

Отчет об оценке №139/ОСП-25

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:
20.03.2025

Дата составления:
25.03.2025

25.03.2025 года
Г. Пермь

Директору МАУК «ПГДК»
Г-ну Воробью В.В.

Уважаемый Владимир Вацлавович!

Согласно Договору №139/ОСП-25 от 18.03.2025 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 67,5 кв.м. (поз. экспликации №87–91 по подвалу), расположенные по адресу: Пермский край, г. Пермь, Свердловский район, просп. Комсомольский, д. 79.

Величина расчетного периода - 1 (один) месяц.

Оценка произведена по состоянию на 20.03.2025 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, расположенного по адресу: Пермский край, г. Пермь, Свердловский район, проспект Комсомольский, д.79, величина расчетного периода – 1 (один) месяц, определенная по состоянию на 20.03.2025, 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 67,5 кв.м. (поз. экспликации №87-91 по подвалу), расположенные по адресу: Пермский край, г. Пермь, Свердловский район, просп. Комсомольский, д. 79. . Величина расчетного периода - 1 (один) месяц.	428	28 890	24 075

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	5
1.8. СОБЛЮДЕНИЕ ТРЕБОВАНИЙ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА РОССИИ	5
1.9. ВИД СТОИМОСТИ (ПРЕДПОСЫЛКИ СТОИМОСТИ)	5
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
1.18. СВЕДЕНИЯ О ПРЕДПОЛАГАЕМЫХ ПОЛЬЗОВАТЕЛЯХ РЕЗУЛЬТАТА ОЦЕНКИ И ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ	6
1.19. ОГРАНИЧЕНИЯ НА ИСПОЛЬЗОВАНИЕ, РАСПРОСТРАНЕНИЕ И ПУБЛИКАЦИЮ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	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 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	17
8.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖАТ ОЦЕНИВАЕМЫЕ ОБЪЕКТЫ. АНАЛИЗ РЫНКА, К КОТОРОМУ ОТНОСЯТСЯ ОБЪЕКТЫ АРЕНДЫ	18
8.3. АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ИНТЕРВАЛОВ ЗНАЧЕНИЙ ЭТИХ ФАКТОРОВ	24
8.4. ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В СЕГМЕНТАХ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА	24
9. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	25
9.1. ОПИСАНИЕ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	25
9.2. ПРИМЕНЕНИЕ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ РАСЧЕТОВ	25
10. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ	35
10.1. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТОВ, ПОЛУЧЕННЫХ С ПРИМЕНЕНИЕМ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ ..	35
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 ..	35
10.3. СУЖДЕНИЕ О ВОЗМОЖНЫХ ГРАНИЦАХ ИНТЕРВАЛА, В КОТОРОМ МОЖЕТ НАХОДИТЬСЯ СТОИМОСТЬ	35
10.4. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТЕПЕНИ СУЩЕСТВЕННОСТИ РАСХОЖДЕНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТОВ	36
11. ИТОГОВОЕ ЗНАЧЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	37
12. ПРИЛОЖЕНИЯ К ОТЧЕТУ ОБ ОЦЕНКЕ	38
12.1. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	38

12.2. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	41
12.3. МАТЕРИАЛЫ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ В ПРОЦЕССЕ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	50
12.4. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОЦЕНЩИКА.....	63

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 67,5 кв.м. (поз. экспликации №87–91 по подвалу), 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 67,5 кв.м. (поз. экспликации №87–91 по подвалу), 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 объекта 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 67,5 кв.м. (поз. экспликации №87-91 по подвалу), 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	87	Моечная	6,0
2	Подвал	88	Пекарский цех	15,6
3	Подвал	89	Склад	4,5
4	Подвал	90	Коридор	4,9
5	Подвал	91	Кухня	36,5
			Итого:	67,5

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

1.7. ЦЕЛЬ ОЦЕНКИ

Определение рыночной стоимости услуги по передаче в аренду объекта недвижимого имущества.

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

20.03.2025

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

Внешний осмотр объекта аренды проведен 20.03.2025 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. Допущения и ограничения необходимые для оценки будут приведены в разделе 3 и в тексте Отчета об оценке.

1.13. НЕОБХОДИМОСТЬ ПРИВЛЕЧЕНИЯ ВНЕШНИХ ОРГАНИЗАЦИЙ И ОТРАСЛЕВЫХ ЭКСПЕРТОВ

Не привлекаются.

1.14. ФОРМА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ

Отчет об оценке составляется на бумажном носителе.

1.15. ФОРМА ПРЕДСТАВЛЕНИЯ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ

Итоговый результат оценки стоимости объекта оценки указывается в виде конкретной округленной величины. Указание интервала границ, в которых может находиться стоимость объекта оценки, не требуется. Округление итоговой стоимости приводится до целых.

1.16. ИНЫЕ СПЕЦИФИЧЕСКИЕ ТРЕБОВАНИЯ К ОТЧЕТУ ОБ ОЦЕНКЕ

Не предусмотрены.

1.17. НЕОБХОДИМОСТЬ ПРОВЕДЕНИЯ ДОПОЛНИТЕЛЬНЫХ ИССЛЕДОВАНИЙ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ ИНЫХ РАСЧЕТНЫХ ВЕЛИЧИН

Не требуется.

1.18. СВЕДЕНИЯ О ПРЕДПОЛАГАЕМЫХ ПОЛЬЗОВАТЕЛЯХ РЕЗУЛЬТАТА ОЦЕНКИ И ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ

Информация не предоставлена.

1.19. ОГРАНИЧЕНИЯ НА ИСПОЛЬЗОВАНИЕ, РАСПРОСТРАНЕНИЕ И ПУБЛИКАЦИЮ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Отчет полностью или частично, а также выдержки из отчета не могут копироваться, распространяться и/или публиковаться без письменного согласия оценщика за исключением случаев, установленных нормативными правовыми актами Российской Федерации.

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» августа 2010 г. с изменениями и дополнениями, утвержденные Советом 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 Советом 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 неправомерных действий со стороны Оценщика в процессе выполнения работ по определению стоимости объекта оценки.
11. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом в связи с проведением данной оценки, иначе как по официальному вызову суда.
12. Все прогнозы, базируются на текущей рыночной ситуации, которая с течением времени может измениться, заключение о стоимости действительно только на дату оценки.
13. Согласно п.7 ФСО №7 установлено, что «В отсутствие документально подтвержденных имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемого объекта недвижимости, ограничений (обременений), а также экологического загрязнения оценка объекта производится исходя из предположения об отсутствии таких прав, ограничений (обременений) и загрязнений с учетом обстоятельств, выявленных в процессе осмотра, если в задании на оценку не указано иное». Проведенный анализ правоустанавливающих документов не выявил наличие имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемых объектов недвижимости, кроме зафиксированных в предоставленных на объекты оценки документах. Задание на оценку также не содержит указаний о наличии имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемых объектов недвижимости. На основании этого определение рыночной стоимости оцениваемого имущества производилось в предположении отсутствия каких-либо обременений со стороны третьих лиц.
14. Арендная ставка, определенная в расчете, не включает в себя коммунальные платежи, включает в себя плату за пользование соответствующей части земельного участка под объектом.
15. Иные допущения, приведенные по тексту отчета.

3.2. СПЕЦИАЛЬНЫЕ ДОПУЩЕНИЯ

Отсутствуют.

4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

4.1. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ, ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ

4.1.1. ОРГАНИЗАЦИОННО-ПРАВОВАЯ ФОРМА

Муниципальное Автономное Учреждение Культуры

4.1.2. ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ

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

4.1.3. ОСНОВНОЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕГИСТРАЦИОННЫЙ НОМЕР
ОГРН 1025900916469

4.1.4. ДАТА ПРИСВОЕНИЯ ОГРН
18 декабря 2002 г.

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

4.2. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ

4.2.1. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ, РАБОТАЮЩЕМ НА ОСНОВАНИИ ТРУДОВОГО ДОГОВОРА

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. Местоположение 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 №922/2670057189 от 27 августа 2024 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

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

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 №139/ОСП-25 от 18.03.2025 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 67,5 кв.м. (поз. экспликации №87-91 по подвалу), расположенные по адресу: Пермский край, г. Пермь, Свердловский район, просп. Комсомольский, д. 79.
Объекты аренды	- Встроенные помещения, общей площадью 67,5 кв.м. (поз. экспликации №87-91 по подвалу), 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 №139/ОСП-25 от 18.03.2025
Вид определяемой стоимости объекта оценки	Рыночная стоимость
Дата определения стоимости	20.03.2025

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 67,5 кв.м. (поз. экспликации №87-91 по подвалу), расположенные по адресу: Пермский край, г. Пермь, Свердловский район, просп. Комсомольский, д. 79. величина расчетного периода – 1 (один) месяц	Не применялся	24 075	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 Заданием 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 Заданием 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 67,5 кв.м. (поз. экспликации №87-91 по подвалу), расположенные по адресу: Пермский край, г. Пермь, Свердловский район, просп. Комсомольский, д. 79. Величина расчетного периода - 1 (один) месяц.	428	28 890	24 075

6.6. ПОРЯДКОВЫЙ НОМЕР ОТЧЕТА

139/ОСП-25

6.7. ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА

25.03.2025

6.7. ДАТА ПРОВЕДЕНИЯ ОСМОТРА ОБЪЕКТА(ОВ) АРЕНДЫ

20.03.2025

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 ОБЪЕКТЫ АРЕНДЫ

Право собственности принадлежит г. Пермь. За Муниципальное Автономное Учреждение Культуры «Пермский Городской Дворец Культуры Имени А.Г. Солдатова» объекты закреплены на праве оперативного управления.

В настоящей оценке определяются права арендатора на объекты аренды.

Право временного владения и пользования объектом аренды на условиях, определяемых договором аренды. Для встроенных нежилых помещений - в течение расчетного периода 1 (один) месяц.

Пояснения к определению вида оцениваемых имущественных прав.

Согласно «Положению об аренде муниципального имущества, закрепленного на праве оперативного управления за муниципальными общеобразовательными учреждениями города Перми» (в ред. Приказа Департамента образования Администрации г. Перми от 08.05.2009 №434):

«1.4. Муниципальное имущество передается арендатору во временное владение и пользование или во временное пользование.

1.4.1. Временное владение и пользование — это вид аренды, при котором арендатор использует имущество самостоятельно, без участия третьих лиц.

