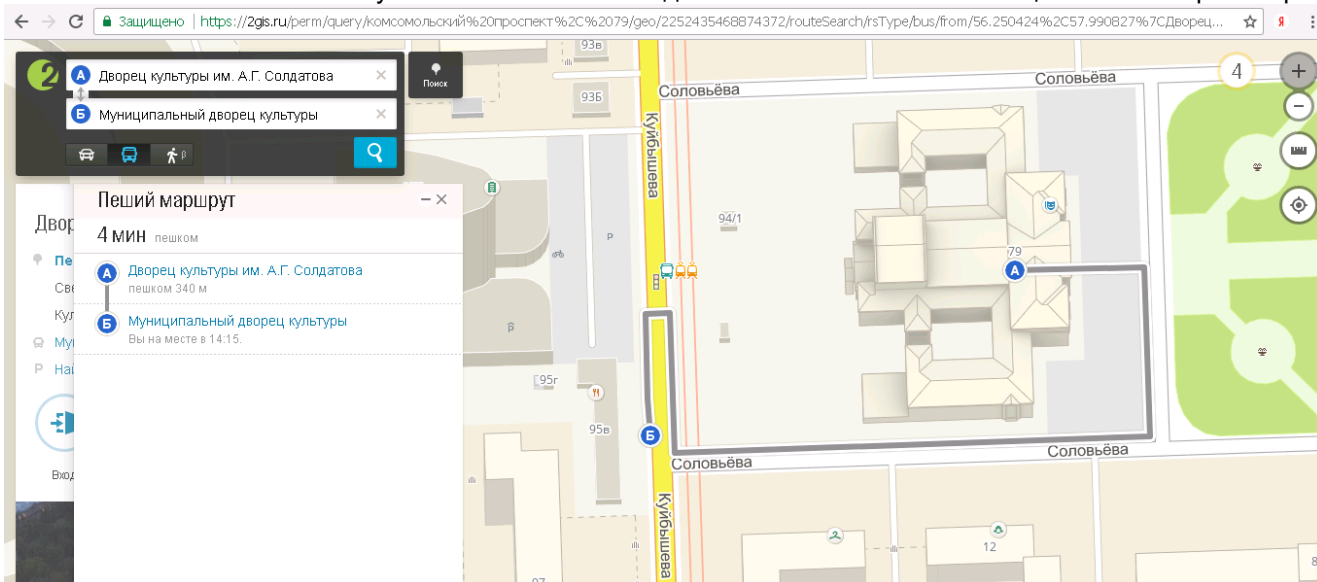


Рисунок №3 – Расстояние до ближайшей остановки общественного транспорта



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, филенчатые, 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
Объект аренды	Встроенные помещения, общей площадью 318,6 кв.м (поз. экспликация №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) АРЕНДЫ

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 $(73/150) \times 100 = 49\%$.

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

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

или сооружении не соответствует современным стандартам). Определяется как разница между стоимостью 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 объекта оценки, которые имеют специфику, влияющие на результаты расчетов объекта 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 определённой 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 объекта 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 объекта аренды - в качестве торгового помещения.

8. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА (ОВ) АРЕНДЫ

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 АРЕНДЫ(РФ)

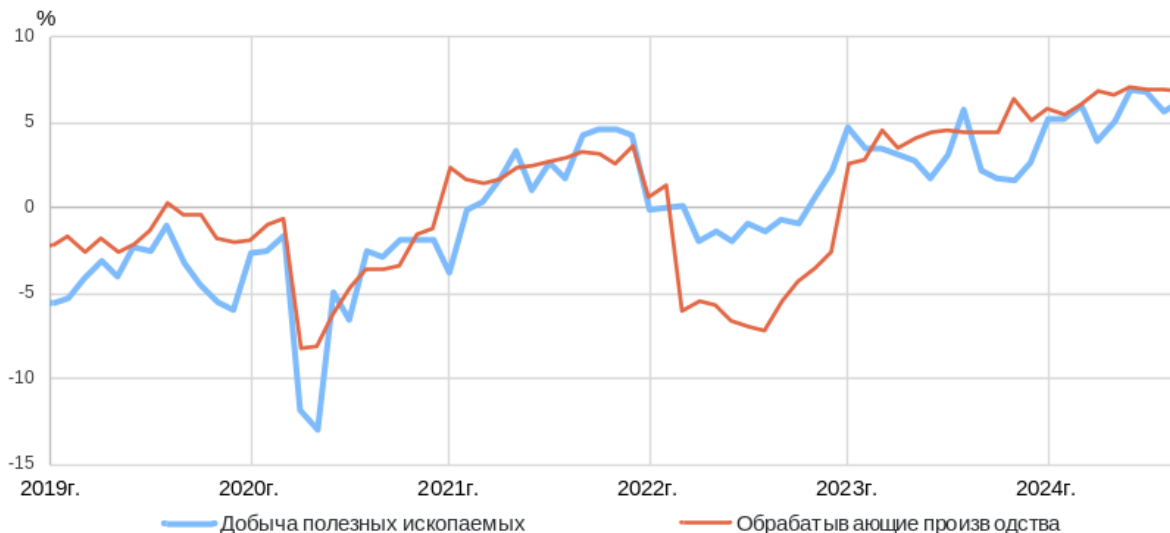
Деловая активность организаций в России в сентябре 2024 года

В сентябре 2024 г. было проведено обследование 4,4 тыс. организаций, не относящихся к малому бизнесу. Его итоги показали, что индекс предпринимательской уверенности, характеризующий обобщенное состояние предпринимательского поведения организаций, по сравнению с августом 2024 г.:

- в добывающих производствах вырос на 0,5 п.п. до 6,2%;
- в обрабатывающем секторе снизился на 0,1 п.п. до 6,8%.

В сентябре 2023 г. индекс предпринимательской уверенности в добывающем секторе экономики составлял 2,1%; в обрабатывающем секторе экономики – 4,4%.

Индекс предпринимательской уверенности (с учетом сезонной корректировки), %



Динамика индекса предпринимательской уверенности, %

	с 2017 г.				
	минимальное значение		среднее значение	максимальное значение	
	дата	значение		дата	значение
Добыча полезных ископаемых	май 2020 г.	-13,0	0,3	июнь 2018 г.	7,8
Обработывающие производства	февраль 2017 г.	-10,0	-1,0	июнь 2024 г.	7,0

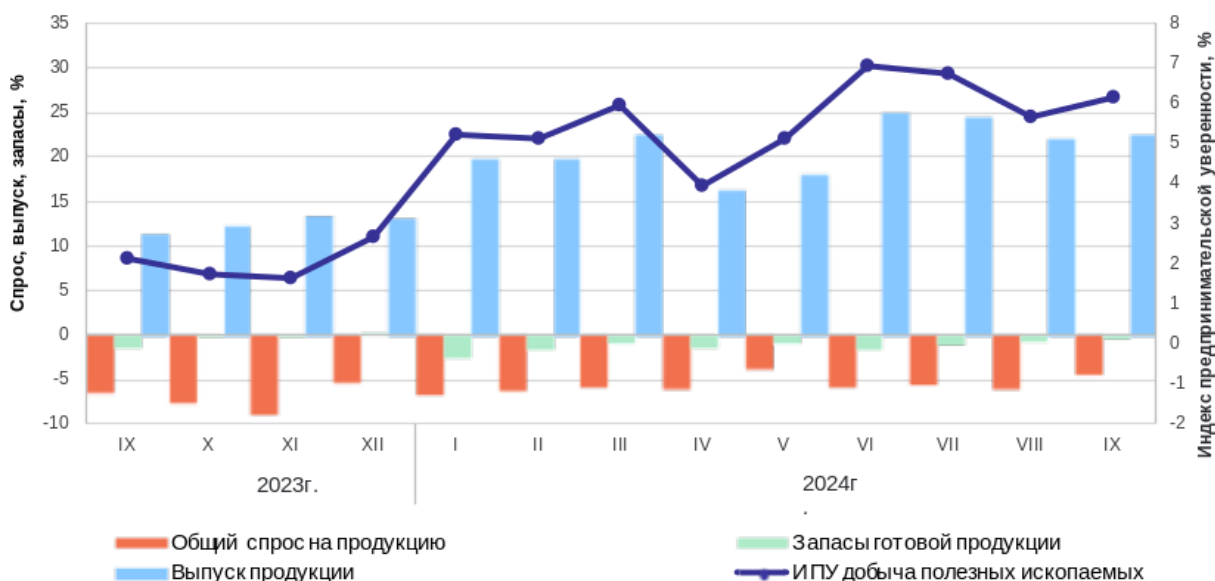
	2023 г.				2024 г.								
	сентябрь	октябрь	ноябрь	декабрь	январь	февраль	март	апрель	май	июнь	июль	август	сентябрь
Добыча полезных ископаемых	2,1	1,7	1,7	2,7	5,2	5,1	6,0	4,0	5,1	7,0	6,7	5,7	6,2
Обработывающие производства	4,4	4,5	6,4	5,1	5,8	5,4	6,1	6,8	6,6	7,0	6,9	6,9	6,8

Компоненты индекса предпринимательской уверенности

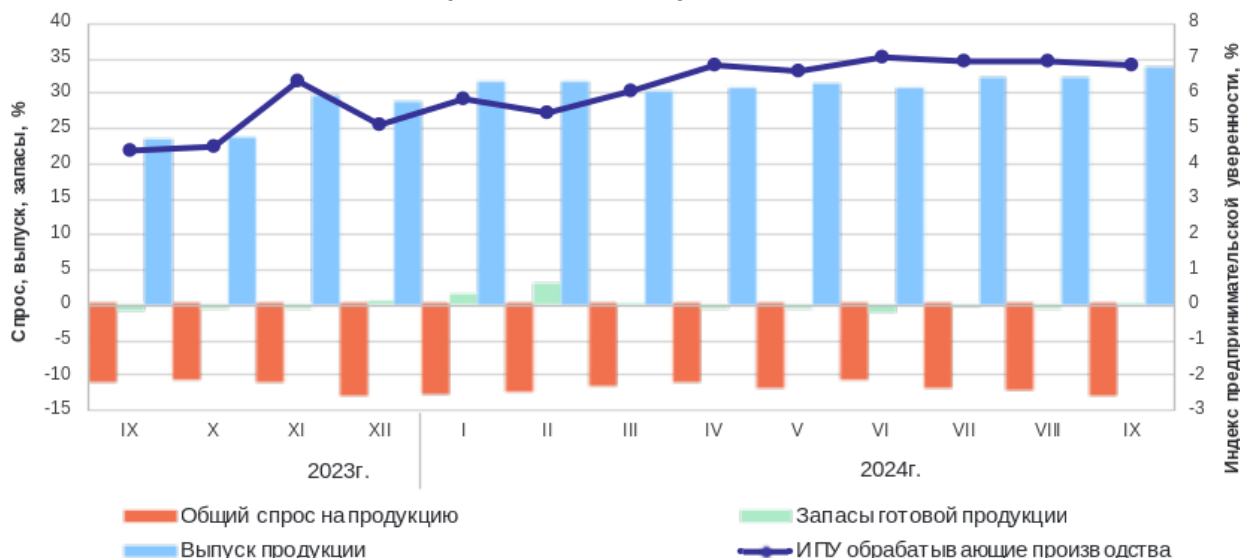
В добыче полезных ископаемых на положительную динамику индекса повлиял рост доли респондентов, позитивно оценивающих текущий спрос на продукцию и перспективы выпуска продукции в течение ближайших 3 месяцев с (-5,8%) до (-4,4%) и с 22,2% до 22,7% соответственно.

В обрабатывающих производствах незначительное колебание индекса обусловлено снижением позитивных оценок текущего спроса на продукцию (на 0,8 п.п. до (-12,9%)) и ростом числа респондентов, указавших на накопление запасов готовой продукции (на 0,9 п.п. до 0,3%), которые были нивелированы увеличением доли респондентов, позитивно оценивающих перспективы выпуска продукции в течение ближайших 3 месяцев (на 1,4 п.п. до 33,6%).

Добыча полезных ископаемых



Обрабатывающие производства



Индикатор делового климата*, оценивающий уровень и изменение спроса на внутреннем и внешнем рынках, изменение экономической ситуации и перспективы выпуска продукции по сравнению со II кварталом 2024 г.:

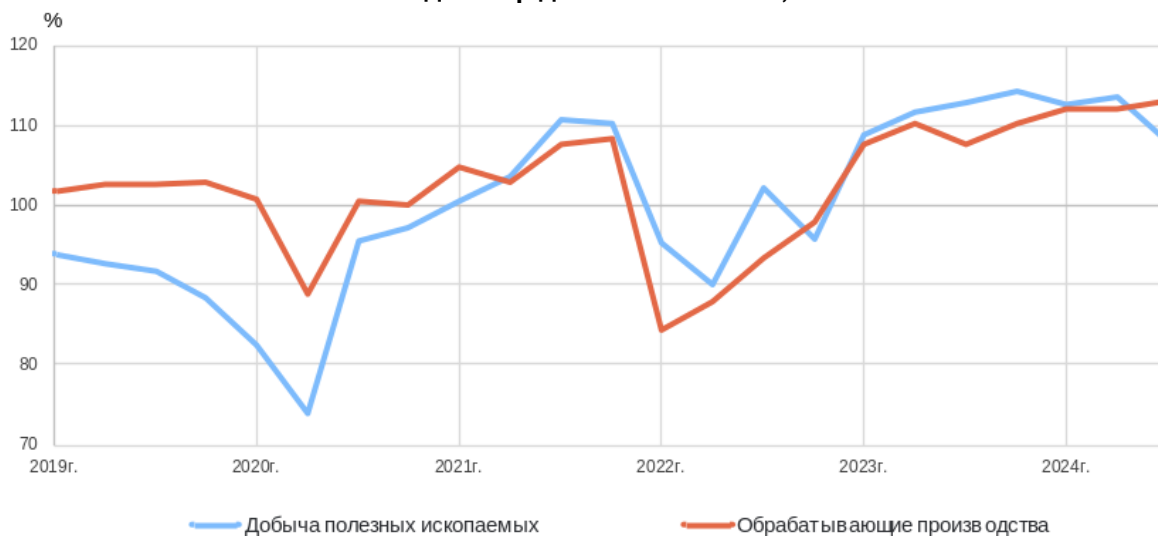
- в добывающем секторе экономики снизился на 5,7 п.п. и составил 107,8%.

Факторами, повлиявшими на снижение индикатора, стали сокращение доли респондентов, положительно оценивающих изменение спроса на внутреннем рынке, изменение и перспективы выпуска готовой продукции, а также изменение экономической ситуации;

- в обрабатывающей промышленности вырос на 0,9 п.п и составил 113,1%.

Положительное влияние на индикатор оказало увеличение оптимистических оценок уровня спроса на внешнем рынке, изменение и перспективы выпуска готовой продукции, а также изменение экономической ситуации.

Индикатор делового климата, %



Индикатор делового климата, %

	с 2017 г.				2023 г.		2024 г.		
	минимальное значение		максимальное значение		III	IV	I	II	III
	дата	значение	дата	значение					
Добыча полезных ископаемых	июнь 2020 г.	74,0	декабрь 2023 г.	114,3	112,9	114,3	112,6	113,5	107,8
Обрабатывающие производства	июнь 2017 г.	79,9	сентябрь 2024 г.	113,1	107,6	110,3	112,2	112,2	113,1

* Если индекс имеет значение ниже 100 – это указывает на экономический спад, особенно если тенденция сохраняется в течение нескольких месяцев. Значение существенно выше 100 указывает на период экономического роста.

Показатели производственной деятельности

Средний уровень использования производственных мощностей в добывающем и в обрабатывающем секторах экономики сохранился на уровне августа 2024 г. – 58% и 60% соответственно.

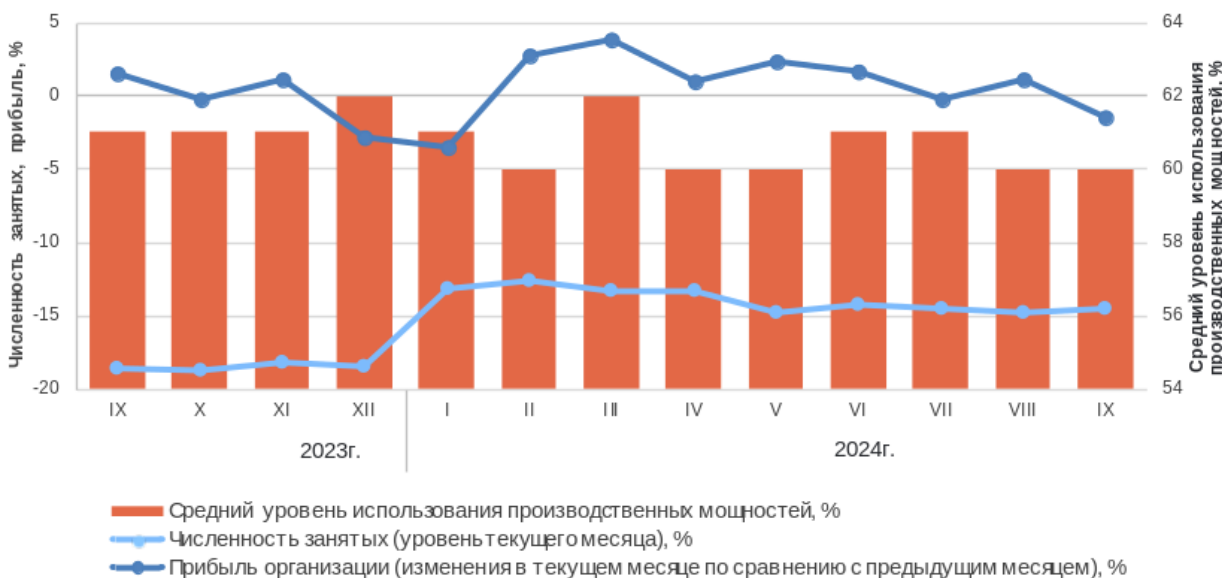
Численность занятых в организациях продолжает оцениваться респондентами как недостаточная для реализации производственных задач. Отрицательные оценки преобладают как в добыче полезных ископаемых (-17,6%), так и в обрабатывающих производствах (-14,5%).

В добывающем секторе экономики второй месяц продолжается рост позитивных оценок изменения прибыли – на 1,1 п.п до 2,7%. В обрабатывающих производствах отмечается противоположная ситуация: снижение позитивных оценок на 2,5 п.п до (-1,4%).

Добыча полезных ископаемых



Обрабатывающие производства

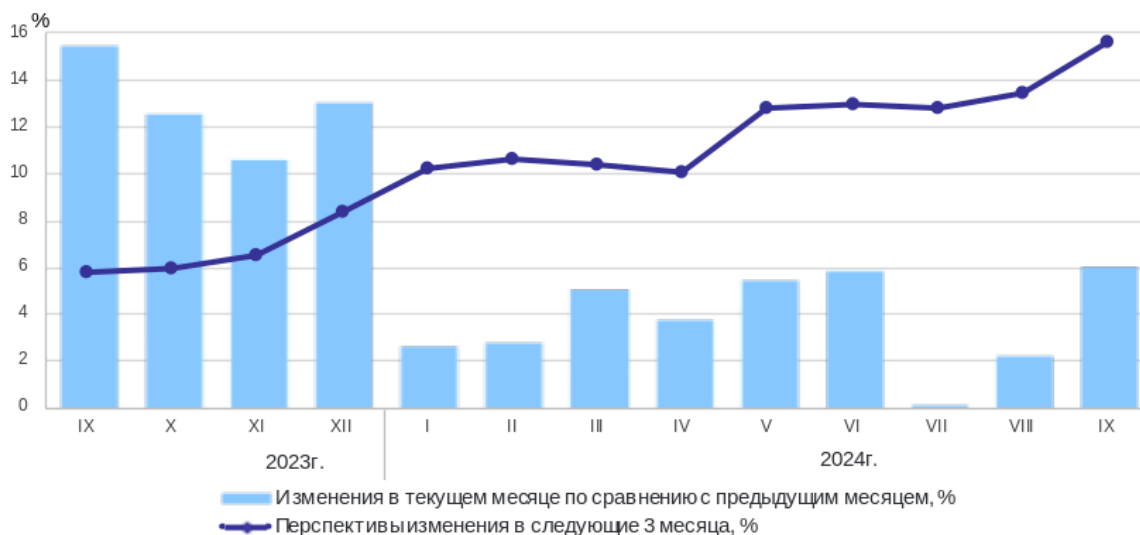


Цены на реализуемую продукцию

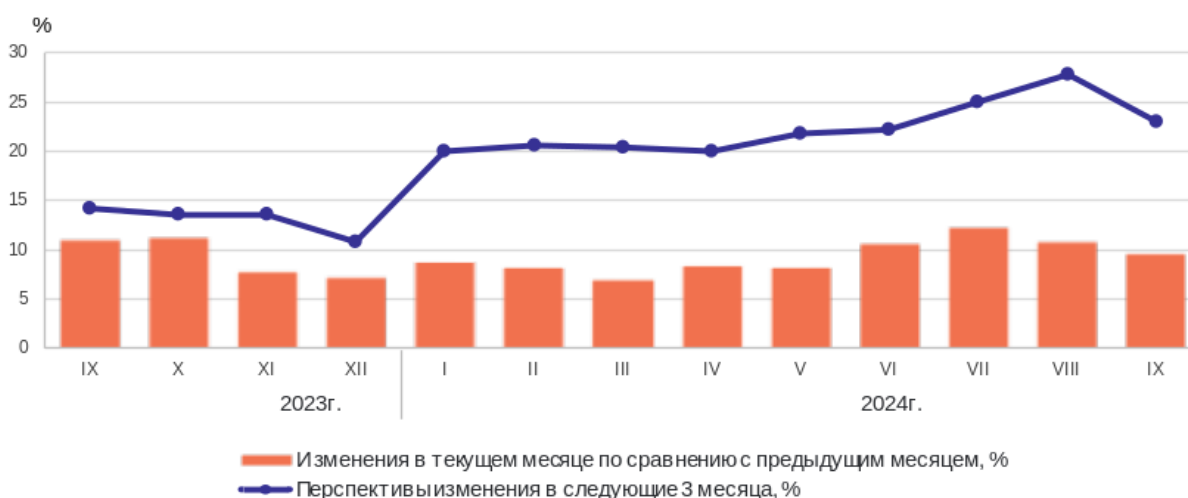
В добыче полезных ископаемых второй месяц продолжает увеличиваться разрыв между числом респондентов, отметивших повышение цен на реализуемую продукцию, и респондентов, указавших на их снижение, с 2,2% до 6,0%, противоположная тенденция сложилась в обрабатывающих производствах – с 10,9% до 9,6%.

При оценке перспектив доминируют респонденты, которые ожидают роста цен через 3 месяца: в добыче полезных ископаемых – 15,7%, в обрабатывающих производствах – 23,0%.

Добыча полезных ископаемых



Обрабатывающие производства

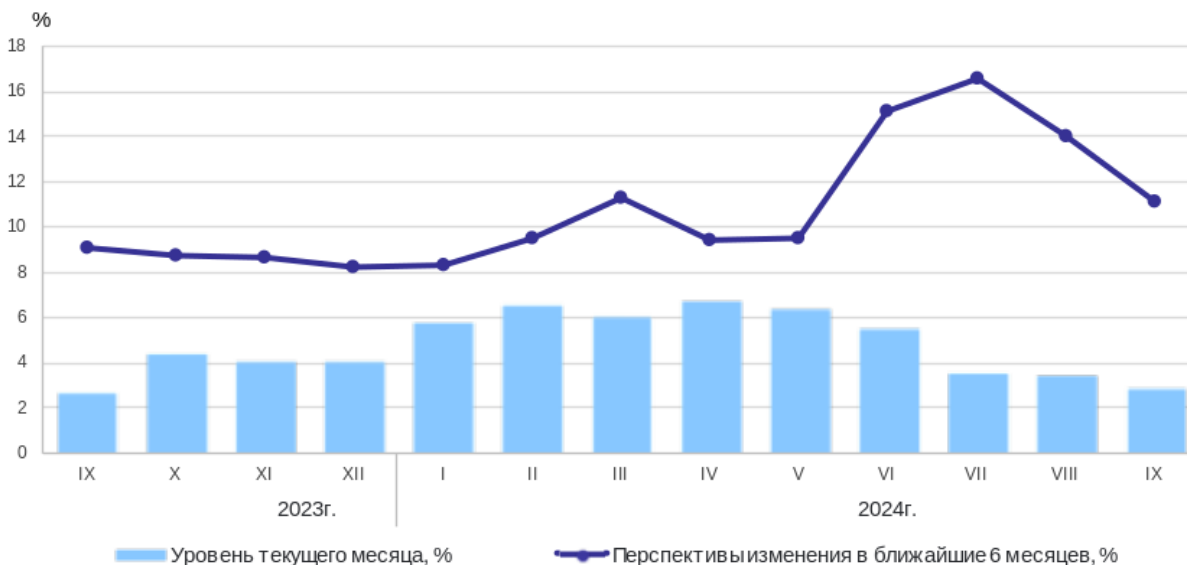


Экономическая ситуация

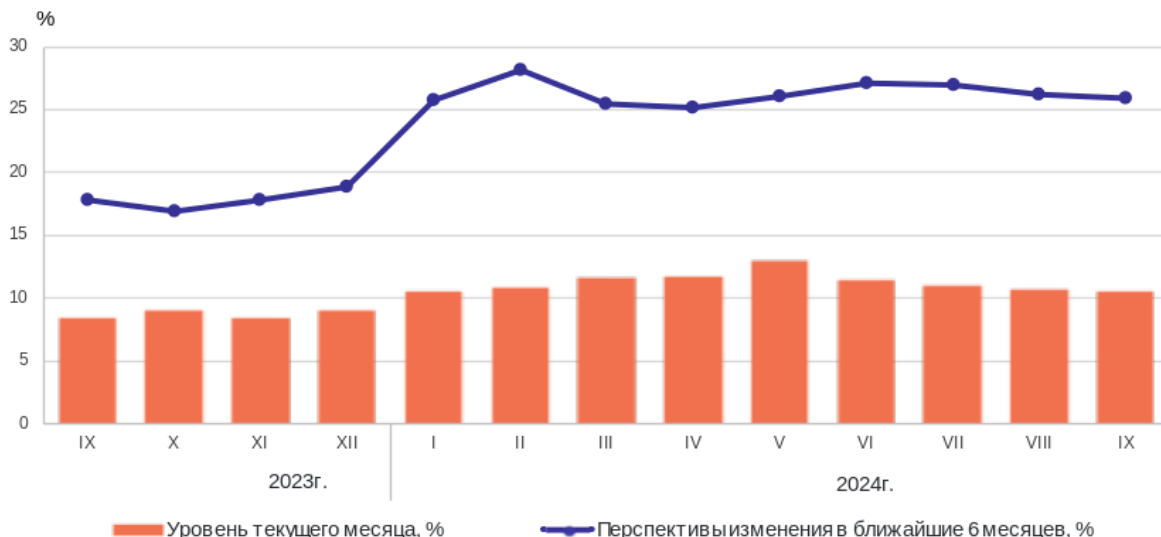
В добыче полезных ископаемых и в обрабатывающих производствах продолжает снижаться доля руководителей организаций, которые характеризуют текущую экономическую ситуацию на предприятии как благоприятную, с 3,5% до 2,9% и с 10,8% до 10,7% соответственно.

В добывающих и в обрабатывающих производствах экономики доля респондентов, оптимистично оценивающих перспективы изменения экономической ситуации в ближайшие 6 месяцев, снизилась с 14,0% до 11,2% и с 26,2% до 25,8%, соответственно.

Добыча полезных ископаемых



Обрабатывающие производства



Динамика факторов, ограничивающих рост производства

Индекс деловых барьеров*, отражающий совокупные предпринимательские оценки факторов, лимитирующих деятельность предприятий, по сравнению со II кварталом 2024 г.:

- в добывающем секторе экономики вырос на 8,0 п.п. и составил 99,9%.

Факторами роста индекса стали снижение доли респондентов, положительно оценивающих изменение спроса на внутреннем рынке, изменение выпуска готовой продукции, а также изменение экономической ситуации;

- в обрабатывающей промышленности снизился на 0,5 п.п и составил 86,6%.

Влияние на индекс оказало увеличение оптимистических оценок изменения спроса на внешнем рынке и изменение экономической ситуации.

Индекс деловых барьеров, %

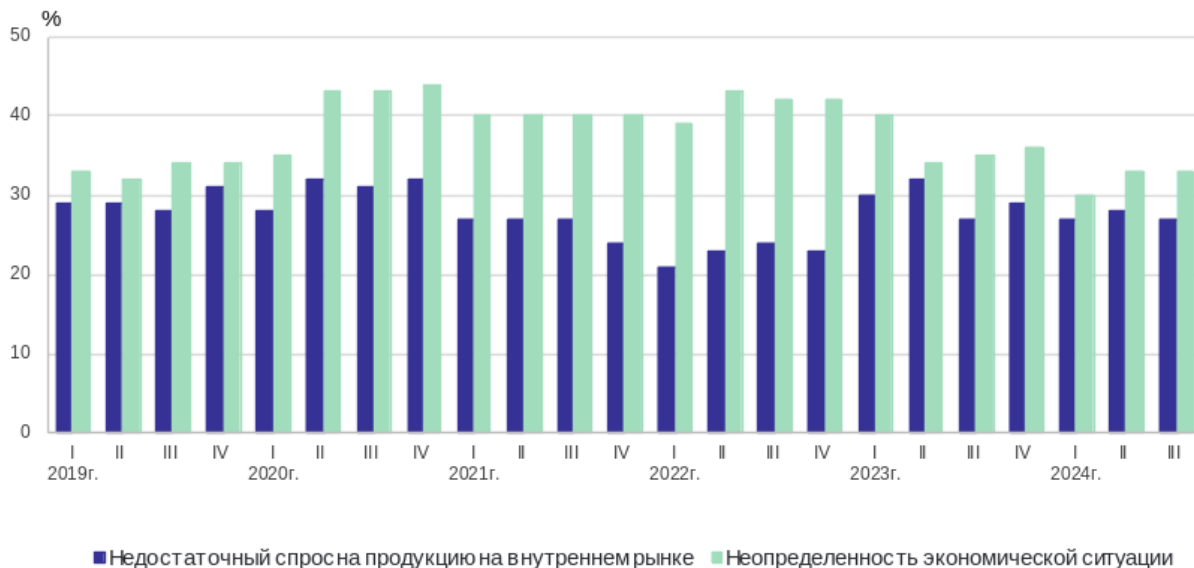


Динамика индекса деловых барьеров, %

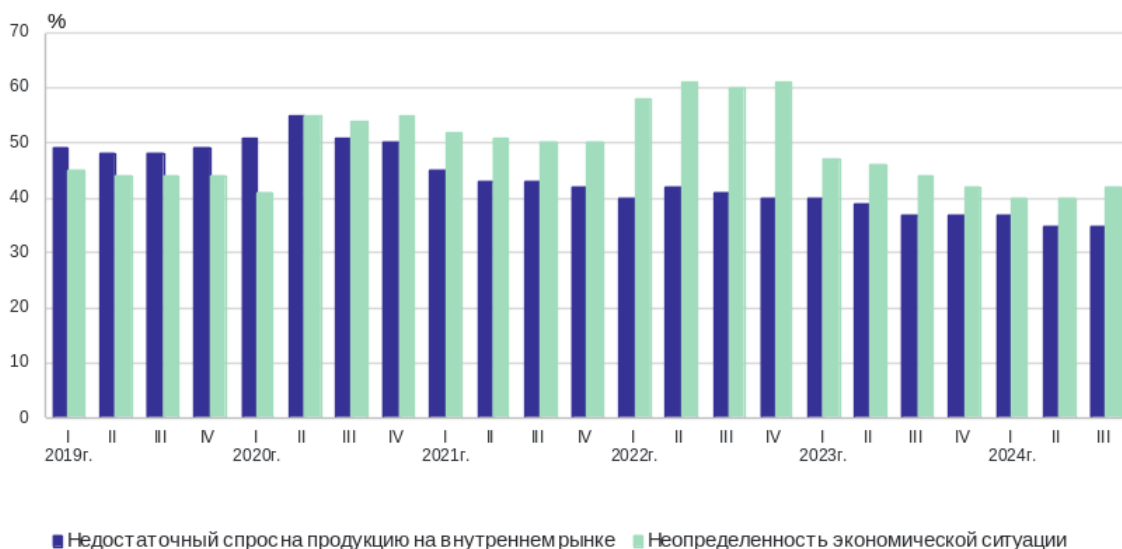
	с 2017 г.				2023 г.		2024 г.		
	минимальное значение		максимальное значение		III	IV	I	II	III
	дата	значение	дата	значение					
Добыча полезных ископаемых	декабрь 2018г.	79,0	март 2020 г.	123,9	92,1	88,9	90,3	91,9	99,9
Обрабатывающие производства	март 2024 г.	86,5	март 2022 г.	118,5	89,8	87,6	86,5	87,1	86,6

* Если индекс имеет значение ниже 100 – это указывает на снижение влияния барьеров для ведения производственной деятельности. Значение существенно выше 100 указывает на рост препятствий для ведения бизнеса.

Добыча полезных ископаемых



Обрабатывающие производства



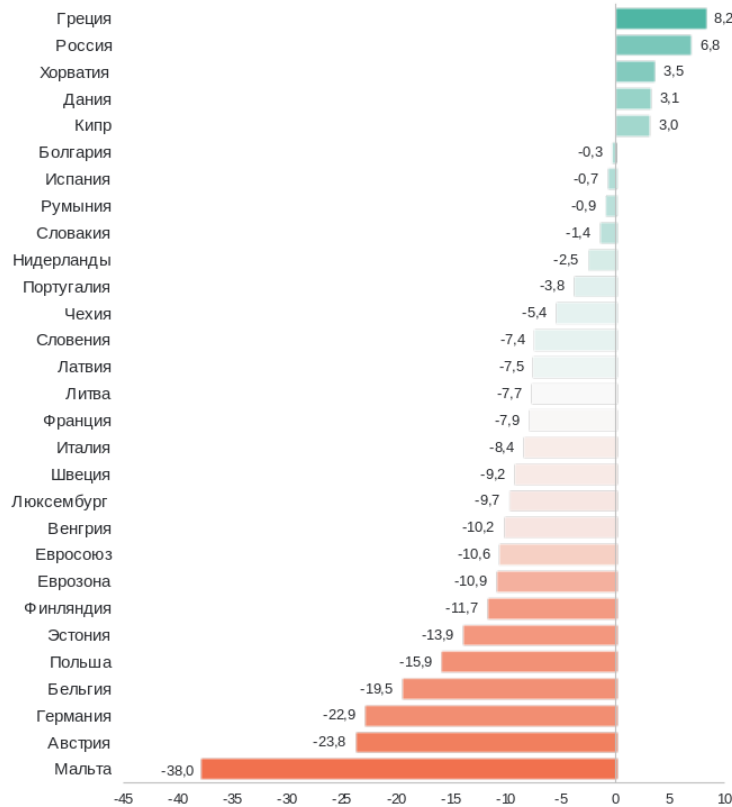
Производственная конъюнктура в России и отдельных странах*

Индекс предпринимательской уверенности в обрабатывающих производствах в России в сентябре 2024 г. составил 6,8%, по Евросоюзу – (-10,6%).

Среди отдельных стран, входящих в Европейский Союз, наибольшее значение индекса предпринимательской уверенности наблюдалось в Греции – 8,2%, Хорватии – 3,5%, Дании – 3,1% и на Кипре – 3,0%.

Тройка лидеров в группе с самым низким индексом претерпела изменения: на первое место вышла Мальта – (-38,0%), на второе опустилась Австрия – (-23,8%), тройку замыкает Германия – (-22,9%).

Индекс предпринимательской уверенности в России и других странах в сентябре 2024 года



Индекс предпринимательской уверенности в России и других странах

	2023 г.					2024 г.								
	сентябрь	октябрь	ноябрь	декабрь	январь	февраль	март	апрель	май	июнь	июль	август	сентябрь	
Россия	4,4	4,5	6,4	5,1	5,8	5,4	6,1	6,8	6,6	7,0	6,9	6,9	6,8	
Евросоюз	-8,5	-8,5	-8,7	-8,5	-8,7	-8,9	-8,6	-9,4	-9,6	-9,8	-10,0	-9,8	-10,6	
Еврозона	-8,5	-8,9	-9,2	-9,0	-9,2	-9,4	-8,8	-10,4	-9,9	-10,2	-10,5	-9,9	-10,9	
Австрия	-20,4	-16,4	-19,7	-20,8	-14,8	-15,4	-21,1	-16,4	-15,5	-22,6	-20,7	-22,2	-23,8	
Бельгия	-19,3	-20,0	-21,7	-17,2	-20,6	-17,1	-12,4	-16,2	-12,0	-12,0	-16,2	-18,1	-19,5	
Болгария	-0,3	1,3	-1,5	0,4	-1,5	-1,6	-0,6	-1,0	-0,4	-1,3	-1,2	-0,4	-0,3	
Венгрия	-8,2	-11,6	-8,3	-7,6	-9,8	-11,5	-6,2	-9,3	-11,5	-7,3	-10,3	-10,1	-10,2	
Германия	-14,0	-15,0	-15,5	-14,6	-16,3	-17,9	-16,6	-18,3	-17,6	-17,1	-18,9	-20,5	-22,9	
Греция	-12,0	-5,1	-4,8	-5,6	-1,5	-4,2	4,8	1,9	3,6	3,8	-1,4	-2,7	8,2	
Дания	-11,7	-6,7	-15,4	-8,3	-5,4	-6,8	-3,2	-2,8	2,9	0,9	-0,1	-1,6	3,1	
Ирландия														
Испания	-8,6	-8,5	-9,5	-6,4	-5,2	-4,6	-5,6	-4,3	-6,3	-5,8	-4,3	-3,4	-0,7	
Италия	-6,9	-7,4	-7,4	-7,9	-6,8	-7,4	-5,9	-7,0	-6,5	-7,7	-7,5	-8,3	-8,4	
Кипр	-0,4	0,1	-3,4	0,3	0,0	-1,1	-5,9	-0,1	0,3	-1,4	-2,0	0,0	3,0	
Латвия	-7,8	-8,2	-8,1	-9,3	-8,1	-6,2	-5,2	-6,0	-7,2	-7,2	-8,9	-8,2	-7,5	
Литва	-14,2	-13,3	-11,3	-8,7	-8,9	-9,3	-9,4	-8,3	-8,6	-10,5	-10,0	-8,8	-7,7	
Люксембург	-19,8	-10,8	-24,6	-29,2	-19,2	-19,1	-20,5	-20,5	-16,2	-20,0	-28,8	-25,5	-9,7	
Мальта	44,4	0,3	-4,7	-2,8	-13,6	-37,9	-11,0	-12,2	-10,3	-8,7	-8,2	-6,9	-38,0	
Нидерланды	-4,6	-4,7	-3,0	-5,8	-4,1	-3,9	-4,3	-3,0	-2,2	-2,2	-2,8	-2,1	-2,5	
Польша	-18,3	-17,9	-16,5	-17,3	-16,8	-16,3	-15,7	-15,8	-17,3	-17,5	-17,5	-16,6	-15,9	
Португалия	-9,6	-10,9	-8,0	-9,6	-8,3	-6,3	-6,7	-6,9	-6,0	-5,3	-7,4	-5,7	-3,8	
Румыния	-0,4	-0,2	0,1	-0,3	-0,4	-1,0	-0,4	0,1	-0,2	-0,7	-0,8	-0,6	-0,9	
Словакия	-6,3	-7,9	-3,0	-2,9	-5,7	-7,7	-1,3	-3,8	-0,3	4,1	1,1	3,5	-1,4	
Словения	-10,5	-11,3	-8,4	-6,5	-7,3	-10,1	-8,9	-7,7	-7,1	-7,1	-6,2	-6,8	-7,4	
Финляндия	-21,6	-19,9	-20,5	-19,3	-13,6	-10,9	-12,6	-16,1	-12,5	-14,1	-11,3	-8,7	-11,7	
Франция	-7,6	-9,2	-9,0	-9,4	-8,4	-5,4	-3,4	-7,8	-8,9	-8,2	-9,5	-4,8	-7,9	
Хорватия	2,5	6,2	5,5	6,2	7,3	3,1	8,4	0,5	-0,5	1,2	1,2	5,5	3,5	
Чехия	-14,5	-6,0	-8,1	-5,8	-8,8	-11,6	-7,9	-9,6	-9,9	-6,7	-9,4	-6,7	-5,4	
Швеция	-0,4	-0,6	-0,8	-5,5	-0,3	-0,3	-1,8	-1,6	-3,0	-3,6	-6,7	-4,2	-9,2	
Эстония	-22,4	-21,6	-22,2	-20,7	-19,7	-21,0	-19,2	-19,9	-19,3	-17,1	-14,7	-14,1	-13,9	

Источник: https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/153_02-10-2024.html

Вывод: по итогам сентября 2024 года общую политическую и социально-экономическую обстановку в стране можно охарактеризовать как неблагоприятную. Введение санкций, падение курса валюты, рост годовой инфляции, приводит к тому, что в перспективе цены могут дальше расти, т.к. расчет рыночной стоимости основан с перечисленными факторами.

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

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

Таблица №13

	Сентябрь 2024	Январь-сентябрь 2024	В % к соответствующему периоду 2023	
			сентябрь 2024	январь-сентябрь 2024
Индекс промышленного производства ¹⁾ , %	-	-	96,6	107,4
Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по видам экономической деятельности, млн рублей:				
добыча полезных ископаемых	62367,9	591905,1	83,3	137,9
обрабатывающие производства	127615,8	1081923,9	101,5	111,3
обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	13902,3	117688,4	139,8	120,4
водоснабжение, водоотведение, организация сбора и утилизация отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	3127,0	29958,3	90,9	107,4
Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», млн рублей	28201,8	199092,0	113,5 ²⁾	106,1 ²⁾
Ввод в действие жилых домов, тыс. м ²	167,0	1231,5	115,2	87,9
Оборот розничной торговли, млн рублей	67398,1	581285,8	106,9 ²⁾	104,4 ²⁾
Оборот общественного питания, млн рублей	3766,2	31718,5	107,9 ²⁾	107,5 ²⁾
Объем платных услуг населению, млн рублей	21098,4	193674,3	95,9 ²⁾	98,1 ²⁾
Индекс потребительских цен, %	100,3	105,3 ³⁾	108,8	109,1
Индекс цен производителей промышленных товаров, %	100,4	103,5 ³⁾	98,0	113,0
Среднесписочная численность работающих ⁴⁾ , тыс. человек	711,6	719,3	99,0	98,7
Численность официально зарегистрированных безработных ⁵⁾ , тыс. человек	3,8	x	62,8	x
Среднемесячная начисленная заработная плата одного работника ⁴⁾ :				
номинальная, рублей	70487,7	69736,3	118,9	118,4
реальная, %	-	-	108,6	108,5

¹⁾ По видам экономической деятельности «Добыча полезных ископаемых», «Обрабатывающие производства», «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха», «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений».

²⁾ В сопоставимых ценах.

³⁾ Сентябрь 2024 года к декабрю 2023 года.

⁴⁾ Данные за август, январь-август 2024 года и в % к августу, январю-августу 2023 года.

⁵⁾ На конец периода. По данным Министерства труда и социального развития Пермского края.

Источник:

https://59.rosstat.gov.ru/storage/mediabank/%D0%B4%D0%BE%D0%BA%D0%BB%D0%B0%D0%B4_%D0%9F%D0%9A_0724.pdf

Выводы: по итогам сентября 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 - под-вал, 41-44,59-61 - 1 этаж), расположенные по адресу: Пермский край, г. Пермь, Свердловский район, просп. Комсомольский, д. 79.

На дату осмотра объект 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 3 кв. 2024 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 объекта 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

Краткое описание общей ситуации на рынке коммерческой недвижимости г. Перми за 3-й квартал 2024 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 3-го квартала 2024 года.

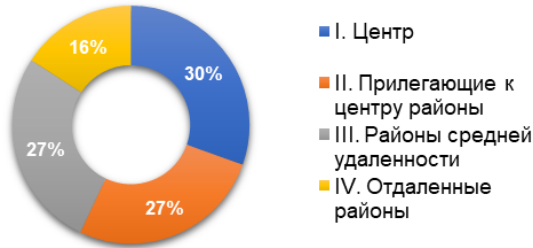
В 3-м квартале 2024 г. на рынке аренды торговых помещений лидером по количеству предложений являлся Свердловский район (25%), далее Мотовилихинский (20%). Индустриальный занимает 15%, следом идут Ленинский (14%), Дзержинский (12%), Кировский (10%). Минимальное число предложений фиксируется в Орджоникидзевском районе (4%).