1.4.2. Временное пользование — это вид аренды, при котором муниципальное имущество передается арендатору только во временное пользование (без владения), то есть арендатор получает право в течение определенного времени пользоваться определенным имуществом, не владея им.

Во временное пользование предоставляются объекты (сооружения), входящие в состав основных средств общеобразовательного учреждения. Муниципальное имущество при таком виде аренды используется арендатором неполный рабочий день или с длительными перерывами».

7.2.1.1. НАИМЕНОВАНИЕ ИМУЩЕСТВЕННОГО ПРАВА НА ОБЪЕКТЫ ОЦЕНКИ

Право оперативного управления.

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

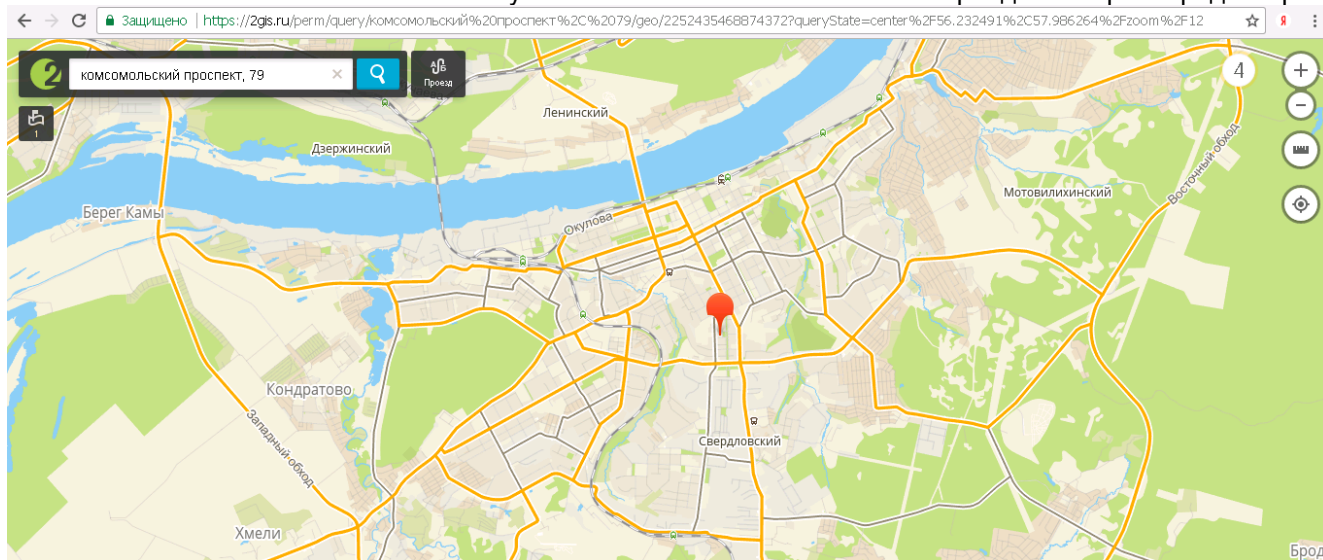


Рисунок №2 – Расположение объекта аренды на карте Свердловского района

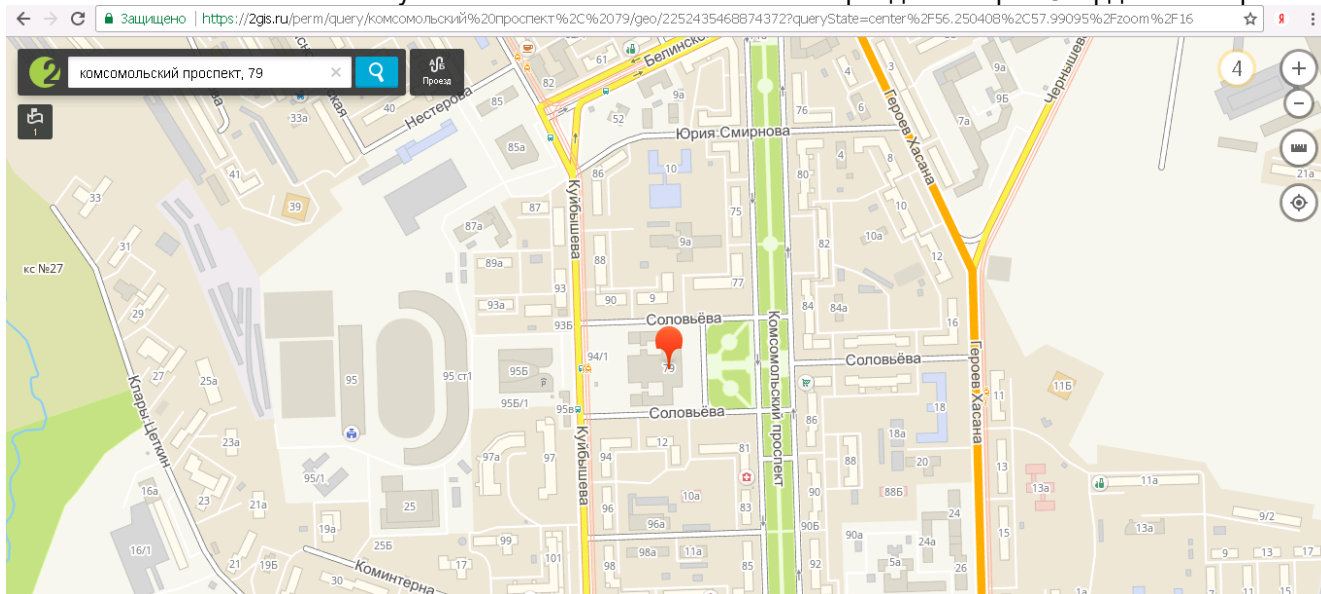
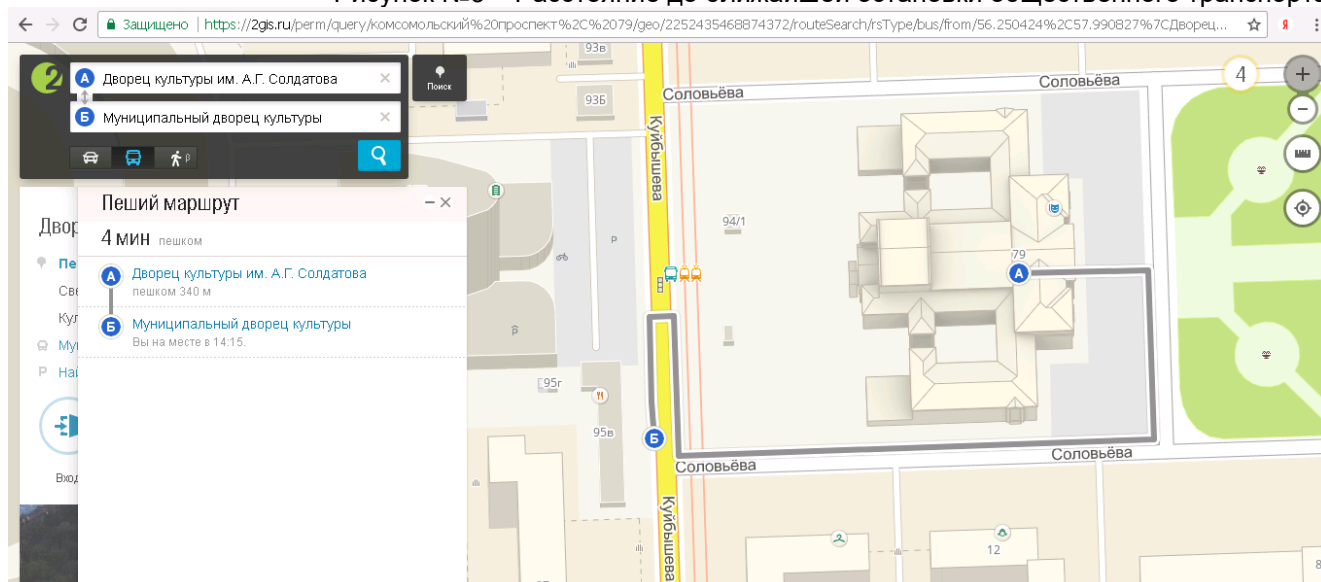


Рисунок №3 – Расстояние до ближайшей остановки общественного транспорта



Источник: <https://2gis.ru/perм>

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, т=42,54,67 см
Перегородки	Дощатые двойные оштукатуренные, кирпичные, металлопластиковые, ГКЛ
Перекрытия	Чердачные
	Междуетажные
	Подвальные
Крыша	Железная по деревянным стропилам и дощатой обрешетке, мягкая рулонная над залом и кондиционерами, световой фонарь над сценой
Полы	Дощатые по лагам, паркетные по щитовой подготовке, бетонные, мраморная, керамическая, керамогранитная плитка, линолеум
Проемы	Оконные – двойные створные, окрашенные, стеклопакеты
	Дверные – металлические, простые на планках, филленчатые, окрашенные, металлопластиковые

Отделка внутренняя	Штукатурка, побелка, окраска, облицовка керамической и мраморной плиткой, ГКЛ, обои, подвесные потолки
Системы инженерного обеспечения	
Отопление	Центральное, от ТЭЦ на газе
Электричество	Скрытая и открытая проводка
Водопровод	От городской центральной сети
Канализация	Сброс в городскую сеть
Горячее водоснабжение	Центральное
Телефон	Телефонизировано
Сигнализация	пожарная и охранная
Вентиляция	Приточно-вытяжная
Прочие сведения	
Крыльца	Ж/б крыльца, портики
Лестницы	Ж/б лестницы по металлическим косоурам
Прочие	Ж/б входы в подвал, механические устройства сцены
Физическое состояние здания/согласно техническому паспорту от 11.09.2013	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 67,5 кв.м. (поз. экспликации №87-91 по подвалу), расположенные по адресу: Пермский край, г. Пермь, Свердловский район, просп. Комсомольский, д. 79.
Текущее использование	Не используется по прямому назначению, требуется косметический ремонт
Назначение	Вспомогательные помещения общепита
Характеристики, определяющие специальную недвижимость	- расположены в здании МАУК «ПГДК» (первичный объект недвижимости – 4-этажное здание дворца культуры МАУК «ПГДК»)
Площадь	67,5 кв.м.
Номера помещений на поэтажном плане	№87-91 по подвалу
Этаж	Подвал
Техническое состояние помещения	Требуется косметического 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. 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 11 767,5 кв.м, кирпичное здание с железобетонными перекрытиями, 1951 года постройки, II группы капитальности со сроком службы 150 лет.

Эффективный возраст здания: 2025– 1951 = 74

Так физический износ равен (74/150)*100 = 49%.

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

Таблица №11

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

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

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

Исправимое функциональное устаревание вызывается:

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

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 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 абсолютным. 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 зонировании, 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, топографические 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 вспомогательных помещений общепита.

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 январе 2025 года

В январе 2025 г. было проведено обследование 4,9 тыс. организаций, не относящихся к малому бизнесу. Его итоги показали, что индекс предпринимательской уверенности, характеризующий обобщенное состояние предпринимательского поведения организаций, по сравнению с декабрем 2024 г. снизился:

- в добывающих производствах на 0,1 п.п. до (-1,0%);
- в обрабатывающем секторе на 2,5 п.п. до 4,2%.

В январе 2024 г. индекс предпринимательской уверенности в добывающем секторе экономики составлял 6,3%; в обрабатывающем секторе экономики – 6,5%.

Компоненты индекса предпринимательской уверенности

В добыче полезных ископаемых рост доли респондентов, позитивно оценивающих перспективы выпуска продукции в течение ближайших 3 месяцев, с 4,2% до 7,1% нивелировал снижение положительных оценок респондентами спроса в текущем месяце на продукцию с (-8,2%) до (-11,1%) и увеличение доли респондентов, указавших накопление запасов готовой продукции, с (-1,4%) до (-0,9%). Что позволило индексу сохранить свои позиции практически на уровне предыдущего месяца.

В обрабатывающих производствах на отрицательную динамику индекса повлияло снижение доли респондентов, позитивно оценивающих перспективы выпуска продукции в течение ближайших 3 месяцев, с 34,1% до 26,8%. Незначительное колебание позитивных оценок накопления запасов готовой продукции не повлияло на индекс.

Показатели производственной деятельности

Средний уровень использования производственных мощностей как в добывающем, так и в обрабатывающем секторах экономики составил 60%.

Численность занятых в организациях продолжает оцениваться респондентами как недостаточная для реализации производственных задач. Отрицательные оценки преобладают как в добыче полезных ископаемых (-25,6%), так и в обрабатывающих производствах (-16,7%).

В добывающем секторе экономики продолжают колебания индикатора изменения прибыли. После снижения положительных оценок изменения прибыли в декабре 2024 г., они выросли в январе 2025 г. с 1,0% до 3,0%. В обрабатывающих производствах также наблюдается рост позитивных оценок – на 1,4 п.п. до 4,3%.

Цены на реализуемую продукцию

В добыче полезных ископаемых доля респондентов, указавших на изменение цен на реализуемую продукцию в сторону снижения, превысила долю респондентов, отметивших изменение цен сторону увеличения на (-1,2%). В обрабатывающих производствах продолжает увеличиваться разрыв между числом респондентов, указавших на повышение цен на реализуемую продукцию, и респондентов, отметивших их снижение, с 10,9% до 15,0%.

При оценке перспектив доминируют респонденты, которые ожидают роста цен через 3 месяца: в добыче полезных ископаемых – 7,3%, в обрабатывающих производствах – 23,6%.

Экономическая ситуация

В добыче полезных ископаемых и в обрабатывающих производствах продолжает снижаться доля руководителей организаций, оценивающих текущую экономическую ситуацию на предприятии как благоприятную, с 3,2% до 0,5% и с 10,3% до 9,7% соответственно.

В добывающих и обрабатывающих производствах оценка перспектив изменения экономической ситуации в ближайшие 6 месяцев показывает на снижение доли оптимистично настроенных респондентов с 11,1% до 2,1% и с 26,9% до 19,9% соответственно.

Источник: https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/13_05-02-2025.html

Вывод: по итогам января 2025 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) ОЦЕНКИ (ПЕРМСКИЙ КРАЙ)

Социально-экономическое положение Пермского края за январь-декабрь 2024 год

	Декабрь 2024	Январь- декабрь 2024	В % к соответствующему периоду 2023	
			декабрь 2024	январь- декабрь 2024
Индекс промышленного производства ¹⁾ , %	-	-	98,4	105,5
Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по видам экономической деятельности, млн рублей:				
добыча полезных ископаемых	72685,6	789709,0	116,4	123,4
обрабатывающие производства	168439,4	1504415,1	114,7	109,6
обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	16185,5	162847,1	106,7	117,7
водоснабжение, водоотведение, организация сбора и утилизация отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	3323,1	39267,8	114,2	104,0
Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», млн рублей	52881,6	302570,4	110,1 ²⁾	106,8 ²⁾
Ввод в действие жилых домов, тыс. м ²	207,4	1753,9	50,9	91,0
Оборот розничной торговли, млн рублей	78219,5	796488,0	104,9 ²⁾	104,9 ²⁾
Оборот общественного питания, млн рублей	3674,0	41906,3	97,3 ²⁾	104,3 ²⁾
Объем платных услуг населению, млн рублей	24878,8	264677,0	92,9 ²⁾	97,5 ²⁾
Индекс потребительских цен, %	101,4	109,9 ³⁾	109,9	109,1
Индекс цен производителей промышленных товаров, %	102,5	107,6 ³⁾	107,6	108,8
Среднесписочная численность работающих ⁴⁾ , тыс. человек	719,1	718,8	99,2	98,8
Численность официально зарегистрированных безработных ⁵⁾ , тыс. человек	3,5	x	64,9	x
Среднемесячная начисленная заработная плата одного работника ⁴⁾ :				
номинальная, рублей	72578,2	70502,8	116,7	118,0
реальная, %	-	-	106,9	108,3

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⁾ Декабрь 2024 года к декабрю 2023 года.

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

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

Источник: <https://59.rosstat.gov.ru/folder/33461>

Выводы: по итогам января-декабря 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

8.2.1. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖАТ ОЦЕНИВАЕМЫЕ ОБЪЕКТЫ

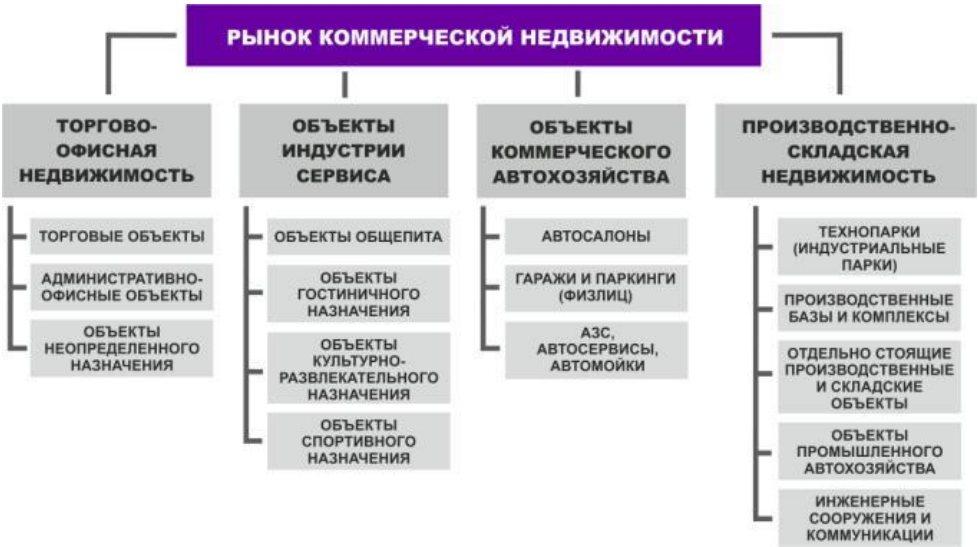
Объект аренды:

-встроенные помещения, общей площадью 67,5 кв.м. (поз. экспликации №87–91 по подвалу), расположенные по адресу: Пермский край, г. Пермь, Свердловский район, просп. Комсомольский, д. 79.

Величина расчетного периода - 1 (один) месяц.

На дату осмотра объект аренды по назначению не используется, так как требуется косметический ремонт. Назначение-вспомогательные помещения общепита.

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



Структура рынка коммерческой недвижимости по потребительскому критерию

Источник: ООО «Аналитический центр «КД-консалтинг», аналитический отчет за 4 кв. 2024 г. «Рынок торгово-офисной недвижимости г. Перми».

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

Таким образом, сегмент рынка, к которому относится объект аренды:

- объекты неопределенного назначения

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 социальных 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 4-й квартал 2024 г.

Структура предложения и динамика средних арендных ставок на рынке аренды объектов неопределенного назначения

По итогам 4-го квартала 2024 г. было зафиксировано 771 предложение по аренде объектов неопределенного назначения, что больше аналогичного показателя предыдущего квартала на 44%.

Ниже на графиках представлена структура предложения объектов неопределенного назначения на рынке аренды в зависимости от района г. Перми и структура предложения в зависимости от зоны престижности местоположения по состоянию на конец 4-го квартала 2024 г.

Структура предложения объектов неопределенного назначения на рынке аренды в зависимости от района г.Перми за 4-й квартал 2024 г.



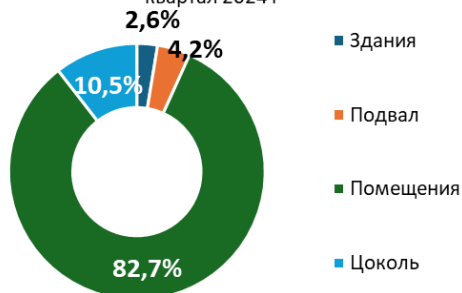
Структура предложения объектов неопределенного назначения на рынке аренды в зависимости от зоны престижности местоположения г. Перми за 4-й квартал 2024 г.



Наибольшее количество предложений объектов неопределенного назначения в 4-м квартале 2024 г. на рынке аренды приходилось на Свердловский район (23%). На втором месте – Мотовилихинский с долей 18%. На третьем Ленинский (17%), чуть меньше доля у Индустриального района (16%). В Дзержинском - 13%. Наименьшие доли в Кировском (7%) и Орджоникидзевском (6%).