Изменение структуры рынка за 3-й квартал 2024 г.

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

Структура предложения торговых объектов на рынке аренды в зависимости от зоны престижности местоположения г.Перми за 3-й квартал 2024 г.

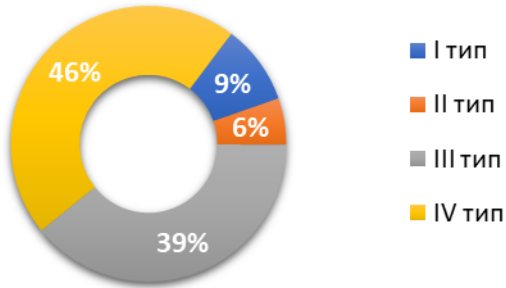


Изменение структуры рынка за 3-й квартал 2024 г.

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

Больше всего предложений в 3-м квартале 2024 г. было зафиксировано в первой зоне престижности (30%). Во II-й и III-й зонах количество предложений одинаковое – по 27. В отдаленных районах выбор торгового помещения для аренды на открытом рынке менее разнообразен. На графике ниже отображено распределение числа предложений торговых объектов в разрезе типовых характеристик по состоянию на конец 3-го квартала 2024 г.

Структура предложения торговых объектов на вторичном рынке аренды г. Перми в зависимости от типовых характеристик за 3-й квартал 2024 г.



Изменение структуры рынка за 3-й квартал 2024 г.

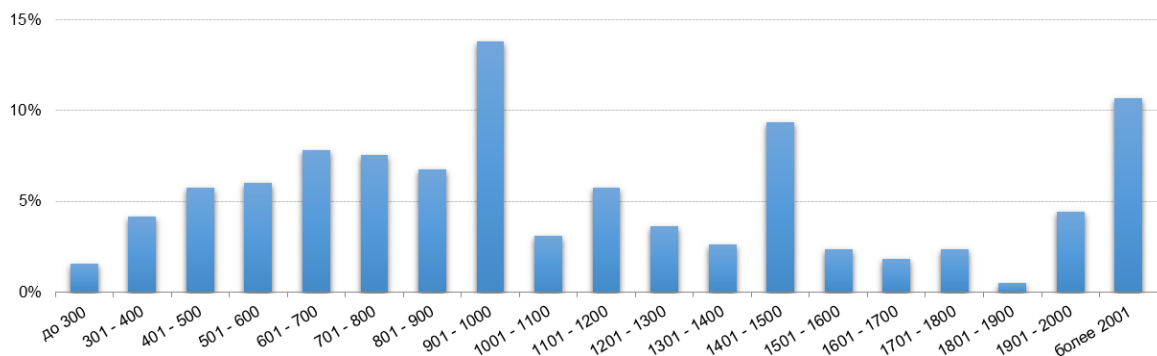
Группа	Прирост/снижение доли	
1-й тип	+ 1 п.п.	↑
2-й тип	+ 1 п.п.	↑
3-й тип	+ 1 п.п.	↑
4-й тип	- 3 п.п.	↓

На рынке аренды торговой недвижимости наибольший удельный вес в 3-м квартале 2024 г. занимают торговые объекты IV типа (автономные торговые помещения) и помещения в ТЦ III-го типа – 46% и 39% соответственно.

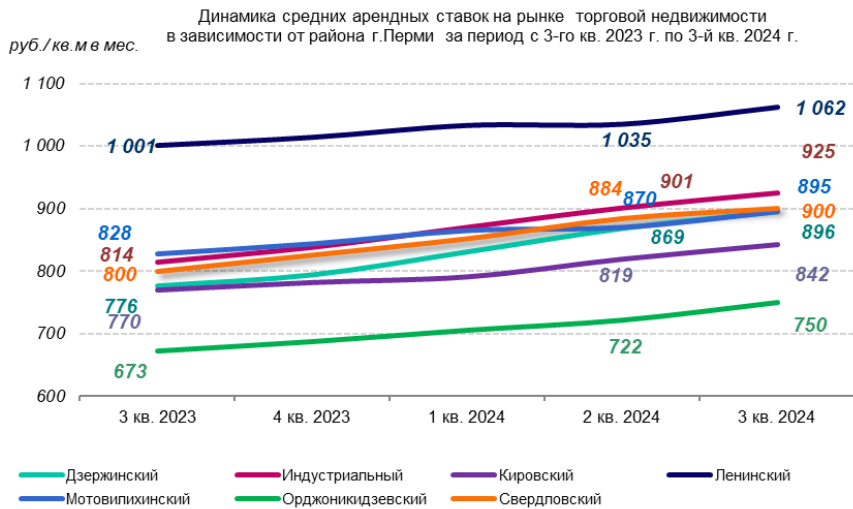
Динамика средних арендных ставок предложения на рынке торговой недвижимости

Средняя арендная ставка предложения на рынке торговой недвижимости на конец 3-го квартала 2024 г. составила 945 руб./кв.м в месяц, по сравнению с прошлым кварталом она увеличилась на 1,8%. Наибольшее число торговых помещений за анализируемый период предлагалось на рынке аренды в ценовом диапазоне от 401 до 1 200 руб./кв.м в месяц (около 57% от общего объема предложений). В 3-м квартале 2024 г. доля предложений торговых объектов со ставками более 1 200 руб./кв. м в месяц составила 38%.

Распределение числа предложений торговых объектов на рынке аренды г. Перми в зависимости от диапазона арендных ставок (руб./кв.м. в месяц) за 3-й квартал 2024 г.



Динамика средних арендных ставок на рынке торговой недвижимости в зависимости от района г. Перми за период с 3-го квартала 2023 г. по 3-й квартал 2024 г. представлена на графике ниже.



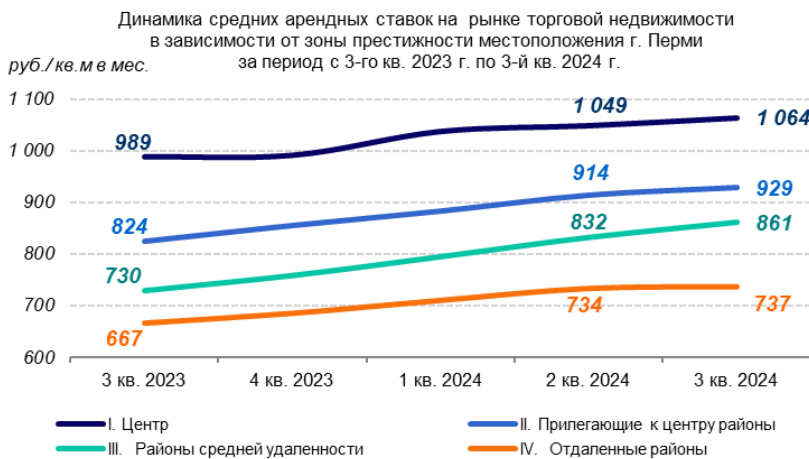
Изменение средней арендной ставки за 3-й квартал 2024 г.

Район	Рост/снижение	Статус
Дзержинский	+ 3,1%	↑
Индустриальный	+ 2,7%	↑
Кировский	+ 2,8%	↑
Ленинский	+ 2,6%	↑
Мотовилихинский	+ 2,9%	↑
Орджоникидзевский	+ 3,9%	↑
Свердловский	+ 1,8%	↑

В 3-м квартале 2024 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 (1062 руб./кв.м в месяц), минимальный - в Орджоникидзевском районе (750 руб./кв.м в месяц).

Изменение средних арендных ставок предложения с 3-го квартала 2023 г. по 3-й квартал 2024 г. в зависимости от категории престижности местоположения отображено на графике ниже.

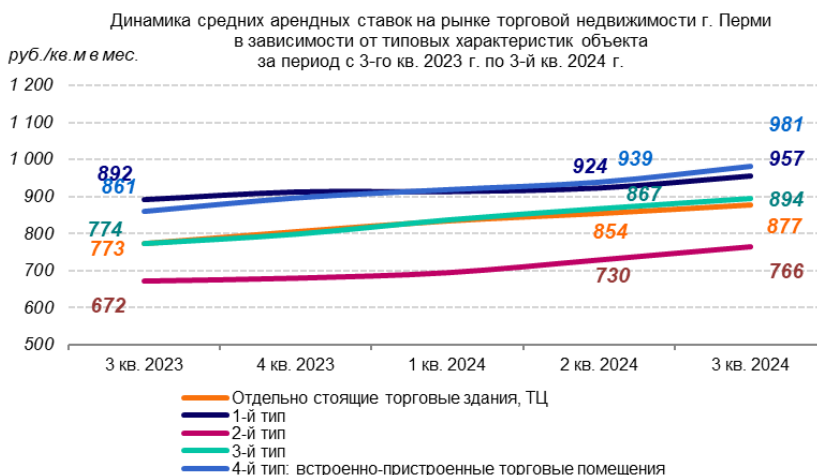


Изменение средней арендной ставки за 3-й квартал 2024 г.

Зона	Рост/снижение	Статус
I. Центр	+1,4%	↑
II. Прилегающие к центру районы	+1,6%	↑
III. Районы средней удаленности	+3,5%	↑
IV. Отдаленные районы	+0,4%	↑

За 3-й квартал 2024 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 3-го квартала 2023 г. по 3-й квартал 2024 г. В 3-м квартале 2024 года зафиксировано увеличение средних арендных ставок на торговые помещения во всех типах зданий без исключения.



Изменение средней арендной ставки за 3-й квартал 2024 г.

Зона	Рост/снижение	Статус
Отдельно стоящие торг. здания, ТЦ	+ 2,7%	↑
1-й тип	+ 3,6%	↑
2-й тип	+ 4,9%	↑
3-й тип	+ 3,1%	↑
4-й тип	+ 4,5%	↑

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.

Ниже в таблице ниже указаны диапазоны арендных ставок предложения на открытом рынке по торговым коридорам г. Перми на конец 3-го квартала 2024 г.



Торговый коридор		Диапазоны арендных ставок предложения, руб./кв.м/мес.
общегородского масштаба	Комсомольский проспект от Соборной площади до Комсомольской площади	800 – 2 500
	ул. Ленина от площади Гайдара до ул. Сибирская	650 – 3 000
районного масштаба	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 3 кв. 2024 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/цоколь
5. Величина расчетного периода – 1 месяц.
6. Площадь – от 100 кв.м.
7. Сроки проведения анализа: с 14.11.2024 по 14.11.2024
8. Актуальность оферт: с 01.10.2023 по 14.11.2024

Таблица №14

№	Источник информации	Адрес	Площадь, кв. м.	Этаж	Арендная плата, руб. в мес.	Арендная плата за кв. м, руб./мес.
1	https://www.avito.ru/perm/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_3514946484	Пермь, ул. Революции, 38	120	1	150 000	1250
2	https://www.avito.ru/perm/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_160_kv.m_4149339185	Пермь, ул. Куйбышева, 82	159,6	1	191 520	1200
3	https://www.avito.ru/perm/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_4199865000	Пермь, ул. Куйбышева, 66	300	1	300 000	1000
4	https://www.avito.ru/perm/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_550_m_2709414852	Пермь, ул. Николая Островского, 76Б	254	цоколь	152 400	600
5	https://perm.cian.ru/rent/commercial/309556239/	Пермь, ул. Ленина, 74	282	1	564 000	2000
6	https://perm.cian.ru/rent/commercial/307291989/	Пермь, ул. Куйбышева, 66	798	1	638 400	800
7	https://perm.cian.ru/rent/commercial/306150382/	ул. Пушкина, 35	165	1	214 500	1300
8	https://perm.cian.ru/rent/commercial/308872169/	ул. Николая Островского, 60/1	136,7	1	164 040	1200

Таким образом имеем следующее:

Таблица №15

№	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	8	600	1169	2000	1200	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 №16

№	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 - подвал, 41-44,59-61 - 1 этаж), расположенные по адресу: Пермский край, г. Пермь, Свердловский район, просп. Комсомольский, д. 79. (без учета ограниченного доступа)	523-1744

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 АРЕНДЫ

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 №17

Группа факторов	Диапазон значений	Источник
1. Передаваемые права	от -25% до 0%	Данные статистики рынка НО «СтатРиэлт» https://statielt.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 3 кв. 2024 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 объекта 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 объекта оценки по состоянию на дату оценки Оценщиком не выявлено.

8.4.3. АНАЛИЗ ЛИКВИДНОСТИ ОБЪЕКТА (ОВ) АРЕНДЫ

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 №18

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 №19

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 удовлетворительном состоянии	Отрицательное
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 2 квартале 2024 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 объекта 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, имеющих 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 №20

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 оцениваемому	Да
Метод выделения	Застроенные земельные участки	Наличие информации о ценах сделок с единичными 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 единичными 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 объекту 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:

$$PC_{кв.м.} = \sum_{i=1}^n \left(\frac{ЦП_{М/oa_i}}{oa_i} \times \prod (1 + k_{1j}) \left(1 + \sum k_{2l} \right) \times b_i \right), \text{ где}$$

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

$ЦП_{М/oa_i}$ – 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 отчете 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. Состоянии отделки- стандартная

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 №21

№	Источник информации	Адрес	Площадь, кв. м.	Этаж	Арендная плата, руб. в мес.	Арендная плата за кв. м, руб./мес.	Примечание
1	https://www.avito.ru/perm/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_3514946484	Пермь, ул. Революции, 38	120	1	150 000	1250	Не подходит. Найдены более сопоставимые по отделке
2	https://www.avito.ru/perm/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_160_kv.m_414_9339185	Пермь, ул. Куйбышева, 82	159,6	1	191 520	1200	Подходит в качестве аналога
3	https://www.avito.ru/perm/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_4199865000	Пермь, ул. Куйбышева, 66	300	1	300 000	1000	Подходит в качестве аналога
4	https://www.avito.ru/perm/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_550_m_2709414852	Пермь, ул. Николая Островского, 76Б	254	цоколь	152 400	600	Не подходит. Минимальное значение выборки
5	https://perm.cian.ru/rent/commercial/309556239/	Пермь, ул. Ленина, 74	282	1	564 000	2000	Не подходит. Максимальное значение выборки
6	https://perm.cian.ru/rent/commercial/307291989/	Пермь, ул. Куйбышева, 66	798	1	638 400	800	Подходит в качестве аналога
7	https://perm.cian.ru/rent/commercial/306150382/	Пермь, ул. Пушкина, 35	165	1	214 500	1300	Подходит в качестве аналога
8	https://perm.cian.ru/rent/commercial/308872169/	Пермь, ул. Николая Островского, 60/1	136,7	1	164 040	1200	Не подходит. Найдены более сопоставимые по отделке

Таблица №22

Назначение		торговое помещение	торговое помещение	торговое помещение	торговое помещение
Источник информации		https://www.avito.ru/perm/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_160_kv.m_4149339185	https://www.avito.ru/perm/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_4199865000	https://perm.cian.ru/rent/commercial/307291989/	https://perm.cian.ru/rent/commercial/306150382/
Адрес		Пермь, ул. Куйбышева, 82	Пермь, ул. Куйбышева, 66	Пермь, ул. Куйбышева, 66	Пермь, ул. Пушкина, 35
Общая площадь	м2	159,60	300,00	798,00	165,00
Арендная плата, в месяц		191 520,00	300 000,00	638 400,00	214 500,00
Арендная ставка, за 1 кв.м/месяц, с НДС	руб.	1200,00	1000,00	800,00	1300,00
Этаж		1	1	1	1
Коммунальные платежи		Не включены	Не включены	Не включены	Не включены

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 №23

№	Элемент сравнения	Характеристика
1	Имущественные права	Право собственности
2	Условия финансирования	Единовременный платеж
3	Условия продажи	Рыночные, чистая продажа
4	Динамика сделок на рынке	Ноябрь 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 – 12,8% («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 №24

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 «-12,8%», 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 №25

Общая площадь, кв.м.		Объект аналог					
		от 0 до 50	от 50 до 125	от 125 до 300	от 300 до 750	от 750 до 1500	от 1500
Объект оценки	от 0 до 50	1,00	1,26	1,48	1,60	1,83	2,11
	от 50 до 125	0,79	1,00	1,18	1,27	1,45	1,67
	от 125 до 300	0,67	0,85	1,00	1,08	1,23	1,42
	от 300 до 750	0,62	0,79	0,92	1,00	1,14	1,31
	от 750 до 1500	0,55	0,69	0,81	0,88	1,00	1,15
	от 1500	0,47	0,60	0,70	0,76	0,87	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 № 1,4 имеют площади 159,6 и 165 кв.м., входят в диапазон площади от 125-300 кв.м., требуется применение корректировки в размере «-8%» $(0,92-1)*100=-8\%$. Объект-аналог №3 имеет площадь, входящую в диапазон 750-1500 кв.м., требуется корректировка «+14,0%»

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 №26

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 «-6,4%»

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, 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 №27

Отношение удельной цены объекта с ограниченным доступом, расположенного на закрытой территории, к удельной цене такого же объекта со свободным доступом				
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	0,80	0,76	0,84
2	Санкт-Петербург	0,81	0,76	0,86
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,80	0,75	0,85
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,80	0,75	0,85
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,82	0,76	0,87
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,80	0,75	0,85
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,80	0,75	0,85
8	Курортные регионы	-	-	-
9	Дальневосточные регионы	0,80	0,75	0,85

У объекта аренды закрытый доступ с ограниченный режим работы, у объектов-аналогов 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 №28

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

У объекта аренды нет отдельного входа, как и у объектов-аналогов №1,2, корректировка не применяется. У объектов-аналогов №3,4 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.

Таблица №29

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 объекта оценки нет витринного остекления, также как у объектов-аналогов №1,4, корректировка не требуется. У объектов-аналогов №2,3 витринное остекление, требуется корректировка: $(1/1,10-1)*100\%=-9\%$

Определение весовых коэффициентов

$$K_B = \frac{1 - \left(\frac{ABC(K_i)}{\sum_{i=1}^N ABC(K_i)} \right)}{1 - \left(\frac{ABC(K_i)}{\sum_{i=1}^N ABC(K_i)} \right)}$$

K_B - 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
Назначение		торговое помещение	торговое помещение	торговое помещение	торговое помещение	торговое помещение
Источник информации		Данные Заказчика	https://www.avito.ru/perm/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_160_kv.m_4149339185	https://www.avito.ru/perm/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_4199865000	https://perm.cian.ru/rent/commercial/307291989/	https://perm.cian.ru/rent/commercial/306150382/
Адрес		г. Пермь, Свердловский район, проспект Комсомольский, д.79	Пермь, ул. Куйбышева, 82	Пермь, ул. Куйбышева, 66	Пермь, ул. Куйбышева, 66	Пермь, ул. Пушкина, 35
Общая площадь	м2	318,6	159,60	300,00	798,00	165,00
Арендная плата, в месяц			191 520,00	300 000,00	638 400,00	214 500,00
Арендная ставка, за 1 кв.м/месяц, с НДС	руб.		1200,00	1000,00	800,00	1300,00
Последовательные корректировки						
Право собственности	-	Право оперативного управления	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Величина корректировки	%	-	0	0	0	0
	руб.	-	0	0	0	0
Условия финансирования	-	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Величина корректировки	%	-	0%	0%	0%	0%
	руб.	-	0	0	0	0
Дата продажи			Ноябрь 24			
Величина корректировки	%	-	0%	0%	0%	0%
	руб.	-	0	0	0	0
Скорректированная стоимость аналога	руб.	-	1200,00	1000,00	800,00	1300,00
Корректировки						
Скидка при продаже		-	есть	есть	есть	есть
Величина корректировки	%	-	-12,80%	-12,80%	-12,80%	-12,80%
	руб.	-	-153,60	-128,00	-102,4	-166
Сумма корректировок	%	-	-12,80%	-12,80%	-12,80%	-12,80%
	руб.	-	-153,60	-128,00	-102,4	-166
Арендная ставка, за 1 кв.м/месяц, с НДС			1046,40	872,00	697,60	1133,60
Местоположение (район)		г. Пермь, Свердловский район, проспект Комсомольский, д.79	Пермь, ул. Куйбышева, 82	Пермь, ул. Куйбышева, 66	Пермь, ул. Куйбышева, 66	Пермь, ул. Пушкина, 35
Величина корректировки	%	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	руб.	-	0,0	0,0	0,0	0,0
Наличие отдельного входа		нет	нет	нет	есть	есть
Величина корректировки	%		0,00%	0,00%	-4,00%	-4,00%
	руб.		0,0	0,0	-27,9	-45,3
Площадь	м. кв.	318,6	159,6	300	798	165
Величина корректировки	%		-8,00%	0,00%	14,00%	-8,00%
	руб.		-83,71	0,00	97,66	-90,69
Этаж расположения		подвал, 1	1	1	1	1

Величина корректировки	%	-	-6,40%	-6,40%	-6,40%	-6,40%
	руб.	-	-66,97	-55,81	-44,65	-72,55
Наличие витринного остекления		нет	нет	есть	есть	нет
Величина корректировки	%	-	0,00%	-9,00%	-9,00%	0,00%
	руб.	-	0,00	-78,48	-62,78	0,00
Доступ к объекту		ограничен	нет ограничения	нет ограничения	нет ограничения	нет ограничения
Величина корректировки	%	-	-20%	-20%	-20%	-20%
	руб.	-	-209,28	-174,40	-139,52	-226,72
Сумма корректировок	%	-	-47,2%	-48,2%	-38,2%	-51,2%
	руб.	-	-360,0	-308,7	-177,2	-435,3
Скорректированная стоимость аналога, цена 1 м2	руб.	-	686,44	563,31	520,41	698,30
Сумма абсолютных отклонений (без учета скидки на торг)			47%	48%	66%	51%
		2,62	0,6793	0,6748	0,6017	0,6614
Вес аналога	-	1,00	0,260	0,258	0,230	0,253
Арендная ставка в месяц кв.м./руб.		620				
Арендная плата в месяц за помещение, в рублях		197 532				

Расчет коэффициента выполнен с помощью MS Office Excel.