В разрезе зон престижности местоположения наибольшее количество объектов неопределенного назначения (33%) расположено в 1-й зоне. Минимальное количество предложений (15%) в 4-й зоне (отдаленные районы).

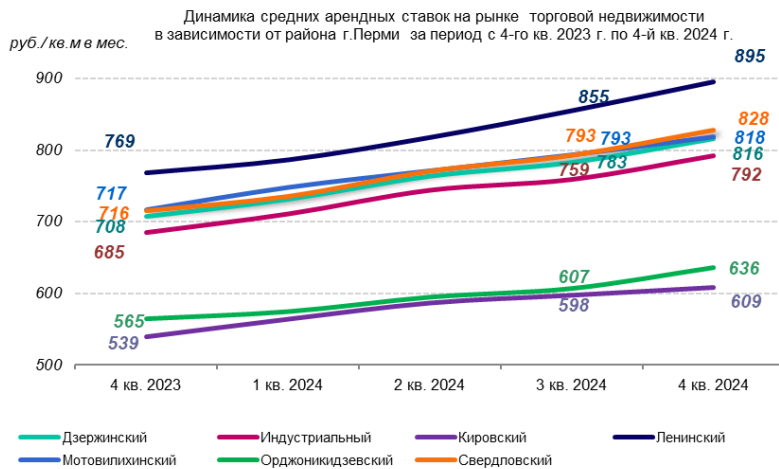
Структура предложения объектов неопределенного назначения на рынке аренды г. Перми в зависимости от типа за 4-й квартал 2024 г



В структуре объектов неопределенного назначения по типам (см. график 6.2.3) на рынке аренды на нежилые помещения, расположенные на первых и выше этажах, на конец 4-го квартала 2024 г., приходилось 82,7% — это наибольшая доля. На помещения, расположенные в подвалах или цоколях зданий, пришлось 14,7%, а на отдельно стоящие здания – всего 2,6% всех предложений объектов неопределенного назначения.

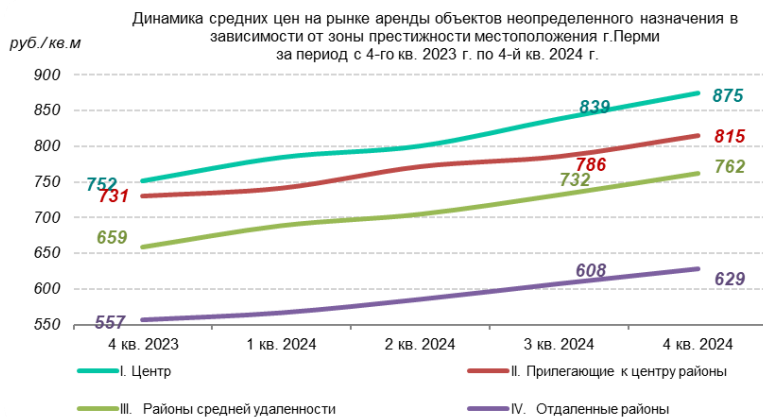
Средняя арендная ставка предложения объектов неопределенного назначения на конец 4-го квартала 2024 г. составила 828 руб./кв.м в мес., что больше аналогичного значения 3-го квартала 2024 г. («+»1,3%).

Изменение средних арендных ставок предложения на объекты неопределенного назначения в зависимости от района г. Перми, зоны престижности местоположения и от типа представлены ниже.



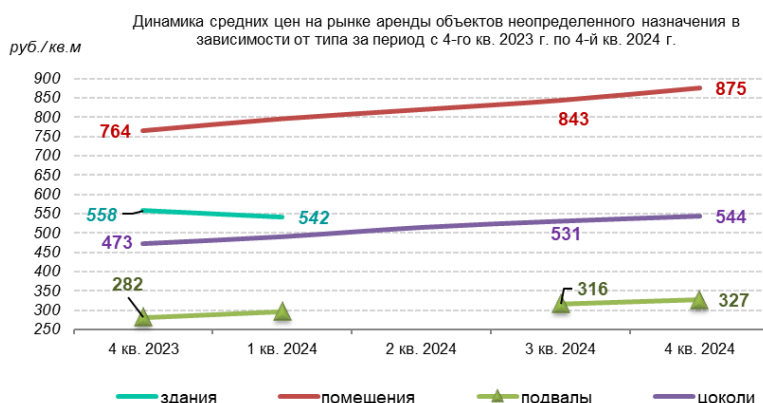
Изменение арендной ставки предложения за 4-й квартал 2024 г.

Район	Рост/снижение
Дзержинский	+ 4,2% ↑
Индустриальный	+ 4,3% ↑
Кировский	+ 1,8% ↑
Ленинский	+ 4,7% ↑
Мотовилихинский	+ 3,2% ↑
Орджоникидзевский	+ 4,8% ↑
Свердловский	+ 4,4% ↑



Изменение арендной ставки предложения за 4-й квартал 2024 г.

Зона	Рост/снижение
I. Центр	+4,3% ↑
II. Прилегающие к центру районы	+3,7% ↑
III. Районы средней удаленности	+4,1% ↑
IV. Отдаленные районы	+3,5% ↑



Изменение арендной ставки предложения за 4-й квартал 2024 г.

Тип	Рост/снижение
Здания	* -
Подвал	+ 3,5% ↑
Помещения	+ 3,8% ↑
Цоколь	+ 2,4% ↑

* здания, подвалы представлены единичными предложениями на рынке аренды, поэтому ввиду нерепрезентативности выборки средняя арендная ставка определена не во все кварталы.

Примечание: В приложении к отчету представлены формы № 1, № 2, № 3 на рынках купли-продажи и аренды офисных, торговых объектов и объектов неопределенного назначения за исследуемый квартал с указанием среднестатистических показателей.

Источник: ООО «Аналитический центр «КД-консалтинг», аналитический отчет за 4 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 свободного назначения, расположенные в г. Перми, были выявлены следующие объекты.

Критерии формирования выборки:

1. Местоположение – 1 зона престижности коммерческой недвижимости г. Перми
2. Тип – встроенное помещение
3. Назначение – свободное
4. Этаж – первый/подвал
5. Площадь – от 50 до 150 кв.м.
6. Сроки проведения анализа: с 20.03.2025 по 20.03.2025
7. Актуальность оферт: с 01.02.2025 по 20.03.2025

Таблица №13

№	Источник информации	Адрес	Площадь, кв. м.	Коммунальные платежи	Этаж	Арендная плата, руб. в мес.	Арендная плата за кв. м, руб./мес.
1	https://www.avito.ru/perm/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_125_m_1998714336?context=H4slAAAAAAAA_wEmANn_YToxOntzOjE6IngiO3M6MTY6IIBQZWdGbW9VSnl1V1VoY1QiO337i0hOJgAAAA	Пермь, Комсомольский пр-т, 68	125	не включены	1	275 000	2200
2	https://www.avito.ru/perm/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploschad_75_m_4664891227?context=H4slAAAAAAAA_wEmANn_YToxOntzOjE6IngiO3M6MTY6IIBQZWdGbW9VSnl1V1VoY1QiO337i0hOJgAAAA	Пермь, ул. Пушкина, 29	75	включены, кроме счетчиков	1	250 000	3333
3	https://www.avito.ru/perm/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_magazin_97.9_m_1_etazh_otdelnyy_vhod_3912295980	Пермь, Советская ул., 3	97,9	не включены	1	110 000	1124
4	https://www.avito.ru/perm/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_102.4_m_5003949779	Пермь, ул. Луначарского, 99	102,4	не включены	1	204 800	2000
5	https://www.avito.ru/perm/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_4295251919	Пермь, ул. Ленина, 84	83,5	эксплуатационные	1	90 000	1078
6	https://www.avito.ru/perm/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_v_tsentre_goroda_101m.kv_4856284345	Пермь, ул. Краснова, 24Б	101	не включены	1	90 000	891
7	https://www.avito.ru/perm/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_4668958863	Пермь, ул. Ленина, 102	111	не включены	1	177 600	1600
8	https://www.avito.ru/perm/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_7215075337	Пермь, ул. Ленина, 60	58,8	не включены	1	70 000	1190
9	https://www.avito.ru/perm/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_83_m_3049262131	Пермь, ул. Куйбышева, 97	83	не включены	1	65 000	783
10	https://www.avito.ru/perm/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_96.5_m_2346977532	Пермь, ул. Куйбышева, 59	96,5	не включены	1	57 900	600

Таким образом имеем следующее:

Таблица №14

№	Сегмент рынка	Количество выявленных предложений, шт.	Минимальное значение, руб./кв.м./в мес.	Среднее значение, руб./кв.м./в мес.	Максимальное значение, руб./кв.м./в мес.	Медиана, руб./кв.м./в мес.	Источники информации
1	Помещения свободного назначения в 1 зоне престижности коммерческой недвижимости г. Перми	10	600	1480	3333	1157	Таблица №13

Выводы:

Согласно проведенному исследованию, учитывая скидку на торг- 9,6%, основные конструктивные элементы, а также их текущее использование, рыночная стоимость услуги по передаче в аренду объекта оценки, может находиться в диапазонах:

Таблица №15

№	Объект аренды	Диапазон, в котором может находиться рыночная арендная ставка объекта аренды, руб./кв.м./в мес
1	-встроенные помещения, общей площадью 67,5 кв.м. (поз. экспликации №87–91 по подвалу), расположенные по адресу: Пермский край, г. Пермь, Свердловский район, просп. Комсомольский, д. 79.	542-3013

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 объекта 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

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

Ценообразующие факторы для объектов недвижимого имущества

Таблица №16

Группа факторов	Диапазон значений	Источник
1. Передаваемые права	от -25% до 0%	Данные статистики рынка НО «СтатРиэлт» https://statrielt.ru/
2. Условия финансирования	До 30%	Ипотека ЦБ.
3. Дата предложения	от -2% до 5%	ООО «Аналитический центр «КД-консалтинг», аналитический отчет за 4 кв. 2024 г. «Рынок торгово-офисной недвижимости г. Перми»
4. Условия продажи (торг)	От 5,8 до 14,2%	Справочник оценщика 2024 г. Офисная недвижимость. Под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород – 2024 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 объекта 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 характе-

ризовать величиной срока экспозиции, то есть длительностью необходимого маркетингового периода, адекватного оцениваемому объекту.

В целом имущество можно разделить на две группы:

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

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

Предполагается следующая градация ликвидности имущества в зависимости от сроков реализации:

Таблица №17

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

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

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

Анализ ликвидности объекта производился на основе нижеперечисленных факторов.

Таблица №18

Факторы	Описание фактора	Влияние фактора на ликвидность
Местоположение	Объект аренды расположен в 1 категории престижности коммерческой недвижимости г. Перми.	Нейтральное
Состояние имущества	Объект аренды находится в удовлетворительном состоянии	Отрицательное
Соответствие современным используемым технологиям	Здание, в котором расположен объект оценки, построено из современных материалов.	Положительное
Масштабность	Площадь объекта аренды является типичной для рынка аренды коммерческих помещений	Положительное
Наличие правоустанавливающих и технических документов и соответствие фактического состояния этим документам	Заказчиком предоставлены правоустанавливающие и технические документы, необходимые для установления прав и физических параметров объекта	Положительное
Степень уникальности объекта	Объект аренды является муниципальным объектом, не типичным представителем рынка коммерческих помещений свободного назначения.	Отрицательное
Спрос на данный тип недвижимости	Спрос на аренду площадей коммерческого назначения на территории г. Перми достаточен.	Положительное
Состояние рынка недвижимости	Большинство экспертов полагают, что рынок коммерческих помещений свободного назначения в 4 квартале 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, объект 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.

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.

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

По условиям аренды использование помещений ограничено во времени режимом работы социального учреждения. Следовательно, определить загруженность данного помещения достоверно не представляется возможным.

Для определения величины аренды необходимы данные по затратам потенциального арендатора, данная информация является закрытой, так же, достаточно сложно определить величину доходов школы. 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.

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

Не применялся.

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 применяется, когда существует возможность заменить объект аренды другим объектом, который либо является точной копией объекта аренды, либо имеет аналогичные полезные свойства. Если объекту аренды свойственно уменьшение стоимости в связи с физическим состоянием, функциональным или экономическим устареванием, при применении затратного подхода необходимо учитывать износ и все виды устареваний.

Поскольку объект аренды – встроенные помещения, т.е. является составной частью всего здания, принято решение отказаться от применения методов затратного подхода из-за отсутствия достоверной информации для расчета стоимости нового строительства, в том числе о типичной прибыли предпринимателя, косвенных издержках типичных для аналогичных проектов помимо прямых издержек, и информации для расчета износов и устареваний.

Таким образом, учитывая все сказанное, Оценщик считает некорректным применением затратного подхода для встроенных помещений.

9.2.3. 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. (Глава II, ст. 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, мультипликатора валовой ренты, попарного сравнения и использование корреляционно-регрессивного анализа.

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

Сравнительный подход основывается на предпосылке, что субъекты на рынке осуществляют сделки купли-продажи, то есть, основываясь на информации о сходных сделках или предложениях. Предполагается, что благоразумный покупатель не заплатит за объект больше, чем продается на рынке самый дешевый объект аналогичного качества и полезности. Процедура оценки основывается на сравнении оцениваемых объектов с сопоставимыми объектами недвижимости (объекты сравнения или объекты-аналоги), которые были недавно проданы (или сданы в аренду), с внесением корректировок по параметрам, по которым объекты отличаются друг от друга.

Для определения стоимости услуги по передаче в аренду объекта недвижимого имущества используется сравнительный подход, метод сравнения продаж, поскольку есть сопоставимые аналоги на рынке недвижимости. Задача оценки – определение рыночной стоимости услуги по передаче в аренду помещений 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:

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

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

$ЦП_{\text{м.}}/oa_i$ – 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:

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

PC – рыночная стоимость объекта оценки;

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

S – площадь объекта оценки, кв. м.

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

Были подобраны предложения, наиболее сопоставимые с объектами аренды.

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

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

Критерии формирования выборки приведены в п. 8.2.3.

Критерии отбора объектов-аналогов:

1. Соответствует требованиям репрезентативности выборки.
2. Площадь- до 105 кв.м.
3. Коммунальные платежи- не включены

Описание выбранных аналогов для расчета рыночной стоимости объекта оценки

(Копии источников информации находятся в Приложении к отчету)

Таблица №20

№	Источник информации	Адрес	Площадь, кв. м.	Коммунальные платежи	Этаж	Арендная плата, руб. в мес.	Арендная плата за кв. м, руб./мес.	Примечание
1	https://www.avito.ru/perm/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_125_m_1998714336?context=H4slAAAAAAAA_wEmANn_YToxOntzOjE6IngiO3M6MTY6lIBQZWdGbW9VSnl1V1VoY1QiO337i0hOJgAAAA	Пермь, Комсомольский пр-т, 68	125	не включены	1	275 000	2 200	Не подходит. Найдены более сопоставимые по площади
2	https://www.avito.ru/perm/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploschad_75_m_4664891227?context=H4slAAAAAAAA_wEmANn_YToxOntzOjE6IngiO3M6MTY6lIBQZWdGbW9VSnl1V1VoY1QiO337i0hOJgAAAA	Пермь, ул. Пушкина, 29	75	включены, кроме счетчиков	1	250 000	3 333	Не подходит. Максимальное значение выборки
3	https://www.avito.ru/perm/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_magazin_97.9_m_1_etazh_otdelnyy_vhod_3912295980	Пермь, Советская ул., 3	97,9	не включены	1	110 000	1 124	Подходит в качестве аналога
4	https://www.avito.ru/perm/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_102.4_m_5003949779	Пермь, ул. Луначарского, 99	102,4	не включены	1	204 800	2 000	Не подходит. Коэффициент вариации больше 33%
5	https://www.avito.ru/perm/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_4295251919	Пермь, ул. Ленина, 84	83,5	эксплуатационные	1	90 000	1 078	Не подходит. Включены эксплуатационные платежи
6	https://www.avito.ru/perm/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_v_tsentre_goroda_101m.kv_4856284345	Пермь, ул. Краснова, 24Б	101	не включены	1	90 000	891	Подходит в качестве аналога
7	https://www.avito.ru/perm/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_4668958863	Пермь, ул. Ленина, 102	111	не включены	1	177 600	1 600	Не подходит. Найдены более сопоставимые по площади
8	https://www.avito.ru/perm/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_7215075337	Пермь, ул. Ленина, 60	58,8	не включены	1	70 000	1 190	Подходит в качестве аналога
9	https://www.avito.ru/perm/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_83_m_3049262131	Пермь, ул. Куйбышева, 97	83	не включены	1	65 000	783	Подходит в качестве аналога
10	https://www.avito.ru/perm/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_96.5_m_2346977532	Пермь, ул. Куйбышева, 59	96,5	не включены	1	57 900	600	Не подходит. Минимальное значение выборки

Таблица №21

Назначение		Помещение свобод-ного назначения	Помещение свобод-ного назначения	Помещение свобод-ного назначения	Помещение свобод-ного назначения
Источник информации		https://www.avito.ru/perм/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_magazin_97.9_m_1_etazh_otdelnyy_vhod_3912295980	https://www.avito.ru/perм/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniy_a_83_m_3049262131	https://www.avito.ru/perм/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_v_tsentre_goroda_101m.kv_4856284345	https://www.avito.ru/perм/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniy_a_7215075337
Адрес		Пермь, Советская ул., 3	Пермь, ул. Куйбышева, 97	Пермь, ул. Красно-ва, 24Б	Пермь, ул. Ленина, 60
Общая площадь	м2	97,90	83,00	101,00	58,80
Арендная плата, в месяц		110 000,00	65 000,00	90 000,00	70 000,00
Арендная ставка, за 1 кв.м/месяц, с НДС	руб.	1124	783	891	1190
Этаж		1	1	1	1
Коммунальные платежи		Не включены	Не включены	Не включены	Не включены
Состояние отделки		стандарт	стандарт	стандарт	стандарт

Обоснование проведения корректировок

Виды корректировок

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

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

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

Первая группа

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

Таблица №22

№	Элемент сравнения	Характеристика
1	Имущественные права	Право бессрочного пользования
2	Условия финансирования	Единовременный платеж
3	Условия продажи	Рыночные, чистая продажа
4	Динамика сделок на рынке	Март 2025 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 среднего значения для недвижимости, предназначенной для ведения определенного вида бизнеса, и составляет – 10,2% («Справочник оценщика недвижимости-2024. Офисная недвижимость и сходные типы объектов» Лейфер Л.А. - Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, г. Нижний Новгород, 2024 г.).

Таблица №23

Наименование коэффициента	Активный рынок		
	Среднее значение	Доверительный интервал	
Арендные ставки объектов			
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	7,3%	6,4%	8,3%
2. Офисные объекты класса С и ниже	8,5%	7,8%	9,3%
3. Объекты свободного назначения	8,6%	7,7%	9,6%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	10,2%	9,5%	10,8%

Ко всем объектам-аналогам применяется корректировка в размере «-10,2%», так как объект аренды является вспомогательным помещением общепита, может использоваться только по своему прямому назначению.

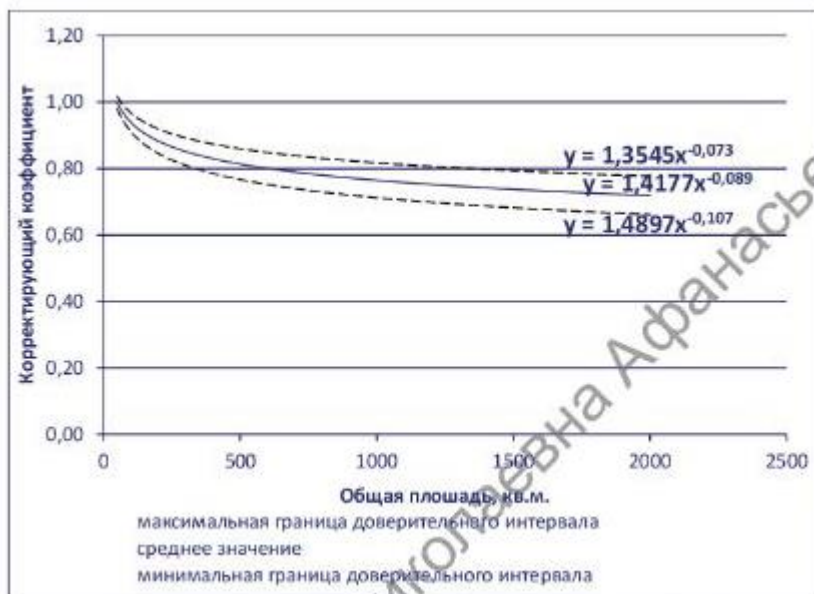
Вторая группа

6. Поправка на местоположение – данный фактор учитывает местонахождение объекта оценки. Объект аренды расположен в 1 зоне престижности коммерческой недвижимости г 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 2024 г. Офисная недвижимость.» Под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород – 2024 г.