Наименование	Значение
Стандартное отклонение, руб.	88,78
Среднее значение, руб.	617,11
Коэффициент вариации, %	14,4%

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

Статьей 3 Закона об оценке¹ установлено, что рыночная стоимость является наиболее вероятной ценой, по которой объект оценки может быть отчужден на открытом рынке. Для каждого объекта, обращающегося на рынке, существует некоторый диапазон цен, по которым может быть совершена сделка, а Оценщик определяет наиболее вероятную величину из указанного диапазона. Важно понимать, что рыночная сделка может быть совершена по значениям, лежащим внутри рыночного диапазона цен.

Необходимость указания границ диапазона (интервала), в котором может находиться стоимость объекта оценки обусловлена существованием неопределенности в оценке.

В силу вероятностной природы рынка, недостаточности исходной информации, неопределенности ожиданий рынка и неоднозначности прогнозов экспертов, а также других факторов неопределенности, определение стоимости не может быть выполнено абсолютно точно.

Таким образом, приведенная в Отчете стоимость, полученная в результате согласования подходов к оценке, находится с высокой долей вероятности в рамках определенного диапазона.

Величина возможного отклонения от рассчитанной в Отчете стоимости зависит от типа объекта оценки и степени активности (развитости) рынка.

Активный (развитой) рынок характеризуется большим объемом совершаемых операций (количеством сделок), высокой конкуренцией и малым отклонением между ценами предложения и сделки. На активном рынке всегда присутствуют заинтересованные продавцы и покупатели, информация о рыночных ценах является общедоступной.

Неактивный (неразвитой) рынок характеризуется низким объемом совершаемых операций, малым количеством предложений и низким спросом, вследствие чего отсутствует реальная конкуренция. Для рынка характерно большое отклонение между ценами предложений и сделок, большой период экспозиции и крайне скудная информация о продаже аналогичных объектов.

Границы интервала, в котором может находиться стоимость, определяются в соответствии с источником: «Рекомендации по определению и обоснованию границ интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки (п.14 ФСО I, п.4 ФСО IV, п.30 ФСО №7)» под ред. Л.А. Лейфера – Приволжский центр методического и информационно-аналитического обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2024².

Согласно данным рекомендациям представлены диапазоны, в которых может лежать рыночная стоимость:

¹ Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ

² <https://inform-ocenka.ru/ebook/>

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

Тип (класс) недвижимости	Среднее значение, %	
	Активный рынок	Неактивный рынок
Производственно-складская недвижимость		
1. Универсальные производственно-складские объекты	12,4%	21,4%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	13,5%	23,6%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	13,3%	23,2%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	15,6%	24,4%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	12,9%	22,3%
Офисная недвижимость и сходные типы объектов		
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В*)	11,2%	19,7%
2. Офисные объекты класса С и ниже	11,1%	20,1%
3. Объекты свободного назначения	11,4%	20,0%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	14,6%	24,0%
Торговая недвижимость		
1. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	12,4%	21,5%
2. Стрит-ритейл	10,6%	14,0%
Земельные участки		
1. Земельные участки под индустриальную застройку	12,0%	22,1%
2. Земельные участки под коммерческую застройку	11,4%	20,7%
3. Земельные участки под размещение специализированной сельскохозяйственной недвижимости	14,5%	26,6%
4. Земельные участки под жилую застройку	9,9%	18,4%
5. Земельные участки под объекты рекреации	16,9%	27,7%
Среднее значение, %		
Тип (класс) недвижимости	Активный рынок	Неактивный рынок
	Активный рынок	Неактивный рынок
Земельные участки сельскохозяйственного назначения		
1. Земельные участки под пашни	15,6%	25,8%
2. Земельные участки под кормовые угодья	16,2%	27,0%
3. Земельные участки под многолетние насаждения	16,4%	23,9%
4. Земельные участки, классифицируемые как залежь	16,8%	23,9%
Жилая недвижимость: Квартыры		
1. Старый фонд	5,9%	9,9%
2. Массовое жилье советской постройки	5,5%	9,4%
3. Массовое современное жилье	4,9%	8,7%
4. Жилье повышенной комфортности	6,0%	10,3%
Жилая недвижимость: Жилые дома		
1. Дачи	9,5%	14,6%
2. Дома	8,4%	12,8%
3. Таунхаусы	8,0%	12,9%
4. Коттеджи	8,6%	13,7%

Границы интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки, определяются по формуле:

$$GI = PC \pm \% \times PC, \text{ где}$$

GI – граница интервала (минимальная и максимальная);

% - полуширина интервала для типа объекта по представленным выше таблицам;

PC – рыночная стоимость объекта оценки, полученная в рамках сравнительного подхода.

Расчет границ интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки, по указанной формуле, приведен в таблице ниже.

Таблица №51

Показатели	Рыночная стоимость, руб./час
Тип объекта	Нежилое помещение
Тип рынка	активный рынок
Степень неопределенности результатов оценки, %	10,6%
Результат оценки стоимости, полученный согласованием различных подходов к оценке	620
Границы интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки	минимум
	максимум

В соответствии с Задаанием на оценку результатом оценки является итоговая величина стоимости объектов оценки.

Также приводится суждение о возможных границах интервала, в котором может находиться итоговая стоимость объектов оценки.

10.4. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТЕПЕНИ СУЩЕСТВЕННОСТИ РАСХОЖДЕНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТОВ

При согласовании существенно отличающихся промежуточных результатов оценки, полученных различными подходами или методами, в Отчете необходимо отразить проведенный анализ и установленную причину расхождений. Существенным признается такое отличие, при котором результат, полученный при применении одного подхода (метода), находится вне границ указанного оценщиком диапазона стоимости, полученной при применении другого подхода (метода) (при наличии).

Таким образом, принцип принятия решения относительности существенности (несущественности) расхождений результатов оценки следующий:

- Расхождение между результатами оценки признается существенным, если интервалы неопределенности, заданные границами значений в каждом из подходов в оценке, не пересекаются.

- Расхождение между результатами оценки признается несущественным, если интервалы неопределенности, заданные границами значений в каждом из подходов в оценке, пересекаются.

Поскольку определяются интервалы для итогового значения стоимости, то необходимость в проведении анализа причин расхождений отсутствует.

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 14.11.2024, 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.	620	197 532	164 610

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).

С уважением,
Оценщик
ООО «Р-Консалтинг»



Носова А.С.

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.
(указывалась дата обследования объекта учета)

III. Техническое описание здания или его основной пристройки.

Литера А, А1, А2 - здание дворца культуры Год постройки: 1951 Число этажей: 4

№ п.п.	Наименование конструктивных элементов	Описание элемента (материал, конструкция или система, отделка и прочее)
1	Фундаменты	3
2	Наружные и внутренние капитальные стены	Бутобетонный пеноцементный кирпичные т=42, 54, 67 см
3	Перегородки	дощатые двойные оштукатуренные, кирпичные, металлопластиковые, ГЛП
4	чердачные	железобетонные плиты по двутавровым балкам, утепленные
	междэтажные	железобетонные плиты по двутавровым балкам
5	подвальные	железобетонные плиты по двутавровым балкам
	Крыша	железная по деревянным стропилам и дощатой обрешетке, мягкая рулонная на подложке из войлока, световой фонарь над сценой
6	Полы	дощатые по лагам, паркетные по шпонам под паркетом, бетонные, мраморная, керамическая, керамзитовая галька, линолеум
7	опонные	двойные створные окрашенные, стеклопакеты
	дверные	простые на планках, филеи, филенчатые, металлические, окрашенные, металлопластиковые
8	наружная	штукатурка декоративная с мраморной крошкой, цоколь облицован мрамором
	внутренняя	штукатурка, побелка, краска, облицовка керамической и мраморной плиткой, ГЛП, обои, подвесные потолки
9	калориферное	печи
	АВ	калориферы
	другое	АВ
	центральное отопление	от ТЭЦ на газе
	электричество	электроосвещение (повсюду скрытая и открытая)
	водопровод	от городской центральной сети
	канализация	сброс в городскую сеть
	горячая вода	центральное
	вентиляция	--
	газоснабжение	--
	напольное электричество	--
	телефон	телефонизировано
	радио	радиофицировано
	телевидение	--
сигнализация	пожарная и охранная	
10	мусорозвод	--
	лифт	--
	вентиляция	радиосельскохозяйственная
	Крыльцо	железобетонное крыльцо, порталы
	Лестницы	железобетонные по металлическим косякам
	Прочие	железобетонные входы в подвал, механические устройства сцены
		Физический износ здания в % 40

I. Архитектурно-планировочные и эксплуатационные показатели.

Назначение: здание дворца культуры

Использование: по назначению

Серия, тип проекта Переоборудовано / не оборудовано

Год постройки: 1951

Год последнего капитального ремонта:

Число этажей: 4

Кроме того имеется: подвал

Площадь здания: 11763,0 кв.м

Строительный объем: 57329/15177 куб.м.

II. Благоустройство площади здания и строения (кв. м.).

водопад	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	11763,0
канализация	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	11763,0
на террасе	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	11763,0
на террасе	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	11763,0
на террасе	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	11763,0
на террасе	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	11763,0
на террасе	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	11763,0
на террасе	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	11763,0
на террасе	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	11763,0
на террасе	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	11763,0
на террасе	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	11763,0
на террасе	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	11763,0
на террасе	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	11763,0
на террасе	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	11763,0
на террасе	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	11763,0
на террасе	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	11763,0
на террасе	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	11763,0
на террасе	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	11763,0
на террасе	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	11763,0
на террасе	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	11763,0
на террасе	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	11763,0
на террасе	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	11763,0
на террасе	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	11763,0
на террасе	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	11763,0
на террасе	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	11763,0
на террасе	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	11763,0
на террасе	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	11763,0
на террасе	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	11763,0
на террасе	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	11763,0
на террасе	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	11763,0
на террасе	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	11763,0
на террасе	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	11763,0
на террасе	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	11763,0
на террасе	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	11763,0
на террасе	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	11763,0
на террасе	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	11763,0
на террасе	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	11763,0
на террасе	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	11763,0
на террасе	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	11763,0
на террасе	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	11763,0
на террасе	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	11763,0
на террасе	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18													

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,1, А2 S=74877,4 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.

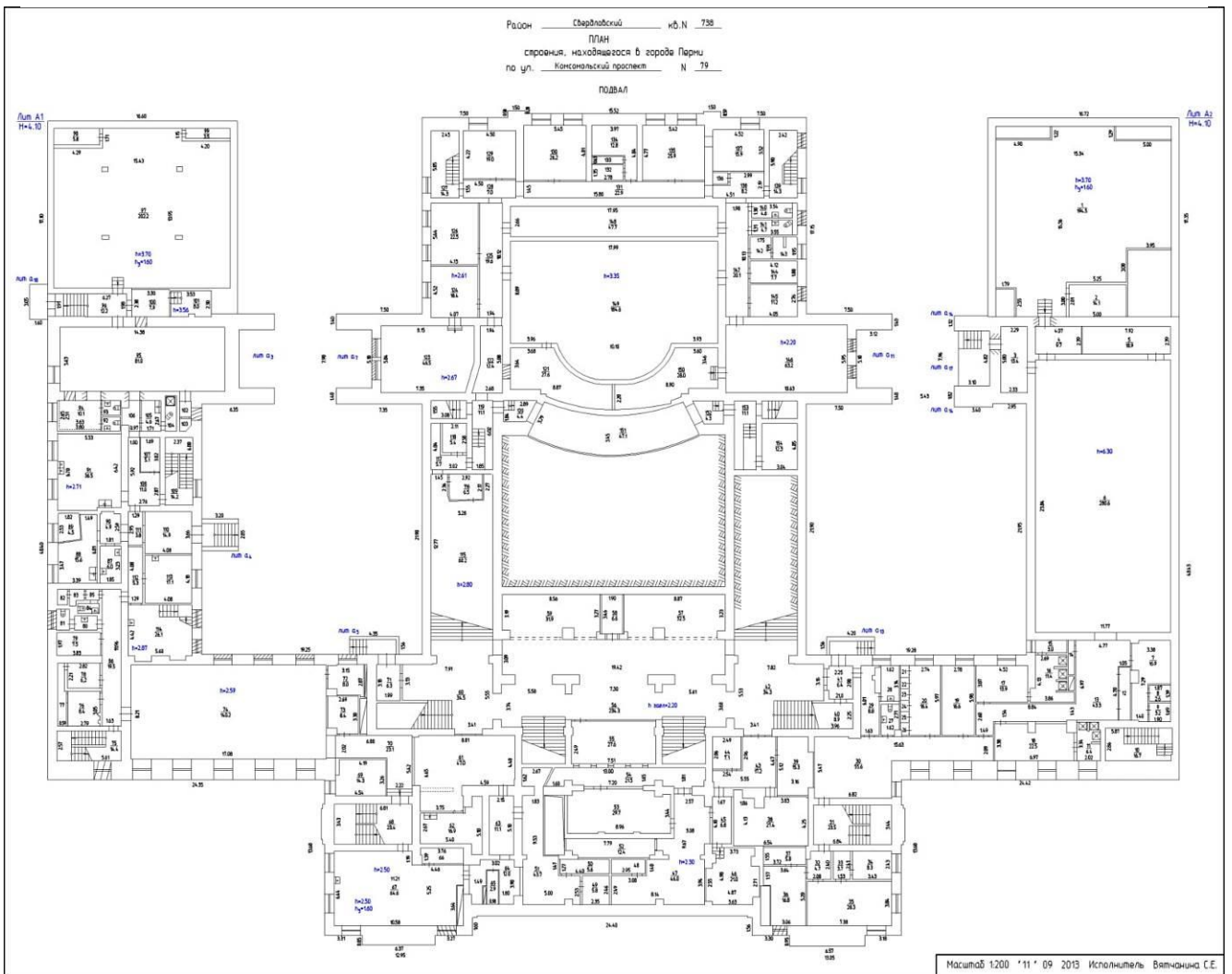
№	Наименование документа	Масштаб	Число листов	Примечание
1	Постановление	1:200	4	5
2	Экспликация к поэтажному плану		5	

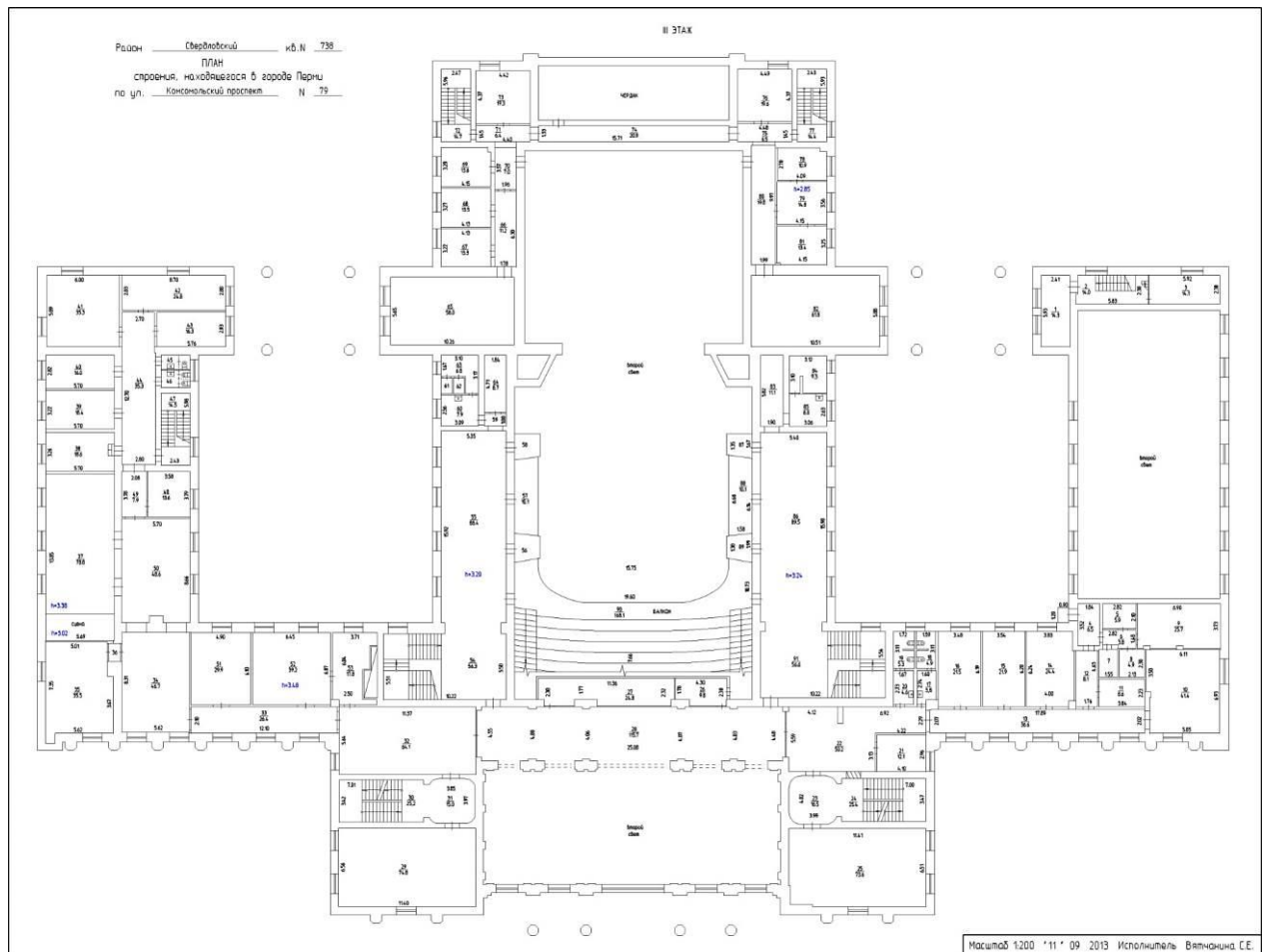
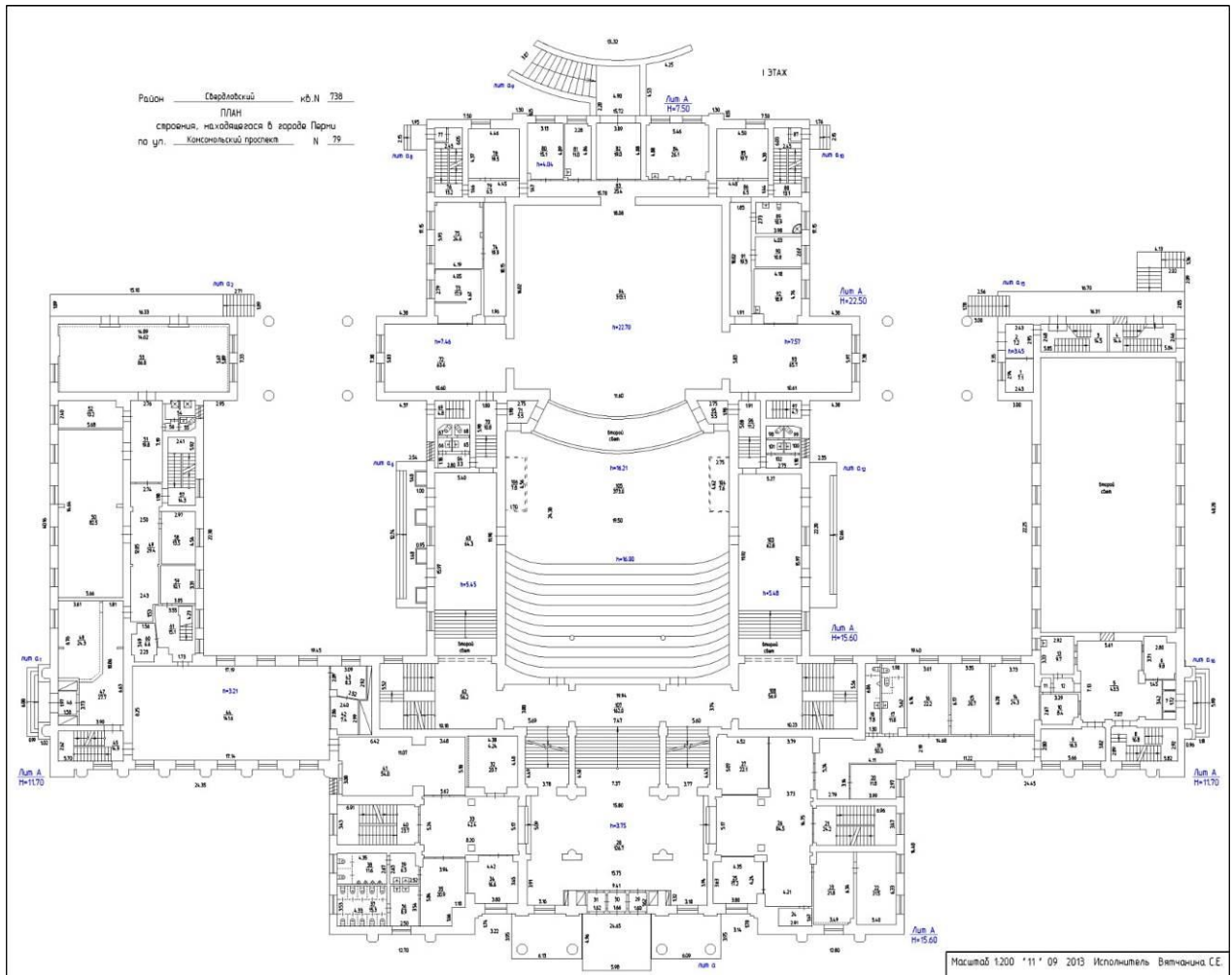
Особые отметки

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)

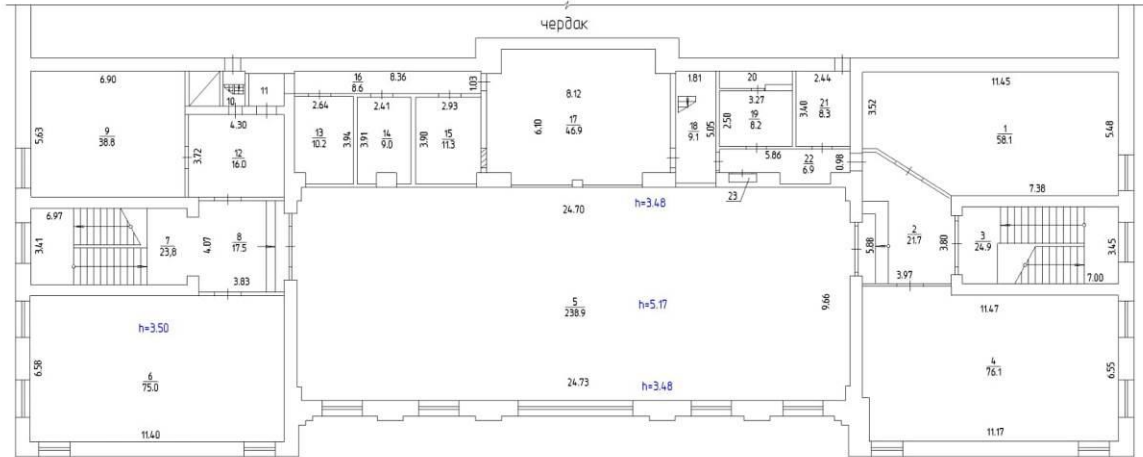
М. П.