Таблица №24



Корректировка рассчитывается следующим образом:

Вычисляется величина поправочного коэффициента для объекта оценки и объектов-аналогов, исходя из формулы:

$$y = 1,4177x^{-0,089}, \text{ где:}$$

y – величина поправочного коэффициента;

x – общая площадь объекта (кв. м.).

Величина корректировки для каждого объекта-аналога равна:

$$(y_0/y_{Ai} - 1) \times 100\%, \text{ где:}$$

y_0 – поправочный коэффициент объекта оценки;

y_{Ai} – поправочный коэффициент i-го объекта-аналога (i = 1, 2, 3 и т.д.).

Корректировки на площадь для объекта оценки составят:

Таблица №25

Показатель	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Площадь, кв.м.	67,5	97,9	83	101	58,8
Поправочный коэффициент (y)	0,974487569	0,942767667	0,956723384	0,9401556	0,9865288
Корректировка, %		3,36%	1,86%	3,65%	-1,22%

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 2024 г. Офисная недвижимость.» Под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород – 2024 г.

Таблица №26

Удельная арендная ставка		аналог		
		1 этаж	2 этаж и выше	цоколь/подвал
объект оценки	1 этаж	1,00	1,06	1,22
	2 этаж и выше	0,94	1,00	1,15
	цоколь/подвал	0,82	0,87	1,00

Объект аренды расположен в подвальном помещении, объекты-аналоги расположены на 1 этажах, корректировка составит «-18,0%»

8.Корректировка на состояние внутренней отделки – учитывает состояние и качество внутренней отделки помещений. Корректировка применяется согласно источнику: «Справочник оценщика 2024 г. Офисная недвижимость.» Под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород – 2024 г.

Таблица №27

Удельная арендная ставка		аналог			
		комфортный ремонт (отделка «премиум»)	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	требуется косметический ремонт (в т.ч. под чистовую отделку)	требуется капитальный ремонт (в т.ч. без отделки)
объект оценки	комфортный ремонт (отделка «премиум»)	1,00	1,16	1,26	1,51
	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	0,86	1,00	1,09	1,30
	требуется косметический ремонт (в т.ч. под чистовую отделку)	0,79	0,92	1,00	1,19
	требуется капитальный ремонт (в т.ч. без отделки)	0,66	0,77	0,84	1,00

Объект аренды (согласно визуальному осмотру помещения) требует косметического ремонта. Объекты-аналоги имеют стандартную отделку, корректировка составит «-8,0%»

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 2024 г. Офисная недвижимость.» Под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород – 2024 г.

Таблица №28

Удельная арендная ставка		аналог	
		свободный	закрытый
объект оценки	свободный	1,00	1,21
	закрытый	0,83	1,00

У объекта аренды закрытый доступ с ограниченный режим работы дома культуры, у объектов-аналогов свободный доступ, необходимо применение корректировок в размере «-17,0%»

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 2024 г. Офисная недвижимость.» Под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород – 2024 г.

Таблица №29

Удельная цена/арендная ставка		аналог	
		есть	нет
объект оценки	есть	1,00	1,12
	нет	0,89	1,00

У объекта аренды нет отдельного входа. У объектов-аналогов есть отдельный вход с улицы применяется корректировка в размере «-11,0%»

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. Корректировка применяется согласно источнику: «Справочник оценщика 2022 г. Операционные расходы.» Под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород – 2022 г.

Таблица №

Наименование коэффицента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Коммунальные платежи			
Электричество	5,7%	5,0%	6,4%
Водоснабжение и канализация	2,9%	2,3%	3,4%
Отопление	5,3%	4,6%	6,1%
Итого коммунальные платежи	13,9%	11,9%	15,9%
Эксплуатационные платежи			
Уборка внутренних помещений	3,2%	2,7%	3,6%
Интернет и средства связи	2,6%	2,2%	3,0%
Охрана и обеспечение безопасности	2,9%	2,7%	3,2%
Текущий (мелкий) ремонт	3,3%	2,7%	4,0%
Итого эксплуатационные платежи	12,0%	10,3%	13,8%
Итого типовые расходы арендатора	25,9%	22,2%	29,7%

Арендная ставка объекта аренды не включает в себя коммунальные платежи, как и арендные ставки объектов-аналогов, корректировка не требуется.

Определение весовых коэффициентов

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

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 №31

Наименование	Ед. изм.	Оцениваемый объект	Объекты сравнения			
			1	2	3	4
Назначение		общепит	Помещение свободного назначения	Помещение свободного назначения	Помещение свободного назначения	Помещение свободного назначения
Источник информации		Данные Заказчика	https://www.avito.ru/perm/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_magazin_97.9_m_1_etazh_otdel_nyu_vhod_3912295980	https://www.avito.ru/perm/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_83_m_30_49262131	https://www.avito.ru/perm/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_v_tsentre_goroda_101m.kv_4856_284345	https://www.avito.ru/perm/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_72150_75337
Адрес		г. Пермь, , проспект Комсомольский, д.79	Пермь, Советская ул., 3	Пермь, ул. Куйбышева, 97	Пермь, ул. Краснова, 24Б	Пермь, ул. Ленина, 60
Общая площадь	м2	67,5	97,90	83,00	101,00	58,80
Арендная плата, в месяц			110 000,00	65 000,00	90 000,00	70 000,00
Арендная ставка, за 1 кв.м/месяц, с НДС	руб.		1124	783	891	1190
Последовательные корректировки						
Право собственности	-	Право оперативного управления	Право пользования	Право пользования	Право пользования	Право пользования
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			Март 2025			
Величина корректировки	%	-	0%	0%	0%	0%
	руб.	-	0	0	0	0
Скорректированная стоимость аналога	руб.	-	1124	783	891	1190
Скидка при продаже		-	есть	есть	есть	есть
Величина корректировки	%	-	-10,20%	-10,20%	-10,20%	-10,20%
	руб.	-	-114,65	-79,87	-90,88	-121,38
Сумма корректировок	%	-	-10,20%	-10,20%	-10,20%	-10,20%
	руб.	-	-114,65	-79,87	-90,88	-121,38
Арендная ставка, за 1 кв.м/месяц, с НДС			1009,35	703,13	800,12	1068,62
Независимые корректировки						
Местоположение (район)		г. Пермь, , проспект Комсомольский, д.79	Пермь, Советская ул., 3	Пермь, ул. Куйбышева, 97	Пермь, ул. Краснова, 24Б	Пермь, ул. Ленина, 60
Величина корректировки	%	-	0%	0%	0%	0%
	руб.	-	0	0	0	0
Наличие отдельного входа		нет	есть	есть	есть	есть
Величина корректировки	%		-11,00%	-11,00%	-11,00%	-11,00%
	руб.		-111,03	-77,34	-88,01	-117,55
Площадь	м. кв.	67,5	97,9	83	101	58,8

Величина корректировки	%		3,36%	1,86%	3,65%	-1,22%
	руб.		33,91	13,08	29,20	-13,04
Этаж расположения		подвал	1	1	1	1
Величина корректировки	%	-	-18,00%	-18,00%	-18,00%	-18,00%
	руб.	-	-181,68	-126,56	-144,02	-192,35
Коммунальные платежи		не включены	нет	нет	нет	нет
Величина корректировки	%	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	руб.	-	0,00	0,00	0,00	0,00
Доступ к объекту		ограничен	нет ограничения	нет ограничения	нет ограничения	нет ограничения
Величина корректировки	%	-	-17,00%	-17,00%	-17,00%	-17,00%
	руб.	-	-171,59	-119,53	-136,02	-181,67
Состояние отделки		требуется косметического ремонта	стандарт	стандарт	стандарт	стандарт
Величина корректировки	%		-8,00%	-8,00%	-8,00%	-8,00%
	руб.		-80,75	-56,25	-64,01	-85,49
Сумма корректировок	%	-	-50,6%	-52,1%	-50,4%	-55,2%
	руб.	-	-511,1	-366,6	-402,9	-590,1
Скорректированная стоимость аналога, цена 1 м2	руб.	-	498,25	336,53	397,22	478,52
Сумма абсолютных отклонений			68%	66%	68%	65%
		2,40	0,5952	0,6024	0,5952	0,6061
Вес аналога	-	1,00	0,248	0,251	0,248	0,253
Арендная ставка в месяц кв.м./руб.	428					
Арендная плата в месяц за помещение, в рублях	28 890					

Расчет коэффициента выполнен с помощью MS Office Excel.

Наименование	Значение
Стандартное отклонение, руб.	74,84
Среднее значение, руб.	427,63
Коэффициент вариации, %	17,5%

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, оборачивающегося 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 (развитый) 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 (неразвитый) 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:

Тип (класс) недвижимости	Среднее значение, %	
	Активный рынок	Неактивный рынок
Производственно-складская недвижимость		
1. Универсальные производственно-складские объекты	12,4%	21,4%
2. Специализированные высококласные 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. Высокотренсовые 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%

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

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

$ГИ = PC \pm \% \times PC$, где

ГИ – граница интервала (минимальная и максимальная);

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

РС – 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 №32

Показатели		Рыночная стоимость, руб./кв.м.
Тип объекта		Нежилое помещение
Тип рынка		активный рынок
Степень неопределенности результатов оценки, %		14,6%
Результат оценки стоимости, полученный согласованием различных подходов к оценке		428
Границы интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки	минимум	366
	максимум	490

В соответствии с Заданием 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 20.03.2025, 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 67,5 кв.м. (поз. экспликации №87-91 по подвалу), расположенные по адресу: Пермский край, г. Пермь, Свердловский район, просп. Комсомольский, д. 79. Величина расчетного периода - 1 (один) месяц.	428	28 890	24 075

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, Д1, А2)

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

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

I. Архитектурно-планировочные и эксплуатационные показатели.

Назначение: здание дворца культуры
Использование: по назначению
Серия, тип проекта: Переоборудовано / нестроено в
Год постройки: 1951
Год последнего капитального ремонта: Число этажей: 4
Кроме того имеется: подвал
Строительный объем: 57229/15177 куб.м.
Площадь здания: 11763,0 кв.м

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

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	17763,0		
17763,0	17763,0	17763,0	17763,0	17763,0	17763,0	17763,0	17763,0	17763,0	17763,0	17763,0	17763,0	17763,0	17763,0	17763,0	17763,0	17763,0	17763,0	17763,0	17763,0	17763,0	17763,0	17763,0	17763,0	17763,0	17763,0	17763,0	17763,0	17763,0	17763,0	17763,0
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	29	30	31
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	29	30	31
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	29	30	31
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	29	30	31
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	29	30	31
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	29	30	31
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	29	30	31
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	29	30	31
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	29	30	31
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	29	30	31
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	29	30	31
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	29	30	31
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	29	30	31
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	29	30	31
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	29	30	31
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	29	30	31
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	29	30	31
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	29	30	31
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	29	30	31
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	29	30	31
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	29	30	31
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	29	30	31
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	29	30	31
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	29	30	31
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	29	30	31
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	29	30	31
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	29	30	31
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	29	30	31
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	29	30	31
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	29	30	31
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	29	30	31
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	29	30	31
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	29	30	31
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	29	30	31
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	29	30	31
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	29	30	31
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	29	30	31
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	29	30	31
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	29	30	31
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	29	30	31
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	29	30	31
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	29	30	31
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	29	30	31
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	29	30	31
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	29	30	31
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	29	30	31
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	29	30	31
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	29	30	31
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	29	30	31
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	29	30	31
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	29	30	31
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	29	30	31
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	29	30	31
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	29	30	31
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	29	30	31
1	2	3	4	5	6	7																								

IV. Сведения о принадлежности.

(заполняется на здание с обременением земельным участком).

Наименование организации или фамилия И. О. владельца	Основание владения	Доля
Муниципальное автономное учреждение культуры «Пермский городской дворец культуры имени А.Г. Сопотова»	Свидетельство о государственной регистрации права от 23.03.2013 г. № 59-59-21/01-42/009-444 (повторное)	Пит. А.И. А2 S=14817,4 кв.м.

V. Стоимость здания.

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

Перечень документов, прилагаемых к техническому паспорту.

№	Наименование документа	Масштаб	Число листов	Примечание
1	Постановленный план	1:200	4	5
2	Экспликация к постановному плану		5	

Особые отметки

Дата	Исполнил	Подпись	Проверил	Дата	Подпись
11.09.2013 г.	Вяткина С.Е.		Жакова О.Р.		