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

IV ЭТАЖ



ДЕТАЛИЗАЦИЯ
 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 поменяния	культпросвет		террорвал		объемит		Высота помещений по внутреннему обмеру	Самостоятельно возведенные или переоборудованные площади
						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	полта	1	кондиционер		194.5						3.70	
	A		2	подсобное помещение		14.1						2.65	
			3	габбур		13.4							
			4	коридор		9.7							
			5	мастерская		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	греберная		16.6	16.6						
			20	греберная		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	габбур		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	№ пом.	№ по плану	Назначение помещений	Формула подсчета частей помещений	культурпросект		торговая			объектит		Высота помещений по внутреннему обмеру	Самостоятельно возведенные или переоборудов. площадь			
							общая площадь	в т.ч. основн. вспомог	общая площадь	в т.ч. основн. вспомог		общая площадь	в т.ч. основн. вспомог					
										основн.	вспомог		основн.			вспомог	основн.	вспомог
11.09.13	A	подв		60	лестничная клетка		34.5								2,65			
				61	кафе								47.0		47.0			
				62	подсобное помещение									16.9		16.9		
				63	коридор				11.1		11.1							
				64	подсобное помещение				12.0		12.0							
				65	подсобное помещение				2.9		2.9							
				66	подсобное помещение				5.1		5.1							
				67	сплошная				64.6		64.6						2.50	
				68	лестничная клетка				23.4		23.4							2,65
				69	кабинет				14.3		14.3							
				70	коридор				23.1		23.1							
				71	тамбур				6.3		6.3							
				72	раздевалка				8.0		8.0							
				73	раздевалка				8.4		8.4							
				74	зал развлекательной				140.2		140.2							2,59
				75	лестничная клетка				14.4		14.4							
				76	тепловой узел				8.4		8.4							
				77	венткамера				3.8		3.8							
				78	тепловой узел				6.2		6.2							
				79	подсобное помещение				7.5		7.5							
				80	уличный				2.5		2.5							
				81	туалет				2.1		2.1							
				82	подсобное помещение				1.2		1.2							
				83	подсобное помещение				1.5		1.5							
				84	сан.узел				1.6		1.6							
				85	коридор				1.1		1.1							
				86	коридор				19.5		19.5							
				87	помеще									6.0		6.0		2,71
				88	инженерский цех									15.6		15.6		2,65
				89	склад									4.5		4.5		
				90	коридор									4.9		4.9		2,71
				91	кухня									36.5		36.5		4,9
				92	сан.узел									2.0		2.0		2,0
				93	сан.узел									2.0		2.0		2,0
				94	комната отдыха									10.1		10.1		
				95	бар								81.0		81.0			
				96	лестница									12.2		12.2		2,65
				97	комнатинтер				202.2		202.2							3,70
				98	венткамера				3.8		3.8							
				99	венткамера				3.5		3.5							
				100	раздевалка									7.9		7.9		2,71
				101	подсобное помещение									8.0		8.0		3,56
				102	подсобное помещение									1.4		1.4		2,71
				103	подсобное помещение									1.0		1.0		2,65
				104	сан.узел									3.1		3.1		
				105	помеще									4.6		4.6		
				106	коридор									3.5		3.5		
				107	раздевалка									5.1		5.1		
				108	коридор									11.0		11.0		
				109	лестничная клетка				14.2		14.2							
				110	тамбур									14.9		14.9		
				111	коридор									3.8		3.8		
				112	коридор				5.3		5.3							
				113	подсобное помещение				17.1		17.1							
				114	подсобное помещение				60.2		60.2			26.1		26.1		2,30
				115	подсобное помещение				60.2		60.2							2,87
				116	кладовая				6.5		6.5							2,50
				117	коридор				5.7		5.7							
				118	кладовая				5.4		5.4							
				119	коридор				11.1		11.1							
				120	коридор				4.4		4.4							
				121	кладовая				27.6		27.6							
				122	коридор				12.4		12.4							2,50
				123	насосная				46.5		46.5							2,67
				124	насосная				18.4		18.4							2,50

Экспликация к поэтажному плану здания (строения), расположенного в городе Пермь по ул. КОМСОМОЛЬСКОЙ ПРОСП. дом № 79

Дата записи	Литера	Этаж	№ пом.	№ по плану	Назначение помещений	Формула подсчета частей помещений	культурпросект		торговая			объектит		Высота помещений по внутреннему обмеру	Самостоятельно возведенные или переоборудов. площадь			
							общая площадь	в т.ч. основн. вспомог	общая площадь	в т.ч. основн. вспомог		общая площадь	в т.ч. основн. вспомог					
										основн.	вспомог		основн.			вспомог	основн.	вспомог
11.09.13	A	подв		125	коридор		19.6		19.6						2,50			
				126	кух.мастерская		22.5		22.5									
				127	лестничная клетка		14.3		14.3									
				128	коридор		7.0		7.0									
				129	маларина		19.0		19.0									
				130	склад		26.2		26.2									
				131	коридор		22.9		22.9									
				132	венткамера		3.8		3.8									
				133	венткамера		1.8		1.8									
				134	подсобное помещение		12.8		12.8									
				135	мастерская		25.9		25.9									
				136	кладовая		1.3		1.3								2,20	
				137	мастерская		15.9		15.9									
				138	коридор		8.2		8.2									
				139	лестничная клетка		14.3		14.3									
				140	сан.узел		4.6		4.6									
				141	сан.узел		4.7		4.7									
				142	подсобное помещение		3.3		3.3									
				143	подсобное помещение		4.4		4.4									
				144	кладовая		7.7		7.7									
				145	венткамера		11.2		11.2									
				146	электроузел		63.2		63.2									
				147	коридор		20.1		20.1									
				148	сейф		47.7		47.7									3,35
				149	туалет		184.6		184.6									
				150	кладовая		28.0		28.0									2,50
151	оркестровая		47.1		47.1									2,80				
152	коридор		4.3		4.3									2,20				
153	коридор		11.1		11.1													
154	кладовая		12.3		12.3													
Итого по подвалу							3064.3	858.1	2206.2	99.2	81.0	12.2	235.9	109.6	126.3			
1				1	подсобное помещение		7.1		7.1						3,45			
				2	тамбур		7.2		7.2									
				3	лестничная клетка		14.5		14.5									
				4	лестничная клетка		14.4		14.4									
				5	холл		43.5		43.5									
				6	касса		9.8		9.8									
				7	тамбур		2.1		2.1									
				8	лестничная клетка		16.8		16.8									
				9	коридор		16.3		16.3									
				10	гардероб		8.4		8.4									
				11	коридор		1.1		1.1									
				12	коридор		2.2		2.2									
				13	касса		9.7		9.7									
14	кабинет		24.3		24.3													
15	кабинет		20.7		20.7													
16	кабинет		22.2		22.2													
17	сан.узел		11.8		11.8													
18	сан.узел		7.8		7.8													
19	коридор		50.3		50.3													
20	кабинет		11.8		11													

Дата записи	Литера	Этаж	№ Пом.	№ по плану	Назначение помещений	Формула подсчета частей помещений	культурпросект		торговая		офисный		Высота помещений по внутреннему обмеру	Самостоятельно возведенные или переоборудов. площадь
							общая площадь	в т.ч. основн. вспомог	общая площадь	в т.ч. основн. вспомог	общая площадь	в т.ч. основн. вспомог		
11.09.13	A	1	27	гардероб			22.1	22.1					3.45	
			28	вестибиль			126.7	126.7					3.75	
			29	тамбур			2.6	2.6					3.45	
			30	тамбур			2.7	2.7						
			31	тамбур			2.6	2.6						
			32	гардероб			20.7	20.7						
			33	вестибиль			42.4	42.4						
			34	кабинет			16.6	16.6						
			35	холл			20.9	20.9						
			36	универальный			8.9	8.9						
			37	туалет			15.3	15.3						
			38	туалет			11.6	11.6						
			39	универальный			6.3	6.3						
			40	лестничная клетка			23.7	23.7						
			41	межд.							54.0	54.0		
			42	кладовая			7.4	7.4						
			43	кладовая			8.3	8.3						
			44	бытовой			141.6	141.6						3.21
			45	лестничная клетка			14.9	14.9						3.45
			46	тамбур			3.1	3.1						
			47	коридор			27.7	27.7						
			48	гардероб			24.3	24.3						
			49	коридор			29.4	29.4						
			50	спортивный зал			82.5	82.5						
			51	коридор			19.8	19.8						
			52	раздевальня			13.2	13.2						
			53	спортивный зал			86.8	86.8						
			54	душная			3.8	3.8						
			55	сан.узел			1.5	1.5						
			56	коридор			0.9	0.9						
			57	лестничная клетка			14.3	14.3						
			58	кабинет			13.5	13.5						
			59	кабинет			10.1	10.1						
			60	кладовая			6.6	6.6						
			61	коридор			15.1	15.1						
			62	лестничная клетка			56.2	56.2						
			63	фойе			64.3	64.3						5.45
			64	коридор			3.3	3.3						3.45
			65	универальный			1.8	1.8						
			66	универальный			1.4	1.4						
			67	туалет			1.0	1.0						
			68	туалет			1.2	1.2						
			69	лестничная клетка			4.8	4.8						
			70	лестница			10.8	10.8						
			71	ложа			5.5	5.5						4.75
			72	подсобное помещение			63.6	63.6						7.46
			73	подсобное помещение			17.9	17.9						3.50
			74	коридор			19.9	19.9						
			75	примерная			24.6	24.6						
			76	лестничная клетка			13.2	13.2						
			77	тамбур			1.3	1.3						
			78	пожарный пост			19.5	19.5						
			79	коридор			6.5	6.5						
			80	примерная			15.1	15.1						
			81	примерная			11.0	11.0						
			82	тамбур			19.0	19.0						
			83	коридор			25.4	25.4						
			84	примерная			26.1	26.1						
			85	кабинет			19.7	19.7						
			86	коридор			6.5	6.5						
			87	тамбур			1.2	1.2						
			88	лестничная клетка			13.1	13.1						
			89	сан.узел			10.9	10.9						
			90	примерная			10.8	10.8						3.20
			91	коридор			19.3	19.3						3.50

Экспликация к поэтажному плану здания (строения), расположенного в городе Пермь по ул. КОМСОМОЛЬСКОЙ ПРОСП. дом № 79

Дата записи	Литера	Этаж	№ Пом.	№ по плану	Назначение помещений	Формула подсчета частей помещений	культурпросект		торговая		офисный		Высота помещений по внутреннему обмеру	Самостоятельно возведенные или переоборудов. площадь	
							общая площадь	в т.ч. основн. вспомог	общая площадь	в т.ч. основн. вспомог	общая площадь	в т.ч. основн. вспомог			
11.09.13	A	1	92	кабинет			18.9	18.9					3.50		
			93	подсобное помещение			65.7	65.7					7.57		
			94	сцена			313.1	313.1					22.70		
			95	ложа			5.5	5.5					4.75		
			96	лестница			11.2	11.2							
			97	лестничная клетка			4.7	4.7					3.45		
			98	туалет			1.1	1.1							
			99	туалет			0.8	0.8							
			100	универальный			1.2	1.2							
			101	универальный			1.6	1.6							
			102	коридор			3.2	3.2							
			103	фойе			62.8	62.8						5.48	
			104	ложа			7.6	7.6						16.20	
			105	зал зрительный			373.0	373.0						3.45	
			106	ложа			7.8	7.8						5.48	
			107	вестибиль			162.0	162.0						3.45	
			108	лестничная клетка			56.9	56.9							
			Итого по 1 этажу					2316.0	1458.7	1457.3		54.0	54.0		
			2	1	подсобное помещение		14.3	14.3					3.50		
				2	лестничная клетка		14.4	14.4							
				3	лестничная клетка		14.5	14.5							
				4	примерная		12.6	12.6					2.20		
				5	зал		267.7	267.7					7.30		
				6	коридор		9.9	9.9					3.50		
				7	раздевальня		22.3	22.3							
				8	коридор		9.8	9.8							
				9	холл		63.3	63.3							
				10	лестничная клетка		16.7	16.7							
				11	зал		86.2	86.2							
				12	универальный		3.4	3.4							
				13	коридор		1.4	1.4							
				14	туалет		1.7	1.7							
				15	туалет		1.6	1.6							
				16	туалет		1.5	1.5							
				17	туалет		2.8	2.8							
				18	универальный		3.0	3.0							
				19	коридор		27.4	27.4							
				20	кабинет		12.2	12.2							
				21	лестничная клетка		24.0	24.0							
				22	кабинет		26.7	26.7							
				23	кабинет		19.9	19.9							
				24	кабинет		41.8	41.8							
				25	кладовая инвентаря		24.1	24.1							
				26	коридор		17.2	17.2							
				27	зал		235.8	235.8					7.40		
				28	коридор		16.0	16.0			27.4	27.4	3.50		
				29	назначение										
				30	кладовая		14.5	14.5							
				31	кабинет		75.7	75.7							
				32	лестничная клетка		23.9	23.9							
				33	кладовая инвентаря				2.1	2.1					
				34	назначение				35.8	35.8					
				35	кабинет		16.4	16.4							
				36	зрительный зал		145.6	145.6							
				37	лестничная клетка		15.0	15.0							
				38	библиотечка		44.9	44.9							
				39	библиотечка		115.7	115.7							
				40	библиотечка		87.2	87.2							

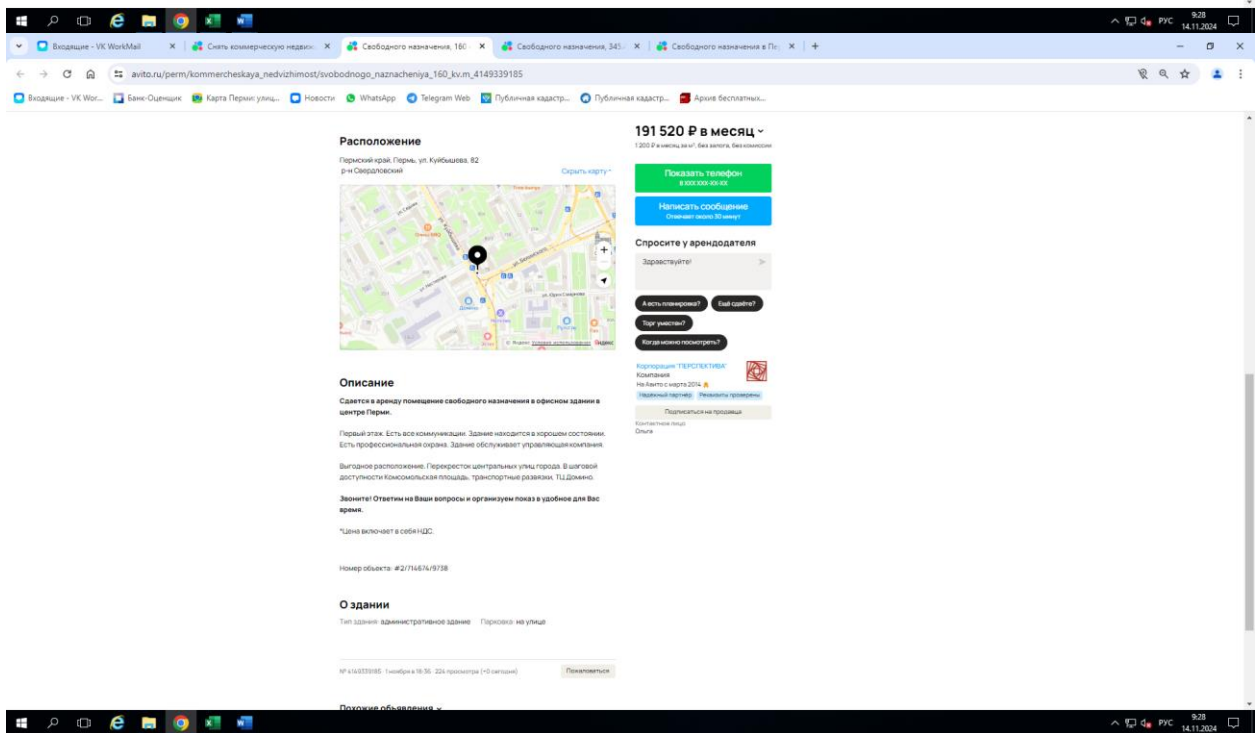
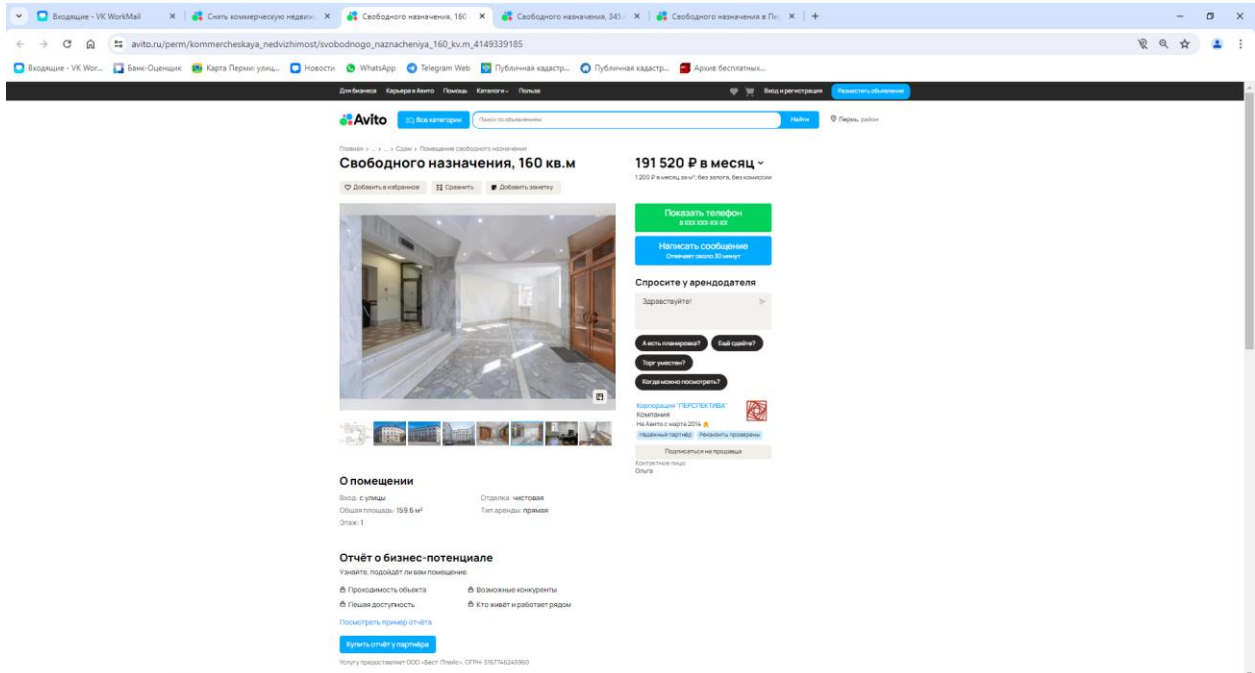
Дата записи	Литера	Этаж	№ Пом.	№ по плану	Назначение помещений	Формула подсчета частей помещений	культурпросект		торговая		офисный		Высота помещений по внутреннему обмеру	Самостоятельно возведенные или переоборудов. площадь				
							общая площадь	к т.ч.		общая площадь	к т.ч.				общая площадь	к т.ч.		
								основн.	вспомог		основн.	вспомог				основн.	вспомог	
11.09.13	A	2		41	коридор		27,5		27,5				3,50					
				42	универальный		1,9		1,9									
				43	туалет		1,1		1,1									
				44	туалет		1,1		1,1									
				45	универальный		1,9		1,9									
				46	лестничная клетка		14,5		14,5									
				47	кинофотостудия		42,4	42,4										
				48	коридор		4,3		4,3									
				49	кабинет		11,3	11,3										
				50	участковый зал		10,8	10,8										
				51	лестничная клетка		56,8		56,8									
				52	ложа		3,2	3,2										
				53	ложа		10,8	10,8										
				54	ложа		3,0	3,0										
				55	фойе		88,9	88,9										
				56	коридор		1,9		1,9									
				57	подсобное помещение		8,1	8,1										
				58	подсобное помещение		1,2	1,2										
				59	подсобное помещение		1,2	1,2										
				60	подсобное помещение		7,0	7,0										
				61	коридор		9,0		9,0									
				62	осветительная		5,9	5,9										
				63	костюмерная		16,2	16,2										
				64	коридор		7,9	7,9										
				65	коридор		7,2	7,2										
				66	костюмерная		24,5	24,5										
				67	коридор		3,6	3,6										
				68	коридор		6,4	6,4										
				69	лестничная клетка		14,3		14,3									
				70	костюмерная		19,4	19,4										
				71	примерная		14,9	14,9										
				72	примерная		22,5	22,5										
				73	примерная		23,2	23,2										
				74	примерная		14,5	14,5										
				75	коридор		22,4		22,4									
				76	бокс микрофонный		3,3	3,3										
				77	студия		14,5	14,5										
				78	коридор		6,6		6,6									
				79	лестничная клетка		14,3		14,3									
				80	коридор		10,9		10,9									
				81	сан. узел		10,8		10,8									
				82	кабинет		11,8	11,8										
				83	кабинет		24,6	24,6										
				84	осветительная		5,9	5,9										
				85	подсобное помещение		9,2	9,2										
				86	архив		6,9	6,9										
				87	кабинет		10,9	10,9										
				88	коридор		1,8		1,8									
				89	ложа		3,0	3,0										
				90	ложа		10,8	10,8										
				91	ложа		3,2	3,2										
				92	балкон		81,5	81,5										
				93	фойе		88,5	88,5										
				94	лестничная клетка		56,1		56,1									
				Итого по 2 этажу							2420,5	1829,7		590,8	65,3	65,3		
								1	подсобное помещение		14,3			14,3				2,85
								2	лестничная клетка		14,0			14,0				
								3	подсобное помещение		14,1			14,1				
								4	тамбур		6,5			6,5				
								5	подсобное помещение		5,9			5,9				
								6	коридор		3,8			3,8				
								7	костюмерная		3,7	3,7						
								8	аппаратная		4,9	4,9						

Экспликация к поэтажному плану здания (строения), расположенного в городе Пермь по ул. КОМСОМОЛЬСКОЙ ПРОСП. дом № 79

Дата записи	Литера	Этаж	№ Пом.	№ по плану	Назначение помещений	Формула подсчета частей помещений	культурпросект		торговая		офисный		Высота помещений по внутреннему обмеру	Самостоятельно возведенные или переоборудов. площадь			
							общая площадь	к т.ч.		общая площадь	к т.ч.				общая площадь	к т.ч.	
								основн.	вспомог		основн.	вспомог				основн.	вспомог
11.09.13	A	3		9	репетиционная		25,7	25,7					3,45				
				10	репетиционная		41,4	41,4									
				11	костюмерная		8,6	8,6									
				12	коридор		8,1		8,1								
				13	коридор		36,6		36,6								
				14	кабинет		24,4	24,4									
				15	кабинет		21,9	21,9									
				16	кабинет		21,5	21,5									
				17	универальный		3,8		3,8								
				18	туалет		4,9		4,9								
				19	туалет		5,3		5,3								
				20	универальный		4,6		4,6								
				21	кабинет		12,1	12,1									
				22	коридор		50,2		50,2								
				23	коридор		16,5		16,5								
				24	лестничная клетка		25,4		25,4								
				25	кабинет		73,6	73,6									
				26	бюджетное помещение		9,8		9,8								
				27	кладовая инв. инвентаря		24,8	24,8									
				28	выставочный зал		115,7	115,7									
				29	зал		74,8	74,8									
				30	лестничная клетка		25,2		25,2								
				31	коридор		15,0		15,0								
				32	холл		64,1		64,1								
				33	коридор		26,4		26,4								
				34	холл		46,7		46,7								
				35	кабинет		35,5	35,5									
				36	тамбур		0,9		0,9								
				37	зал		78,8	78,8									
				38	кладовая		18,6	18,6									
				39	кабинет		18,4	18,4									
				40	кабинет		16,0	16,0									
				41	кабинет		35,3	35,3									
				42	кабинет		24,8	24,8									
				43	кабинет		16,3	16,3									
				44	коридор		35,3		35,3								
				45	сан. узел		3,0		3,0								
				46	сан. узел		3,5		3,5								
				47	лестничная клетка		14,5		14,5								
				48	кабинет		13,6	13,6									
				49	коридор		7,9	7,9									
				50	холл		46,6		46,6								
				51	кабинет		29,9	29,9									
				52	репетиционная		39,2	39,2									
				53	кабинет		17,8	17,8									
				54	лестничная клетка		56,3		56,3								
				55	фойе		88,4	88,4									
				56	ложа		3,0	3,0									
				57	ложа		10,1	10,1									
				58	ложа		2,7	2,7									
				59	коридор		1,8		1,8								
				60	подсобное помещение		7,9	7,9									
				61	подсобное помещение		1,2	1,2									
				62	подсобное помещение		1,2	1,2									
				63	подсобное помещение		6,8	6,8									
				64	подсобное помещение		8,7	8,7									
				65	репетиционная		58,0	58,0									
				66	коридор		11,2		11,2								
				67	кабинет		13,3	13,3									
				68	кабинет		13,5	13,5									

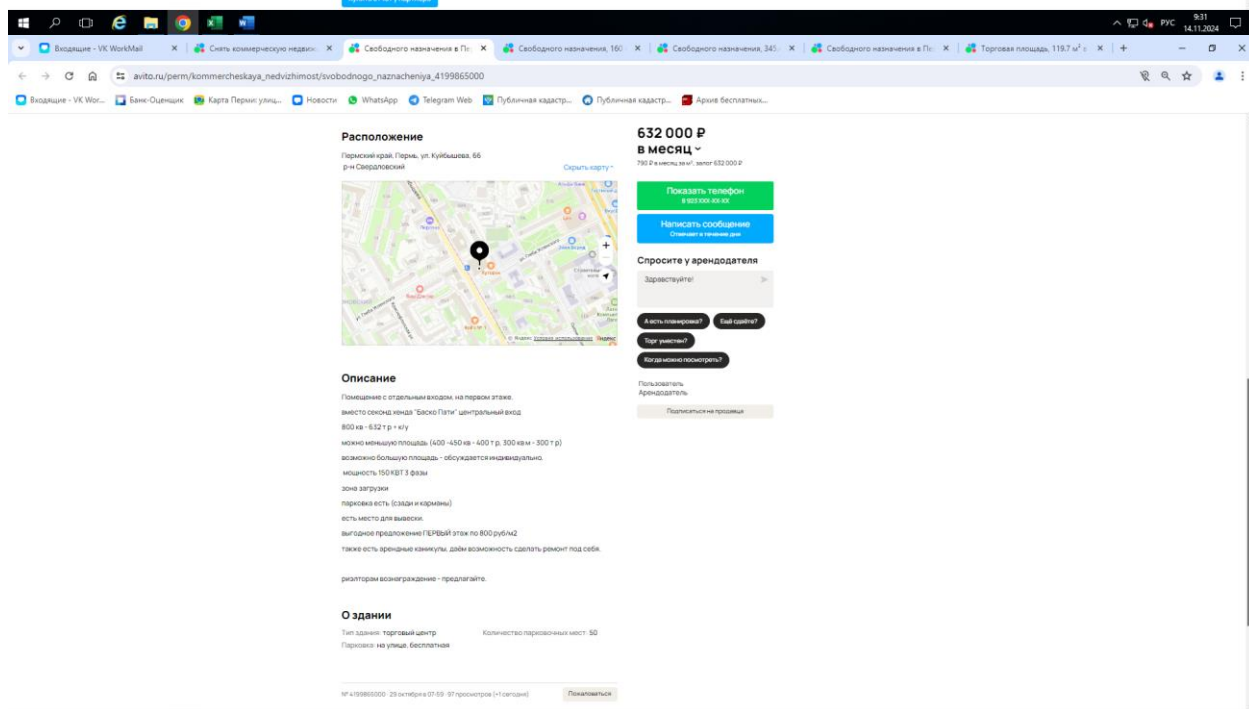
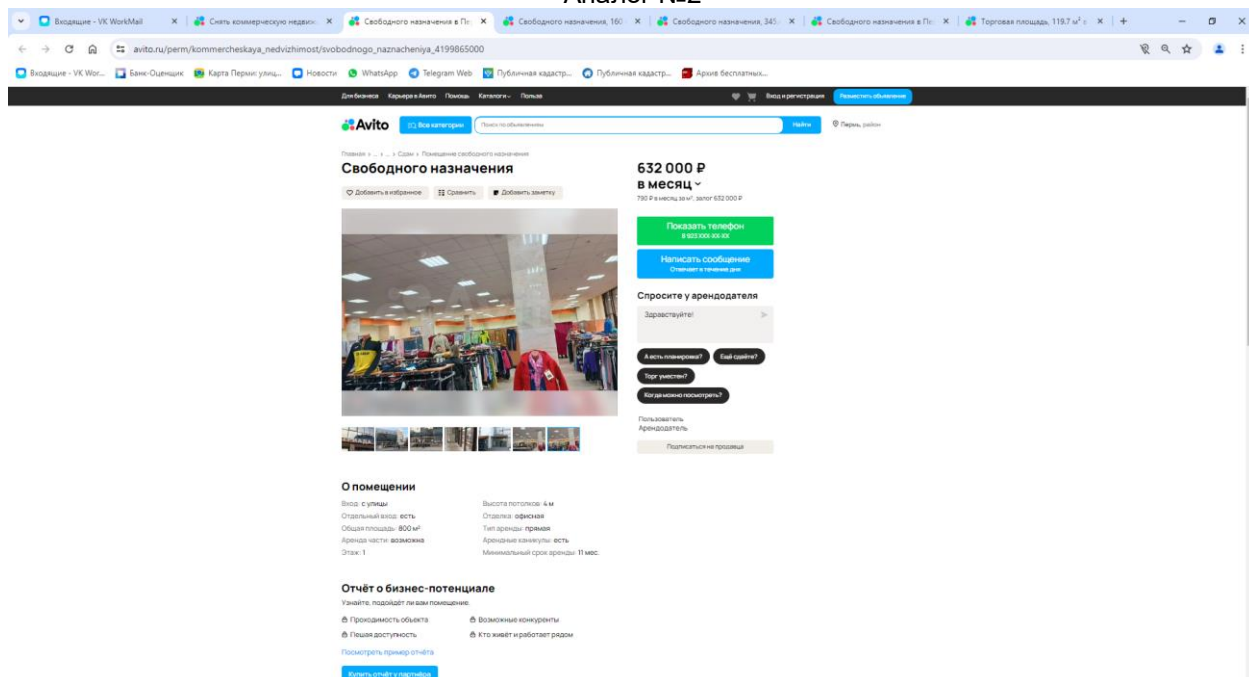
Дата записи	Литера	Этаж	№ Пот.	№ по плану	Назначение помещений	формула подсчета частей помещения	культурное		торговая			общий		Всего помещения по инвентаризации	Самостоятельно возведенные или переоборудованные площади		
							общая площадь	в т.ч. основн.	в т.ч. вспомог.	общая площадь	в т.ч.		общая площадь			в т.ч.	
											основн.	вспомог.				основн.	вспомог.
11.09.13	А	3			69 кабинет		13.6	13.6							2.85		
					70 коридор		7.0	7.0									
					71 коридор		6.4	6.4									
					72 лестничная клетка		14.7	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 репетиционная		61.8	61.8									
					83 мастерская		11.1	11.1									
					84 мастерская		9.3	9.3									
					85 мастерская		8.0	8.0									
					86 фойе		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								
					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		8.2	8.2														
17 подсобное помещение		46.9	46.9														
18 коридор		9.1	9.1														
19 раздевалка		8.2	8.2														
20 кладовая		2.4	2.4														
21 раздевалка		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	4808.3	146.3	146.3	12.2	274.0	163.6	110.4		
по лит. А1							211.5		211.5				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



https://www.avito.ru/perm/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_160_kv.m_4149339185

Аналог №2



https://www.avito.ru/perm/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_4199865000

Аналог №3

The screenshot shows a real estate listing on the CIAN website. The main title is "Сдается Торговая площадь, 798 м² в торговом центре «Триада»". The location is "Пермский край, Пермь, р-н Свердловский, мкр. Центр, ул. Куйбышева, 66". The price is listed as 638 400 RUB/month. The listing includes a large photo of the interior space and a smaller gallery below. To the right, there is a sidebar with a price tag, a form to follow the listing, and contact information for the author, Александр Годовалов. Below the main listing, there is a section titled "Отчёт о привлекательности объекта" (Object Attractiveness Report) which provides detailed information about the location, traffic, and nearby businesses. The report includes a PDF download button for 450 RUB and a link to view a sample report. The bottom part of the screenshot shows the text of the report, mentioning the "Триада" center's modern facilities and existing tenants like "Алекс фитнес" and "Милни".

Средний бюджет семьи по району
Рекомендации по выбору места для бизнеса

[Купить отчёт за 450 руб.](#) [Посмотреть пример отчёта](#)

Многофункциональный центр Триада - современный высокотехнологичный объект, построенный с учетом всех потребностей современных компаний. Здание оснащено эскалаторами, грузовым лифтом, разгрузочной площадкой, высококачественная внутренняя и наружная отделка, витражное остекление, высота потолков - 4м. Здание оборудовано полным комплексом систем противопожарной защиты, современными охранными системами безопасности.

Основными арендаторами являются:
Фитнес центр - "Алекс фитнес" (Санкт Петербургская сеть фитнес центров).
Занимает 1700 кв. м. 3-й и 4-й этажи;
Продуктовый супермаркет сети магазинов "Магнит". Занимает 800 кв. м. цокольный этаж.
Предлагается в долгосрочную аренду:
- 1-й этаж, свободная планировка, включает в себя подсобные помещения 50 кв. м., полезной/арендуемой площадью 798 кв. м.

Арендная ставка составляет: 800 руб./кв. м. + КУ (упрощенная система налогообложения).
Идеально подойдет под магазин бытовых товаров повседневного спроса!

Готовы рассмотреть предложения по долгосрочной аренде совместно первого и второго этажа здания общей площадью 1589 кв. м.

[Свернуть](#)

638 400 руб./мес.

[Только на Циан](#)
Следить за изменением цены
Предложите свою цену
Например, 619 200

Цена за метр: 9 600 руб в год
Налог: УСН
Комиссия: нет
Коммунальные платежи: не включены
Эксплуатационные расходы: не предусмотрены

[Показать телефон](#)
[Написать](#)

Быстро отвечает на сообщения

Автор объявления
Александр Годовалов
Документы проверены

Отчёт о привлекательности помещения и локации [Купить](#)

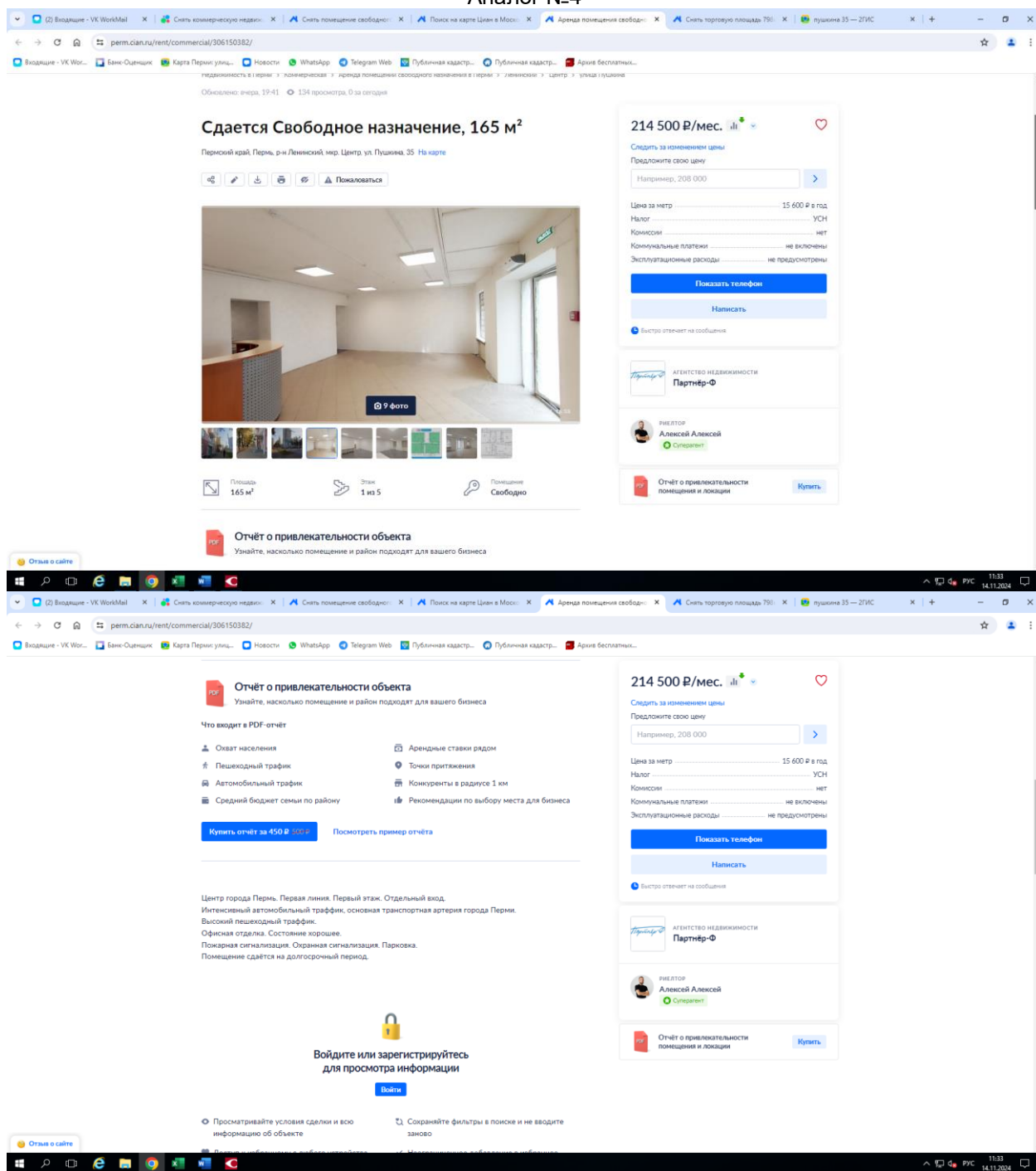
Войдите или зарегистрируйтесь для просмотра информации [Войти](#)

Статье о сайте

11:25 14.11.2024

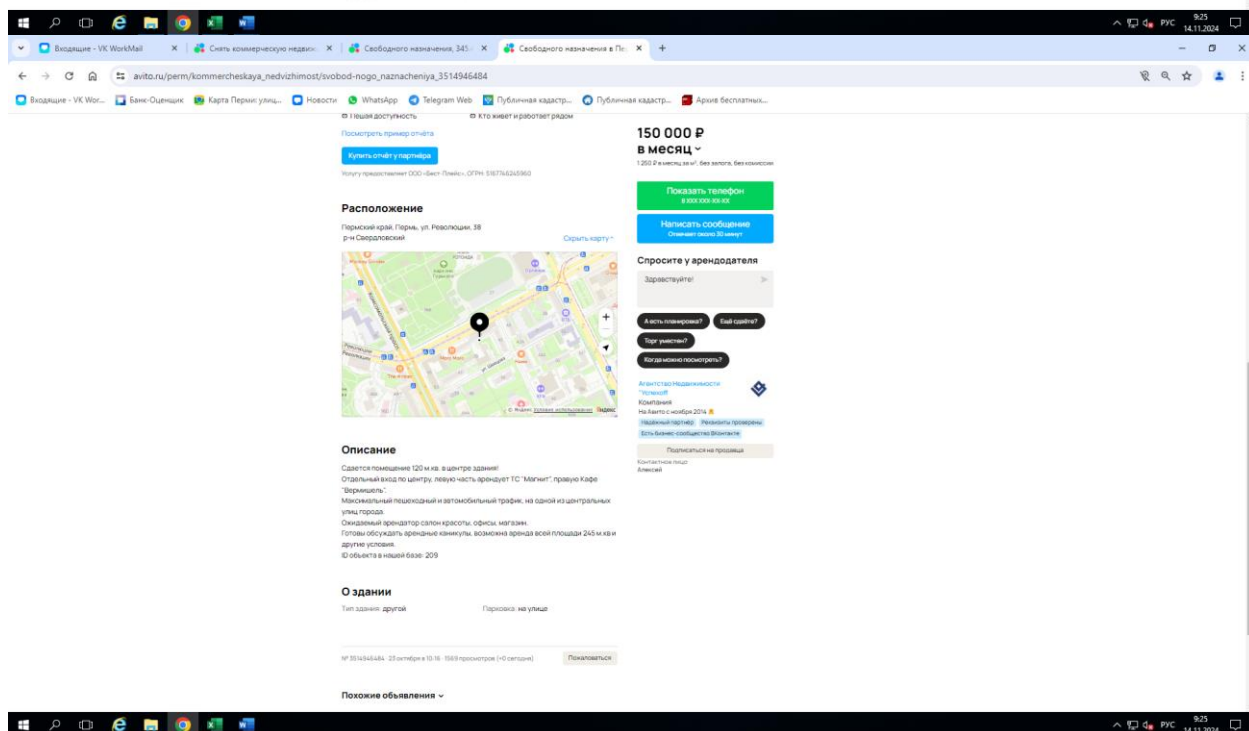
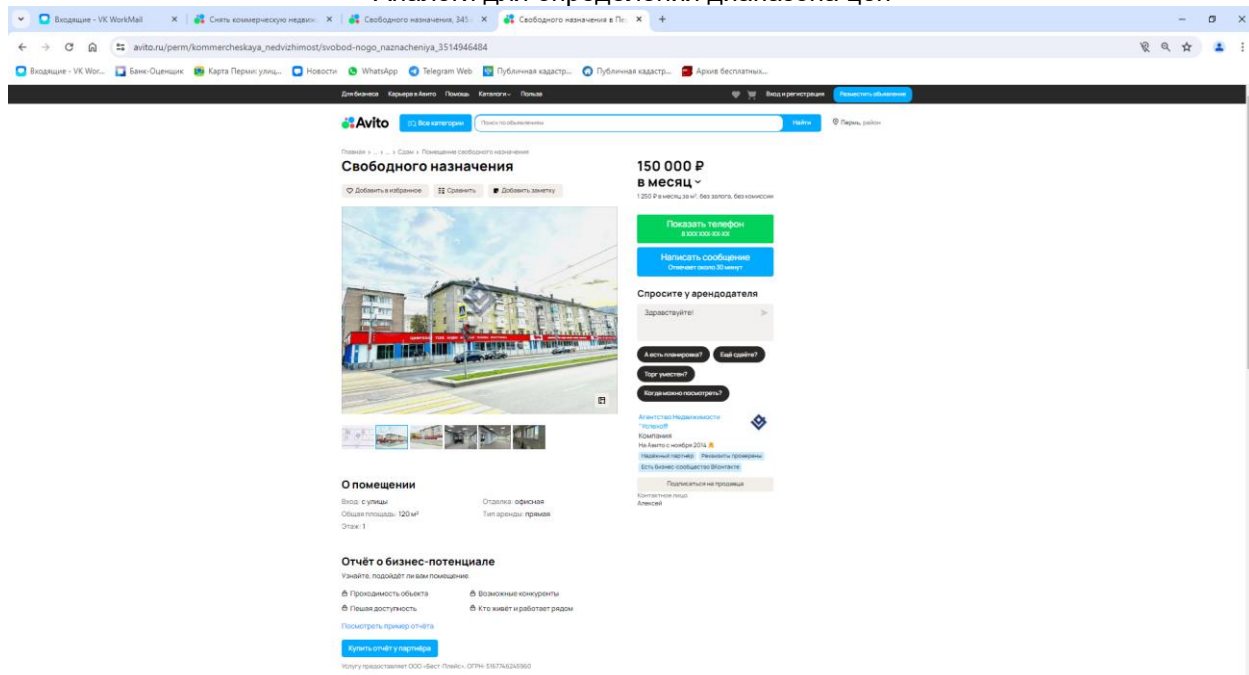
<https://perm.cian.ru/rent/commercial/307291989/>

Аналог №4

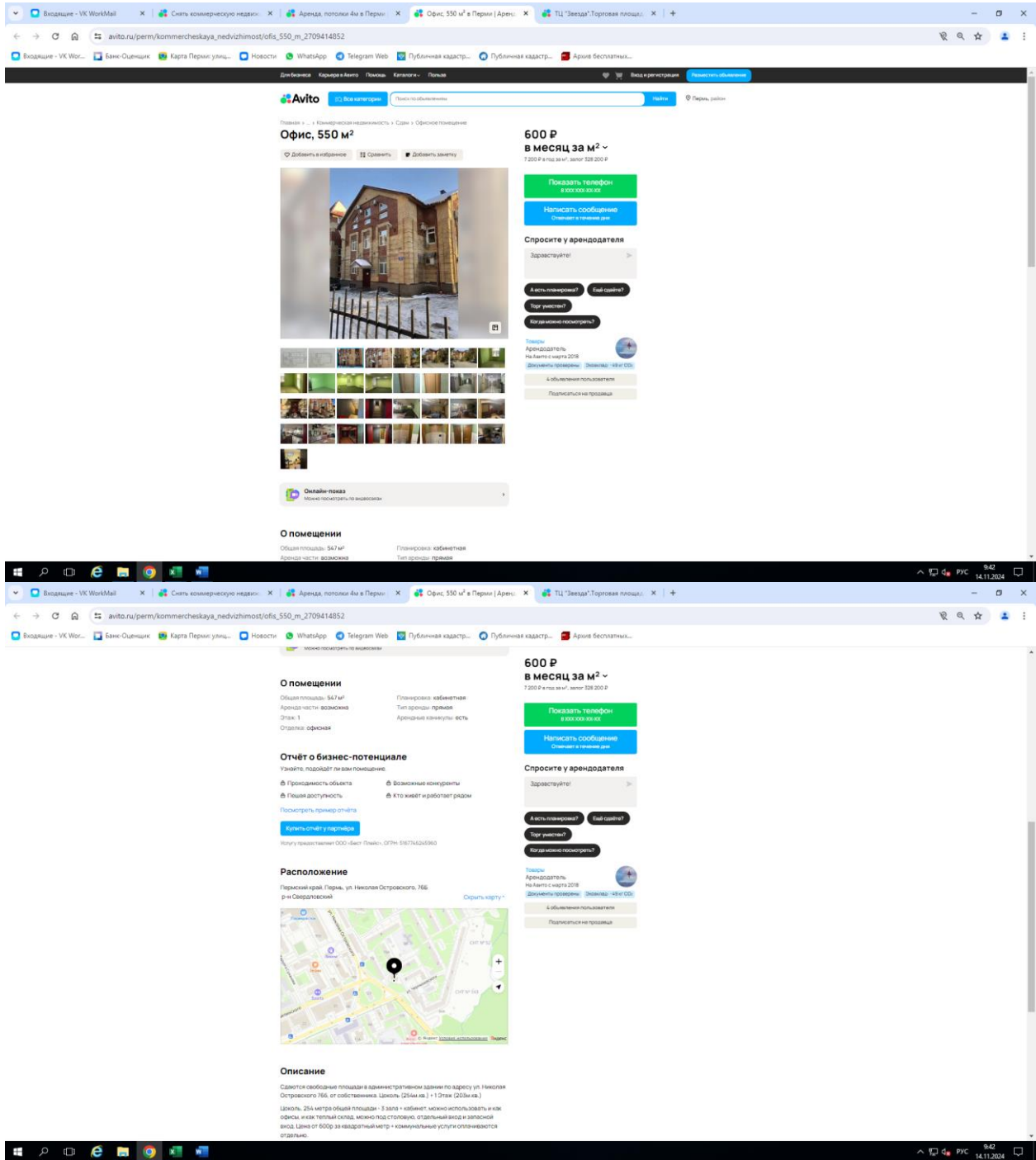


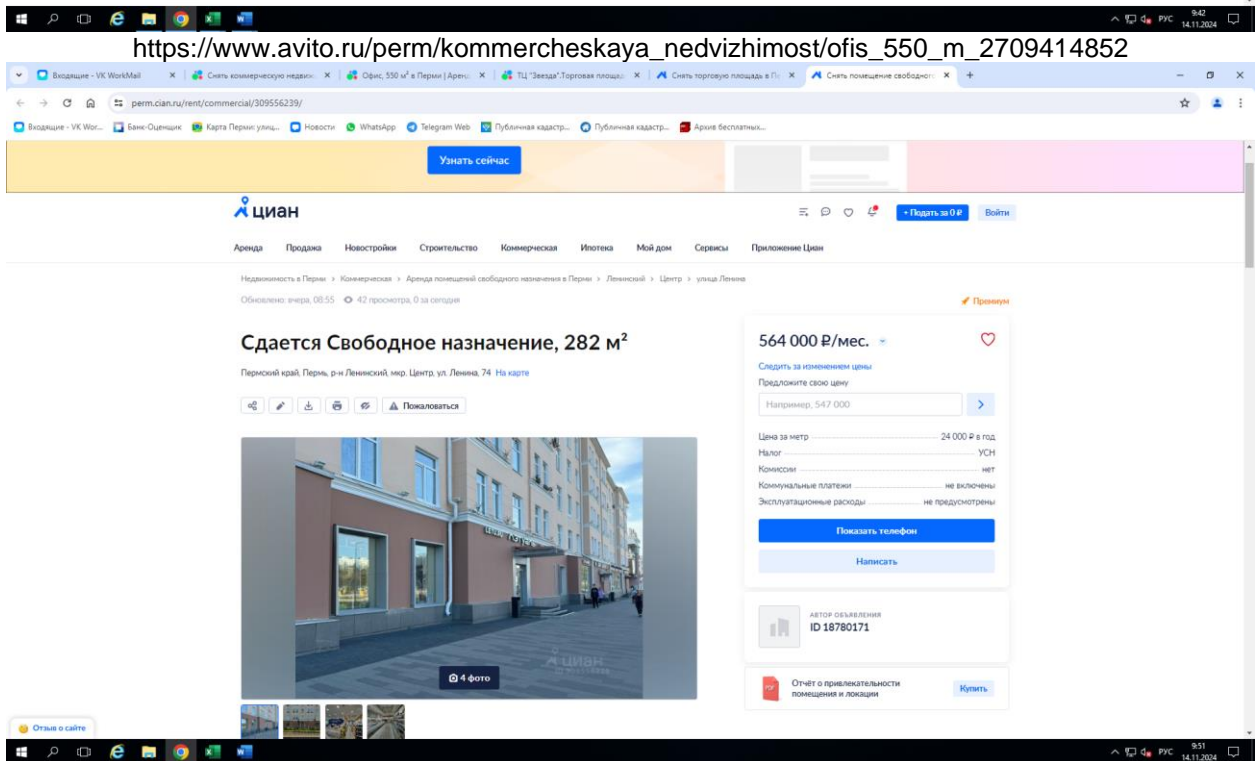
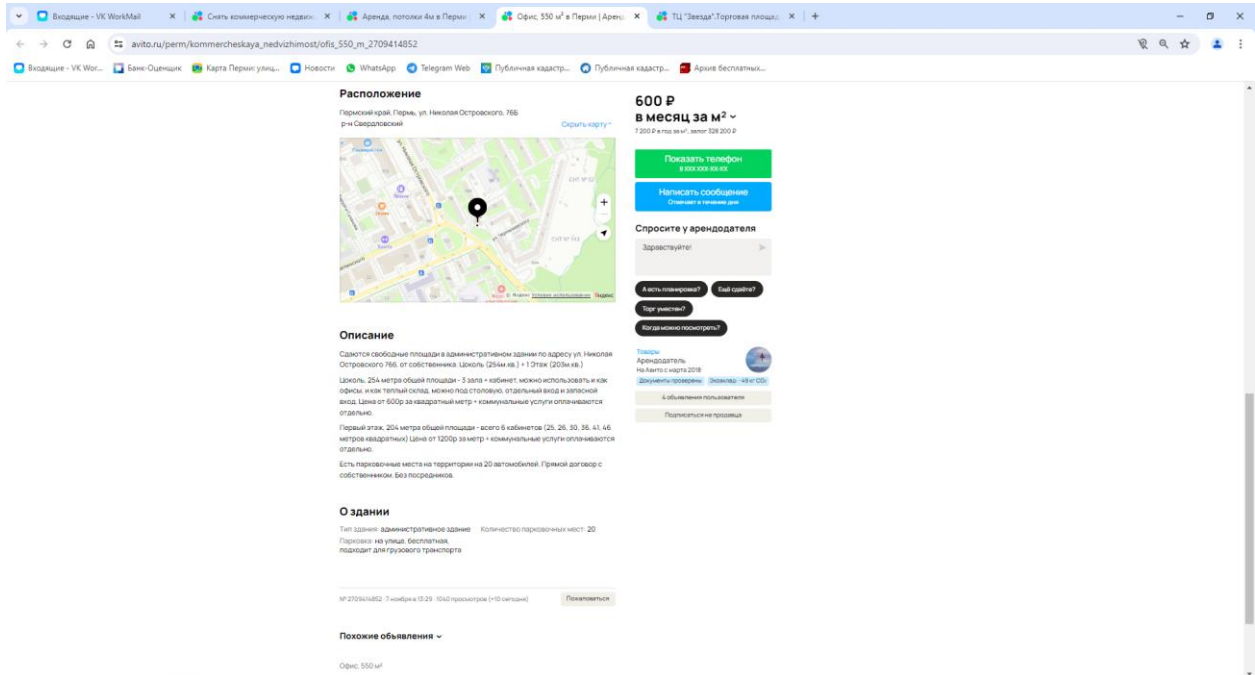
<https://perm.cian.ru/rent/commercial/306150382/>

Аналоги для определения диапазона цен



https://www.avito.ru/perm/kommercheskaya_nedvizhimost/svobod-nogo_naznacheniya_3514946484





Помещение в центре, ул. Ленина 74

Площадь: 282 м² | Этаж: 1 из 5 | Помещение: Свободно

Отчёт о привлекательности объекта
Узнайте, насколько помещение и район подходят для вашего бизнеса

Что входит в PDF-отчёт:

- Охват населения
- Пешеходный трафик
- Автомобильный трафик
- Средний бюджет семьи по району
- Арендные ставки рядом
- Точки притяжения
- Конкуренты в радиусе 1 км
- Рекомендации по выбору места для бизнеса

Цена за метр: 24 000 руб в год
Налог: УСН
Комиссии: нет
Коммунальные платежи: не включены
Эксплуатационные расходы: не предусмотрены

Автор объявления: ID 18780171

Отчёт о привлекательности помещения и локации

<https://perm.cian.ru/rent/commercial/309556239/>

Сдается Торговая площадь, 136,7 м² в ЖК «по ул. Островского, 60/1»

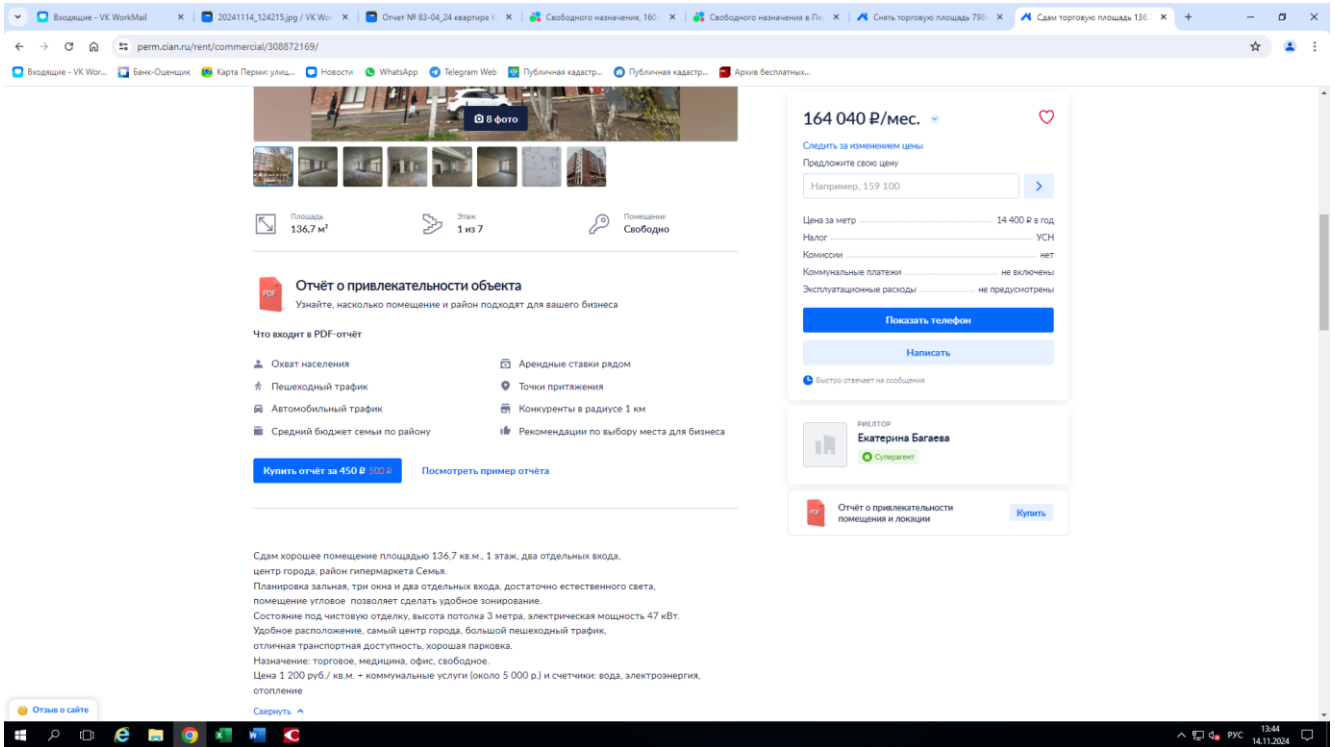
Пермский край, Пермь, р-н Свердловский, мкр. Островский, ул. Николая Островского, 60/1. На карте

Обновлено: сегодня, 08:43 | 59 просмотров, 3 за сегодня

Цена за метр: 14 400 руб в год
Налог: УСН
Комиссии: нет
Коммунальные платежи: не включены
Эксплуатационные расходы: не предусмотрены

Риелтор: Екатерина Багаева

Отчёт о привлекательности помещения и локации



<https://perm.cian.ru/rent/commercial/308872169/>

Копии страниц справочников, использованных при расчетах

пол. ред. А.А. Деяферра
Полная версия

**Офисно-торговая недвижимость
и сходные типы объектов**



Сравнительный
подход

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

**Приволжский центр
методического и информационного обеспечения
оценки**



Учредитель: ООО «Р-Консалтинг»
ИНН 52/0101000000
ОГРН 1055201000000

**Справочник оценщика
недвижимости-2021**

**ОФИСНО-ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ И
СХОДНЫЕ ТИПЫ ОБЪЕКТОВ**

**Корректирующие коэффициенты и скидки для
сравнительного подхода**

Полная версия

Нижний Новгород, октябрь 2021

Справочник оценки недвижимости 2021. Офисно-торговая недвижимость и ее виды объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Планка продаж составлена на октябрь 2021 г.

Оглавление

1. ВВЕДЕНИЕ.....17

2. КРАТКИЕ ИТОГИ ПРАКТИЧЕСКОГО ПРИМЕНЕНИЯ СПРАВОЧНИКОВ 20.....20

3. ИСТОЧНИКИ ИСХОДНОЙ ИНФОРМАЦИИ, ИСПОЛЬЗУЕМОЙ ПРИ РАСЧЕТЕ КОРРЕКТИРУЮЩИХ КОЭФФИЦИЕНТОВ И ДРУГИХ ХАРАКТЕРИСТИК РЫНКА.....22

3.1. Общие сведения об исходных информации.....22

3.2. Статистические данные корректирующих коэффициентов и характеристик рынка. Общие сведения о рыночной информации.....24

3.3. Коллективные экспертные оценки корректирующих коэффициентов. Общие сведения об экспертах.....27

4. ПРЕДСТАВЛЕНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ СТАТИСТИЧЕСКОЙ ОБРАБОТКИ И ИХ ИНТЕРПРЕТАЦИЯ.....32

4.1. Точечная оценка и доверительный интервал.....32

4.2. Матрица корреляции.....34

4.3. Расширенный интервал.....35

4.4. Коэффициенты.....37

4.5. Представление информации на карте городов. Таблицы данных: средние значения и интервалы.....38

4.6. Группы взаимосвязей.....40

5. СЕГМЕНТАЦИЯ ОФИСНО-ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ.....41

5.1. Объекты офисно-торговой недвижимости. Классификация.....41

5.2. Сегменты рынка офисно-торговой недвижимости по местоположению. Типовые торговые земельные зоны.....45

5.2.1. Торгово-офисные зоны в деловых районах.....46

5.2.2. Торгово-офисные зоны в деловых зонах.....48

5.3. Сегменты рынка по уровню активности покупателей. Характерные признаки активных и пассивных рынков.....49

5.3.1. Классификация объектов недвижимости, принадлежащих к различным сегментам 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 ВНЕСЕНИЯ КОРРЕКТИРОВОК ПРИ ОЦЕНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ.....61

8. АНАЛИЗ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЦЕНЫ ОБЪЕКТОВ ОФИСНО-ТОРГОВОГО НАЗНАЧЕНИЯ.....65

Справочник оценки недвижимости 2021. Офисно-торговая недвижимость и ее виды объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Планка продаж составлена на октябрь 2021 г.

9. ХАРАКТЕРИСТИКИ НАСЕЛЕННОГО ПУНКТА, В КОТОРОМ НАХОДИТСЯ ОБЪЕКТ.....68

9.1. Элемент сравнения – статус населенного пункта.....68

9.2. Элемент сравнения – численность населения пункта.....83

9.3. Элемент сравнения – средняя зарплата работника в населенном пункте.....96

9.4. Элемент сравнения – объем жилищного строительства.....113

10. ЛОКАЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА.....130

10.1. Элемент сравнения – местонахождение в пределах города.....131

10.1.1. Объекты офисной недвижимости.....134

10.1.2. Объекты торговой недвижимости.....137

10.2. Элемент сравнения – расстояние от населенного пункта.....154

10.2.1. Объекты офисной недвижимости.....155

10.2.2. Объекты торговой недвижимости.....157

10.3. Элемент сравнения – близость к основным видам общественного транспорта.....190

10.4. Элемент сравнения – расстояние до ближайшей станции / метро / станции объекта.....165

10.4.1. Тип – 1. Москва (офисная недвижимость).....167

10.4.2. Тип – 1. Санкт-Петербург (офисная недвижимость).....155

10.4.3. Тип – 2. Нижний Новгород (офисная недвижимость).....202

10.4.4. Тип – 2. Санкт-Петербург (торговая недвижимость).....218

10.4.5. Тип – 3. Томск (офисная недвижимость).....235

10.4.6. Тип – 3. Саратов (офисная недвижимость).....237

10.4.7. Тип – 4. Архангельск (офисная недвижимость).....259

10.4.8. Тип – 4. Курск (офисная недвижимость).....269

10.5. Элемент сравнения – рейтинг объекта.....279

10.6. Элемент сравнения – средняя прозрачность сделки (для объектов частной торговой недвижимости).....284

10.7. Элемент сравнения – тип сделки.....288

10.7.1. Объекты офисной недвижимости.....290

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.....340

11.2. Элемент сравнения – тип объекта (строительное мероприятие / отделенный стоянок / здание).....346

11.2.1. Объекты офисно-торговой недвижимости.....336

11.2.2. Объекты торговой недвижимости.....339

11.3. Элемент сравнения – тип объекта.....352

11.3.1. Объекты торговой недвижимости.....352

11.3.2. Объекты офисно-торговой недвижимости.....361

Справочник оценки недвижимости 2021. Офисно-торговая недвижимость и ее виды объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Планка продаж составлена на октябрь 2021 г.

11.4. Элемент сравнения – этаж расположения.....367

11.4.1. Объекты офисной недвижимости.....369

11.4.2. Объекты торговой недвижимости.....377

11.5. Элемент сравнения – наличие служебного помещения.....385

11.5.1. Объекты офисной недвижимости.....356

11.5.2. Объекты торговой недвижимости.....390

11.6. Элемент сравнения – вид собственности.....394

11.7. Элемент сравнения – тип планировки.....402

11.8. Элемент сравнения – наличие охраны.....415

11.8.1. Объекты офисной недвижимости.....406

11.8.2. Объекты торговой недвижимости.....425

11.9. Элемент сравнения – физическое состояние объекта (возраст здания).....429

11.10. Элемент сравнения – состояние отделки.....431

11.11. Информация о стоимости ремонтных работ для определения стоимости ремонта.....433

11.12. Элемент сравнения – материал стен.....440

11.13. Элемент сравнения – инженерное оборудование.....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. Складчатость.....458

13.1.1. Коллективные экспертные оценки объектов.....460

13.1.1.1. Значения ставок на торгах на аукционном рынке.....460

13.1.1.2. Значения ставок на торгах на аукционном рынке.....462

13.1.2. Коллективные экспертные оценки – экспертные данные.....457

13.1.2.1. Значения ставок на торгах на аукционном рынке.....457

13.1.2.2. Значения ставок на торгах на аукционном рынке.....459

13.1.3. Данные экспертного опроса о влиянии на величину скин-эффекта объектов недвижимости.....463

13.2. Дивиденды складчатости.....517

13.3. Анализ складчатости.....522

ЗАКЛЮЧЕНИЕ.....525

ЛИТЕРАТУРА.....527

ПРИЛОЖЕНИЯ.....531

Приложение 1. Адаптация оценщиков к объектам.....531

Приложение 2. Перечень объектов, привнесенных в отчет в объеме.....540

Приложение 3. Сравнительная справка.....546

Справочник оценки недвижимости 2021. Офисно-торговая недвижимость и ее виды объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Планка продаж составлена на октябрь 2021 г.

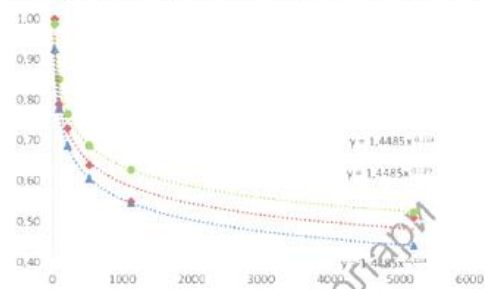


Рисунок 135. Зависимость удельной цены от площади объекта офисного назначения, города с численностью населения более 1000 тыс. чел. (за исключением гг. Москва, Санкт-Петербург), цены продаж. Расширенный интервал

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	Объект аналог						
	Общая площадь, кв. м	до 50		от 125		от 300	
		до 50	до 125	до 300	до 750	до 1500	от 1500
до 50	1,00	1,03	1,06	1,08	1,10	1,12	
от 50 до 125	0,97	1,00	1,03	1,05	1,07	1,10	
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 оценщика недвижимости 2021. Офисно-торговая недвижимость и смежные 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

347

Справочник оценщика недвижимости 2021. Офисно-торговая недвижимость и смежные 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 смежные 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

371

Справочник оценщика недвижимости 2021. Офисно-торговая недвижимость и смежные 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	
объект оценки	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



ПОЛИС
к договору страхования гражданской ответственности организации, заключающей договоры на проведение оценки №922/2670057189

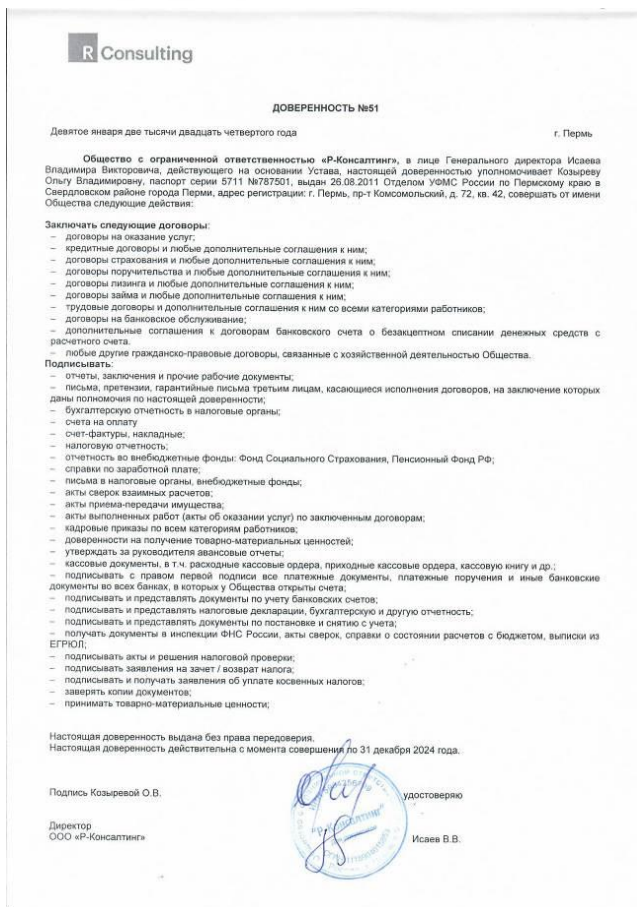
Настоящим полисом подтверждается факт вступления в силу договора страхования, заключенного между САО «РЕСО-Гарантия» (233047, г. Москва, ул. Гаврило, д. 12, стр. 1; ОГРН 1027700024143; ИНН 7710045320) с указанным ниже Страхователем, в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков, утвержденными Страхователем 21 июля 2021 года (далее по тексту – «Правила страхования»)

Дата оформления полиса «27» августа 2024 г. Валюта страхования: Российские рубли

Страхователь:	Наименование организации: ООО «Р-Консалтинг» Юридический адрес: 614045, Пермский край, г. Пермь, ул. Монастырская, 12а, оф.315 ОГРН: 1115904013853 ИНН: 5904256799 Е – mail info@rc-prm.ru тел. (342) 259-90-33 р/с 40702810800490029017 Филиал "Центральный" Банка ВТБ (ПАО) в г. Москве БИК 044525411
1. Срок действия полиса:	С 00 часов 00 минут 08.09.2024 г. по 24 часа 00 минут 07.09.2025 г.
2. Объект страхования:	2.1. Не противоречащее законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском ответственности по обязательствам, возникающим вследствие нарушения договора на проведение оценки, и связанные с риском ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 2.2. Действие Договора страхования (Полиса) распространяется на работы (исключая кадастровую оценку), которые были выполнены Страхователем и были приняты Заказчиком Страхователя в период, начиная с 08.09.2024 года.
3. Страховой случай:	3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда, или признанный Страховщиком, факт возникновения обязанности Страхователя возместить убытки, возникшие вследствие нарушения им договора на проведение оценки, и вреда (ущерб), причиненный имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности. 3.2. Предъявление нескольких претензий (исков), явившихся следствием одного обстоятельства, стороны рассматривают в рамках одного страхового случая.
4. Страховая сумма:	30.000.000 (Тридцать миллионов) рублей, лимиты ответственности согласно Договору страхования
5. Франшиза:	Страхование осуществляется без франшизы
6. Страховая премия:	17 600 (Семнадцать тысяч шестьсот) рублей
7. Порядок оплаты страховой премии:	Согласно Договору страхования
8. Прилагаемые документы:	- Приложение 1: Заявление на страхование - Договор страхования гражданской ответственности №922/2670057189 от 27.08.2024 - Правила страхования.
Представитель страховщика:	Смирнова Наталья Валерьевна Код 11605025

Экземпляр Правил страхования получен. С уведомлением
Приемное страховое обществом и согласен.

Страхователь: Козырева О.В.
Страховщик: Волгаров Р.А.



ЭКСПЕРТНЫЙ СОВЕТ
 Ассоциация «Саморегулируемая организация оценщиков «ЭКСПЕРТНЫЙ СОВЕТ»
 101000, г. Москва, Потаповский пер., д. 16/5, стр. 1
 (495) 626-29-50, 8 (800) 200-29-50, www.srososvet.ru, mail@srososvet.ru

**Выписка № 54729
 из реестра Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет»**

Настоящая выписка из реестра Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» (регистрационный № 0011 в Едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков от 28.10.2010) выдана по заявлению

Ассоциация «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет»

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

о том, что **Носова Анастасия Сергеевна**

(Ф.И.О. оценщика)

является членом Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» и включена в реестр оценщиков 10.07.2023 за регистрационным номером № 3114

(сведения о наличии членства в саморегулируемой организации оценщиков)

право осуществления оценочной деятельности не приостановлено

(сведения о приостановлении права осуществления оценочной деятельности)

Оценщик предоставил квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №026676-1 от 28.07.2021 г. по направлению "Оценка недвижимости".

(сведения о квалификационном аттестате в области оценочной деятельности с указанием направления оценочной деятельности)

(иные запрошенные заинтересованным лицом сведения, содержащиеся в реестре членов саморегулируемой организации оценщиков)

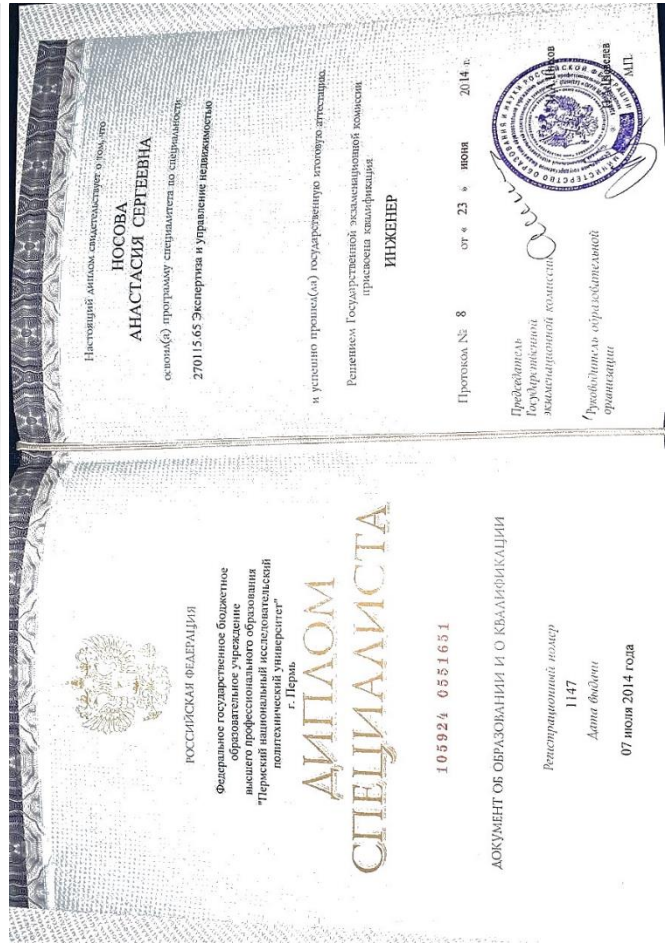
Данные сведения предоставлены по состоянию на 10.07.2023

Дата составления выписки 10.07.2023

Генеральный директор



М.О. Ильин





СТРАХОВОЕ ОБЩЕСТВО
РЕСО-ГАРАНТИЯ
117105, Москва, Нагорный пр-д, 6
т. (495) 730-3000 ф. (495) 956-2385
mail@reso.ru www.reso.ru

РЕСО-ГАРАНТИЯ
INSURANCE COMPANY
6, Naгорный пр-од, Moscow, 117105
t. (495) 730-3000 f. (495) 956-2385
mail@reso.ru www.reso.ru

**ПОЛИС № 922/2667992702
страхования ответственности оценщика**

САО «РЕСО-ГАРАНТИЯ» (125047, г. Москва, ул. Гинкина д.12 стр.1, ОГРН 1027709042413; ИНН/КПП: 771005320/73001001, р/с: 4070181040140000014, «Альфа-Банк САО» г.Москва, БИК: 44525953, корр-сч/сч 3010181020000009393), имеющее в дальнейшем Страховщика, 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 «27» августа 2024г.
Страхователь:	Носова Анастасия Сергеевна, Дата рождения: 23.07.1992 год Адрес по месту регистрации: 614000 Пермский край, Осинский р-н, гор. Оса, ул. Мелентьева д.62 Паспорт: 5713 36131638, выдан: Отделом УФМС России по Пермскому краю в Мотовилихинском р-не г.Пермь; 25.01.2014 Член СРО оценщиков: Ассоциация «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» E-mail: ok@rc-prm.ru тел. 8(342)214-99-55
Представитель страховщика:	Смирнова Наталья Валерьевна Код 11605023

1. Срок действия полиса:	С 00 часов 00 минут 28.08.2024 г., но не ранее 00 часов 00 минут дня, следующего за днем уплаты страховой премии, по 24 часа 00 минут 27.08.2025 г.
2. Объекты страхования:	Не противоречащее законодательству Российской Федерации имуществомные интересы Страхователя, связанные с риском его ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему со Страхователем договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам.
3. Защищаемые работы:	Действие 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 28.08.2024г.
4. Страховой случай:	4.1. Установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействия) 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
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 передачу или доделку работ.
8. Страховая премия:	4.000 (Четыре тысячи) рублей
9. Порядок оплаты страховой премии:	Единовременный платеж по 28.08.2024 г. включительно

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

10. Действия Страхователя при наступлении события, являющегося страховым случаем:	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 лиц, которым может быть причинен ущерб. 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 (бездействием) 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 иска в судебном порядке Страхователь должен представить Страховщику заверенную судасей 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 сроков 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 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. Прилагаемые документы:	- Заявление на страхование ответственности оценщика; - Правила страхования.

Экземпляр Правил страхования получен. С уведомлением
Правилами страхования ознакомлен и согласен.

Страхователь *[Подпись]*

М.П. *[Подпись]*

Страховщик *[Подпись]* **Болдирев Р.А.**
М.П. *[Подпись]*
И.О. Долженко, И.О. Долженко



№ 2401 от 13.06.2023

Выписка из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана по запросу Общества с ограниченной ответственностью "Р-Консалтинг" о том, что **Симонова Ирина Ивановна** является членом Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков (СМАО), включена в реестр оценщиков 04.05.2007 за регистрационным № 256.

Право осуществления оценочной деятельности не приостановлено.

Сведения о квалификационном аттестате в области оценочной деятельности:

Номер	Дата выдачи	Направление оценочной деятельности	Кем выдан	Срок действия	Основание аннулирования, дата и номер протокола	Продление
021027-1	11.06.2021	Оценка недвижимости	Федеральное бюджетное учреждение "Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров"	11.06.2021-11.06.2024	-	-
006818-2	26.03.2018	Оценка движимого имущества	Федеральное бюджетное учреждение "Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров"	26.03.2018-26.03.2021	-	срок действия прошёл до 26.07.2021 в соответствии с п.5 Приложения № 7 к постановлению Правительства Российской Федерации от 3 апреля 2020 г. № 440 в редакции Постановления Правительства РФ №109 от 04.02.2021
006819-1	26.03.2018	Оценка недвижимости	Федеральное бюджетное учреждение "Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров"	26.03.2018-26.03.2021	-	срок действия прошёл до 26.07.2021 в соответствии с п.5 Приложения № 7 к постановлению Правительства Российской Федерации от 3 апреля 2020 г. № 440 в редакции Постановления Правительства РФ №109 от 04.02.2021

Данные сведения предоставлены по состоянию на «13» июня 2023.

Дата составления выписки «13» июня 2023.

Генеральный директор СМАО



С. В. Сухова

119311, Москва, пр.Вернадского, 8А, пом. XXIII
www.rcm.ru, (495) 604-41-69, 604-41-70, info@rsm.ru



№ 2402 от 13.06.2023

Выписка из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана по запросу Общества с ограниченной ответственностью "Р-Консалтинг" о том, что **Симонова Ирина Ивановна** является членом Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков (СМАО), включена в реестр оценщиков 04.05.2007 за регистрационным № 256.

Право осуществления оценочной деятельности не приостановлено.

Сведения о квалификационном аттестате в области оценочной деятельности:

Номер	Дата выдачи	Направление оценочной деятельности	Кем выдан	Срок действия	Основание аннулирования, дата и номер протокола	Продление
021027-1	11.06.2021	Оценка недвижимости	Федеральное бюджетное учреждение "Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров"	11.06.2021-11.06.2024	-	-
006818-2	26.03.2018	Оценка движимого имущества	Федеральное бюджетное учреждение "Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров"	26.03.2018-26.03.2021	-	срок действия прошёл до 26.07.2021 в соответствии с п.5 Приложения № 7 к постановлению Правительства Российской Федерации от 3 апреля 2020 г. № 440 в редакции Постановления Правительства РФ №109 от 04.02.2021
006819-1	26.03.2018	Оценка недвижимости	Федеральное бюджетное учреждение "Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров"	26.03.2018-26.03.2021	-	срок действия прошёл до 26.07.2021 в соответствии с п.5 Приложения № 7 к постановлению Правительства Российской Федерации от 3 апреля 2020 г. № 440 в редакции Постановления Правительства РФ №109 от 04.02.2021

Иные зарегистрированные сведения, содержащиеся в реестре СМАО:

Члены в Электронном реестре	107	ИНН	501009921506
Члены в Едином государственном реестре юридических лиц	1342314647-55-232-38-13	Почтовый адрес	614068, г. Пермь, ул. Острожников, д. 117, оф. 39
Гражданский статус	24.08.1987	Адрес электронной почты	info@rsm.ru
Дата начала периода приостановления	-	Статус оценочной деятельности	01.05.2002

Информация о действии обязательного государственного лицензионного контроля:

Страна/регион	Номер	Информация о лицензиях	Дата окончания	Дата начала действия	Дата окончания действия
5000000	922/2237124549	Стороннее публичное акционерное общество "РЭСО-Гарант" 17119, г. Москва, Негинный проезд, д. 6 Явочное, С. № 1207 Т/г от 09.12.2005 (495) 730-10-00	25.08.2022	24.08.2022	25.08.2023

Образование:

Вид образования	Направление	Номер диплома	Дата выдачи	Компьютер
Высшее	инженерное	ИН 7301557	09.06.1987	Первичный компьютерный тестирование
Профессиональное	Система оценки эффективности (Бизнес)	ПМ № 467380	24.06.2002	Первичный компьютерный тестирование
Повышение квалификации	Система оценки эффективности (Бизнес)	СМ 4573	14.01.2007	ИИЭУ "Выпускника университета и государственного университета"
Повышение квалификации	Система оценки эффективности (Бизнес)	31-108	27.03.2008	ИИЭУ "Выпускника университета и государственного университета"
Повышение квалификации	Система оценки эффективности (Бизнес)	450570	01.03.2011	ИИЭУ "Выпускника университета и государственного университета"

Сведения об осуществлении оценочной деятельности с использованием механизма электронной подписи:

Использование механизма электронной подписи	Сведения об оценочной деятельности с использованием механизма электронной подписи	Частично
---	---	----------

Сведения о приостановлении деятельности, с которыми оценщик заключает трудовые договоры:

Сведения о приостановлении деятельности	Сведения о приостановлении деятельности	Сведения о приостановлении деятельности
Акционерное общество "Аудиторская компания "БЕЛКОМ (ПРОФИЛ)" (АО АК "БЕЛКОМ (ПРОФИЛ)")) Юр. адрес: 120481, г. Москва, Звеницкий бульвар, д. 21, стр. 1, эт. 7, пом. № 1, "офис 301"	Акционерное общество "Аудиторская компания "БЕЛКОМ (ПРОФИЛ)" (АО АК "БЕЛКОМ (ПРОФИЛ)")) Юр. адрес: 120481, г. Москва, Звеницкий бульвар, д. 21, стр. 1, эт. 7, пом. № 1, "офис 301"	Общество с ограниченной ответственностью "Р-Консалтинг" (ООО "Р-Консалтинг") Юр. адрес: 614015, г. Пермь, ул. Монастырская, д. 12А, офис 100

Сведения о лицензиях обязательного государственного лицензионного контроля:

Сведения о лицензиях	Сведения о лицензиях	Сведения о лицензиях
Стороннее публичное акционерное общество "РЭСО-Гарант" 17119, г. Москва, Негинный проезд, д. 6 Явочное, С. № 1207 Т/г от 09.12.2005 (495) 730-10-00	Стороннее публичное акционерное общество "РЭСО-Гарант" 17119, г. Москва, Негинный проезд, д. 6 Явочное, С. № 1207 Т/г от 09.12.2005 (495) 730-10-00	Стороннее публичное акционерное общество "РЭСО-Гарант" 17119, г. Москва, Негинный проезд, д. 6 Явочное, С. № 1207 Т/г от 09.12.2005 (495) 730-10-00

Сведения об оценщике:

Имя и фамилия оценщика	Симонова Ирина Ивановна	Дата окончания действия лицензии	04.05.2007
Страна/регион	50000000	Дата начала действия лицензии	01.05.2002
Дата окончания действия лицензии	04.05.2007	Дата окончания действия лицензии	04.05.2007

119311, Москва, пр.Вернадского, 8А, пом. XXIII
www.rcm.ru, (495) 604-41-69, 604-41-70, info@rsm.ru



<p>10. Действия Страхователя при наступлении события, имеющего признаки страхового случая:</p>	<p>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 лиц, которым может быть причинен ущерб.</p> <p>10.2. Принять все возможные и необходимые меры для отклонения неправомерных требований.</p> <p>10.3. При предъявлении имущественных требований Страхователю, или подачи против него иска в суд:</p> <p>10.3.1. Письменно в ТЕЧЕНИЕ ТРЕХ РАБОЧИХ ДНЕЙ уведомить Страховщика об этом.</p> <p>10.3.2. Оказывать Страховщику содействие в проведении расследования, урегулировании, судебной и внесудебной защите.</p> <p>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.</p>
<p>11. Условия страховой выплаты:</p>	<p>11.1. Условия и порядок осуществления страховой выплаты определяются Правилами страхования и настоящим Полиссом.</p> <p>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 (бездействием) Страхователя (оценщика) и возникшим ущербом, а также спора по размеру такого ущерба, заявленные требования удовлетворяются и страховая выплата производится во внесудебном порядке.</p> <p>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.</p> <p>11.4. Выплата страхового возмещения производится исключительно при наступлении страхового случая:</p> <p>11.4.1. По письменному заявлению Страхователя;</p> <p>11.4.2. Всегда в пользу Выгодоприобретателей (заказчика договора на проведение оценки или третьих лиц), за исключением случаев возмещения затрат самого Страхователя, которые были произведены по согласованию со Страховщиком;</p> <p>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.</p> <p>11.5. Если в течение срока действия настоящего Полисса Страхователь в соответствии с п.10.1. Полное уведомил Страховщика о возникновении каких-либо обстоятельств, которые могли бы стать основанием для предъявления ему имущественных требований (претензий, исков), то действие настоящего Полисса распространяется на все требования, предъявляемые к Страхователю в течение сроков исковой давности, явившиеся следствием упомянутых обстоятельств.</p>
<p>12. Прочие условия:</p>	<p>12.1. При досрочном расторжении настоящего Полисса по инициативе Страхователя, Страховщик возвращает Страхователю, при отсутствии страховых выплат на момент получения заявления о расторжении, часть страховой премии пропорционально оставшемуся периоду действия Полисса, за вычетом расходов в соответствии со структурой тарифной ставки, при этом расчеты производятся в течение 10 рабочих дней после даты расторжения.</p> <p>12.2. Все прочие условия, включая права и обязанности сторон, порядок изменения и прекращения Полисса, а также порядок выплаты страхового возмещения регламентируются Правилами страхования.</p>
<p>13. Прилагаемые документы:</p>	<p>- Заявление на страхование ответственности оценщика; - Правила страхования.</p>

*Экземпляр Правил страхования вручен. С упомянутыми Правилами страхования ознакомлен и согласен.

Страхователь _____
М.П. (подпись)


 Страховщик
Болгаров Р.А.
 М.П. (подпись, подпись)
 По Доверенности № _____ от _____