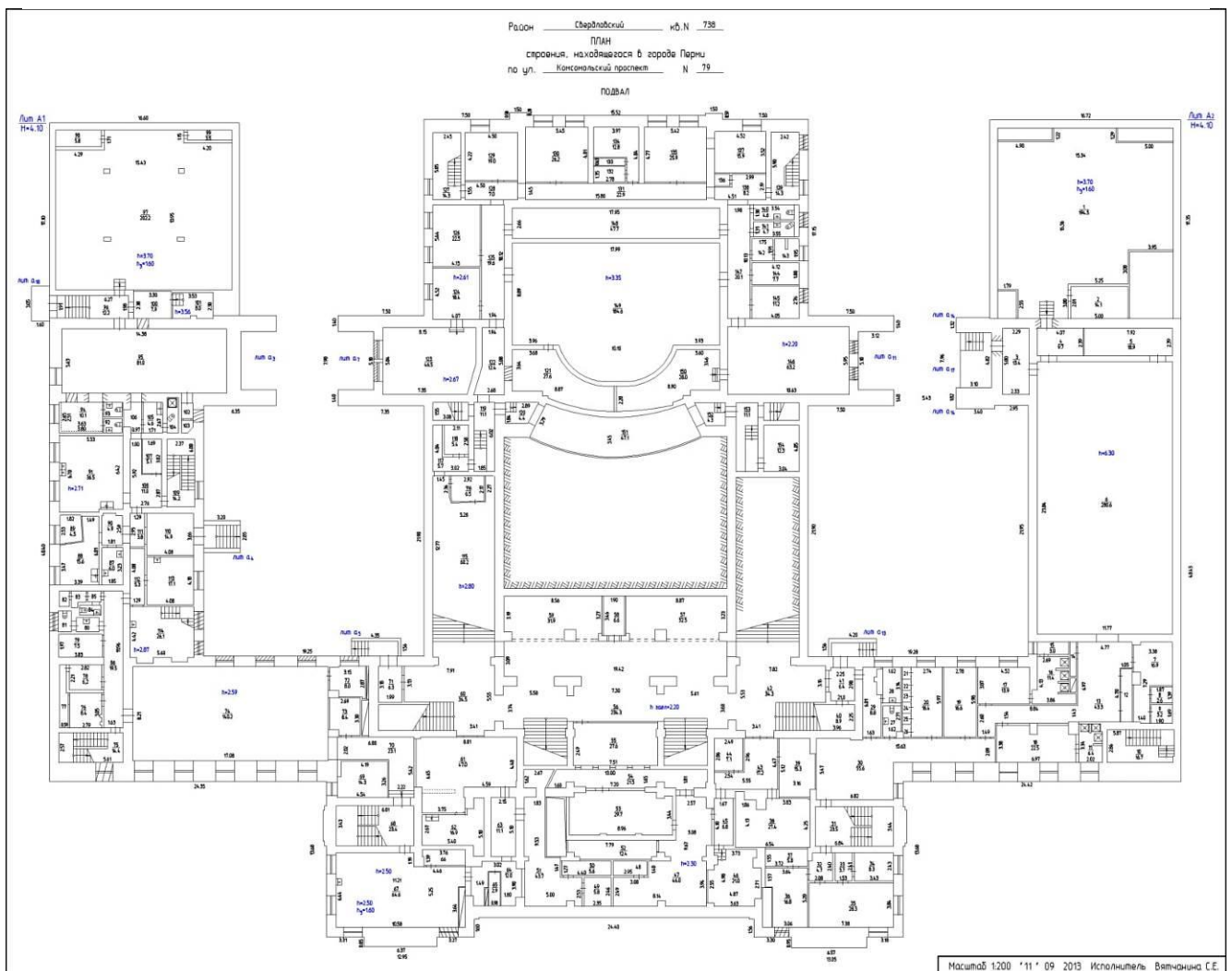
Паспорт выдан «___» _____ 2013 года

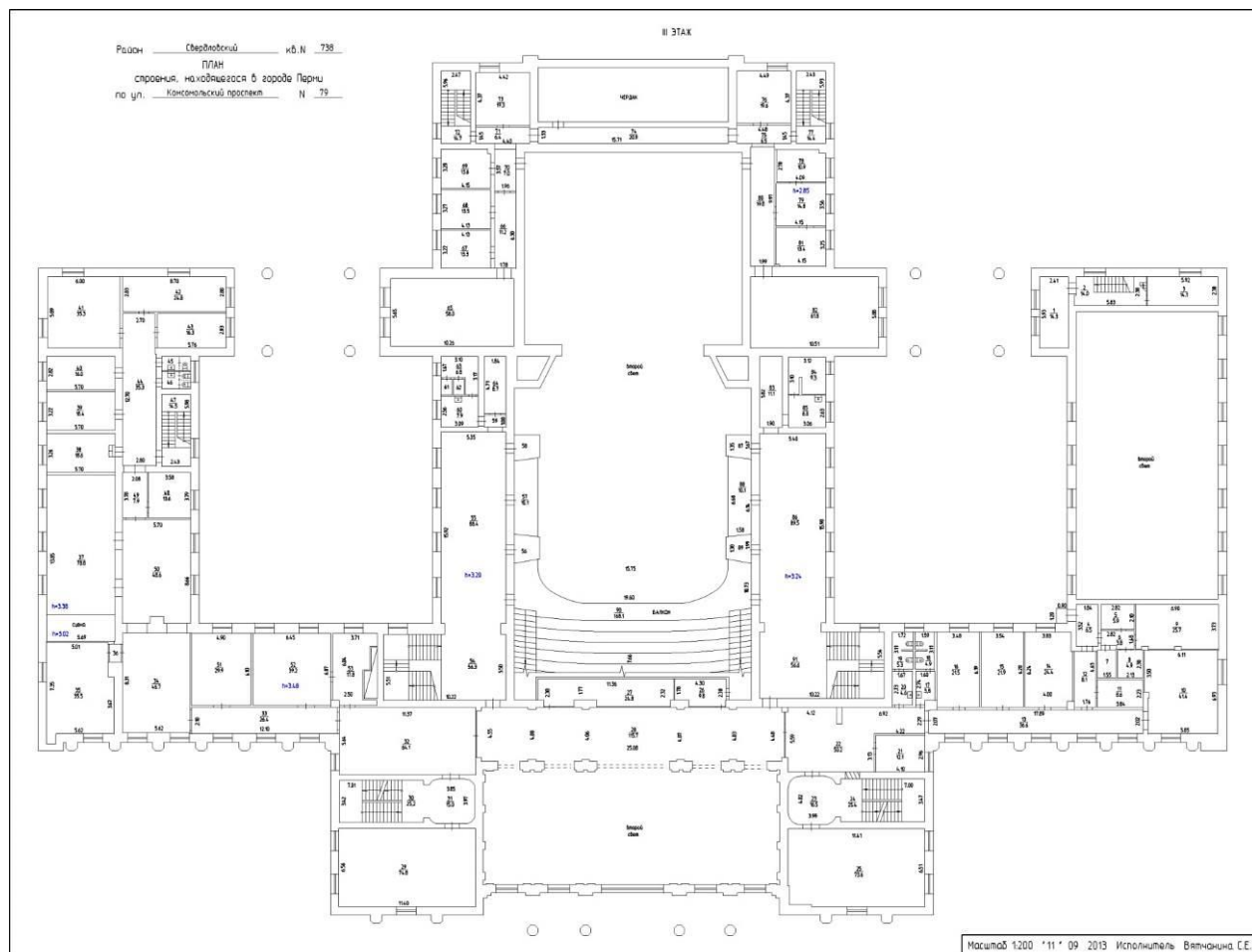
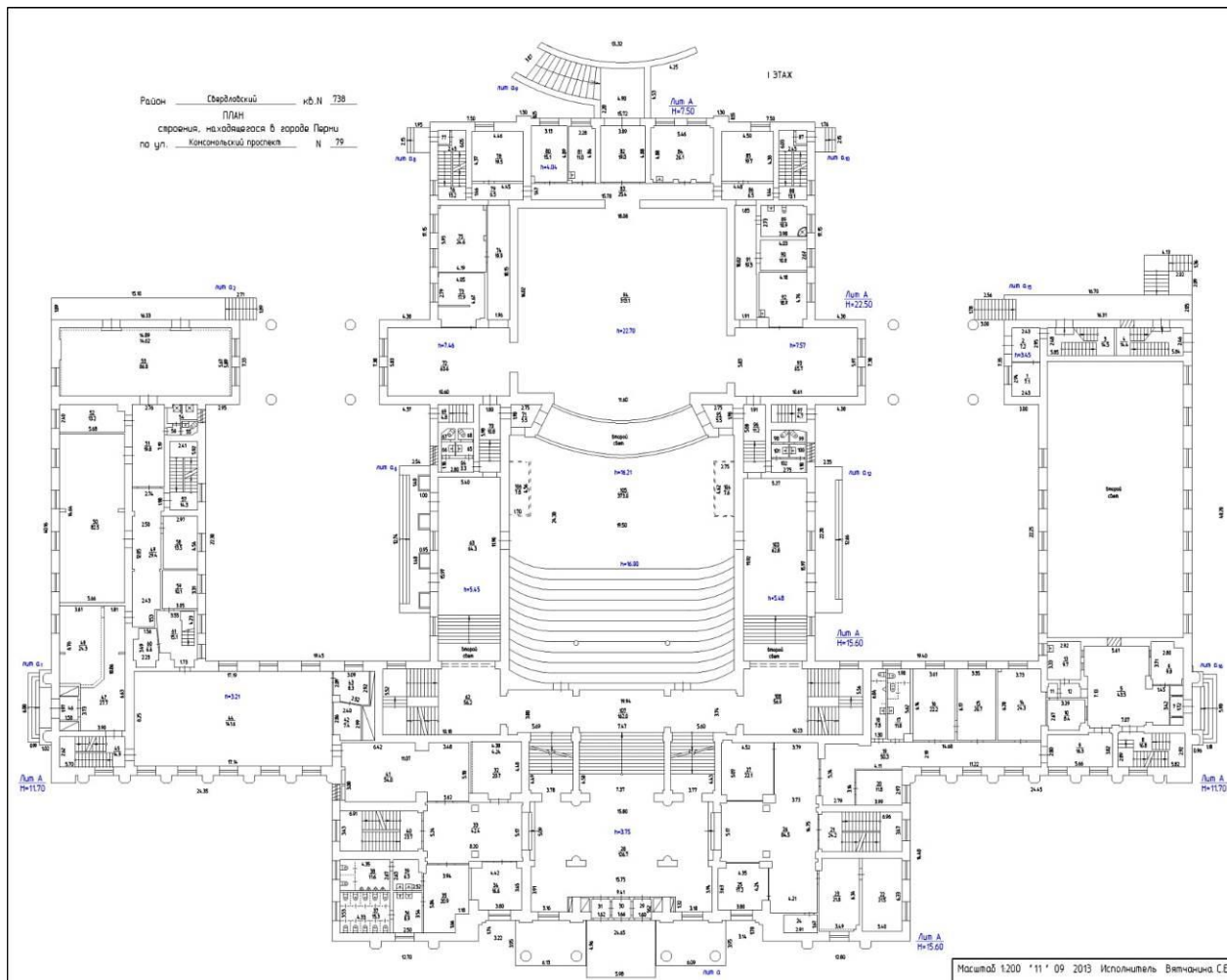
Заказчик _____

Руководитель (уполномоченное лицо) _____

(полное наименование должности) _____ (подпись) _____ (инициалы, фамилия)

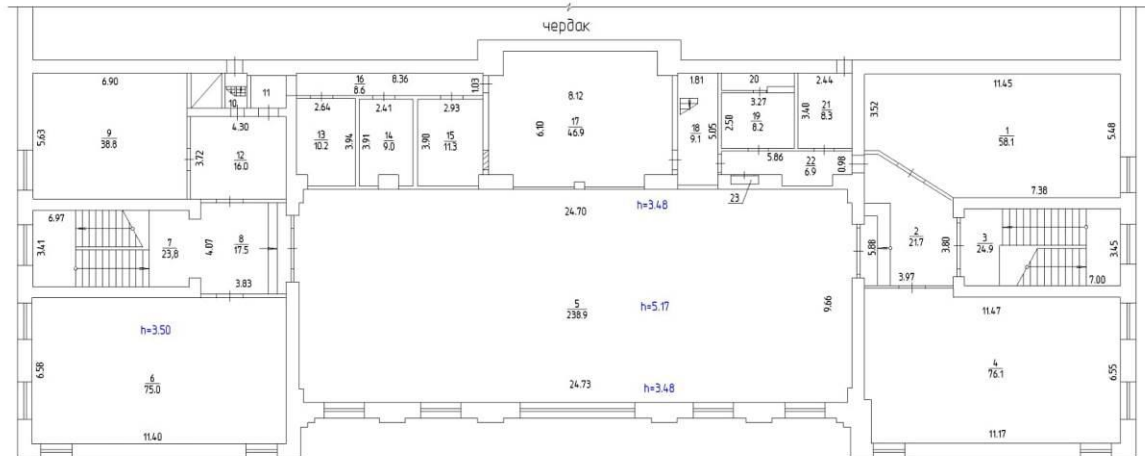
М.П.





Район _____ Свердловский _____ кв. N 738
 ПЛАН
 строения, находящегося в городе Перми
 по ул. Комсомольский проспект N 79

IV ЭТАЖ



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

Дата записи	Литера	Этаж	Пок.	В по плану	Назначение помещения	Формула подсчета чистой площади	культпросвет		торговая		общепит		Высота помещения по внутр. обмеру	Самостоятельно возведенн. или перен. оборудов. 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	A2	полл		1	коридор		194.5		194.5				3.70	
	A			2	подсобное помещение		14.1		14.1				2.65	
				3	галл		13.4		13.4					
				4	коридор		9.7		9.7					
				5	инвентарная		18.9	18.9						
				6	спортивный зал		280.6	280.6					6.30	
				7	венткамера		16.9		16.9				2.65	
				8	венткамера		2.6		2.6					
				9	венткамера		3.2		3.2					
				10	лестничная клетка		16.7		16.7					
				11	душевая		6.4		6.4					
				12	шкаф		4.7		4.7					
				13	коридор		43.3		43.3					
				14	шкаф		1.6		1.6					
				15	подсобное помещение		3.0		3.0					
				16	душевая		11.4		11.4					
				17	раздевальня		13.9		13.9					
				18	раздевальня		22.5		22.5					
				19	тренировочная		16.6	16.6						
				20	тренировочная		16.4	16.4						
				21	шкаф		0.6		0.6					
				22	шкаф		0.6		0.6					
				23	шкаф		0.6		0.6					
				24	шкаф		0.6		0.6					
				25	шкаф		0.6		0.6					
				26	шкаф		0.6		0.6					
				27	сан.узел		4.2		4.2					
				28	подсобное помещение		5.1		5.1					
				29	коридор		8.8		8.8					
				30	коридор		55.6		55.6					
				31	лестничная клетка		23.5		23.5					
				32	коридор		4.7		4.7					
				33	коридор		3.7		3.7					
				34	кладовая		8.3		8.3					
				35	электропитомая		28.3		28.3					
				36	аккумуляторная		16.8		16.8					
				37	кладовая		5.8		5.8					
				38	кабинет		27.4	27.4						
				39	подсобное помещение		15.3		15.3					
				40	подсобное помещение		8.9		8.9					
				41	галл		6.4		6.4					
				42	лестничная клетка		34.3		34.3					
				43	коридор		17.2		17.2					
				44	раздевальня		7.1		7.1					
				45	коридор		6.8		6.8					
				46	подсобное помещение		21.0		21.0				3.20	
				47	раздевальня		46.0		46.0				2.30	
				48	венткамера		3.7		3.7				2.65	
				49	венткамера		5.8		5.8				2.30	
				50	венткамера		5.6		5.6					
				51	тепловой узел		43.7		43.7					
				52	венткамера		12.4		12.4					
				53	электропитомая		29.7		29.7					
				54	венткамера		21.5		21.5					
				55	раздевальня		27.6		27.6					
				56	холл		234.3		234.3				2.65	
				57	гардероб		32.5		32.5					
				58	подсобное помещение		6.6		6.6					
				59	гардероб		31.9		31.9					

Дата записи	Литера	Этаж	Пом.	№ по плану	Назначение помещений	Формула подсчета частей помещений	культпроспект		торговая		общепит		Высота помещений по внутр. обмеру	Самостоятельно возведенные или перестроенные помещения	
							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	подв.	60	лестничная клетка		34.5		34.5			47.0	47.0	2,65		
			61	кафе											
			62	подсобное помещение											
			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	раздевальня		8.0	8.0								
			73	раздевальня		8.4	8.4								
			74	зал танцевальный		140.2	140.2								2.59
			75	лестничная клетка		14.4	14.4								2.65
			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	универсальный		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	мечетная									6.0	6.0	2.71
			88	пекарский 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	
			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	кондиционер		202.2	202.2								3.70
			98	венткамера		5.8	5.8								
			99	венткамера		3.5	3.5								
			100	раздевальня									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	мечетная									4.6	4.6	
			106	коридор									3.5	3.5	
			107	раздевальня									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								2.30
			114	подсобное помещение											2.87
			115	подсобное помещение		60.2	60.2						26.1	26.1	2.80
			116	кладовая		6.5	6.5								
			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 Перми
по ул. КОМСОМОЛЬСКОЙ ПРОСП. дом № 79

Дата записи	Литера	Этаж	Пом.	№ по плану	Назначение помещений	Формула подсчета частей помещений	культпроспект		торговая		общепит		Высота помещений по внутр. обмеру	Самостоятельно возведенные или перестроенные помещения	
							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	подв.		125	коридор		19.6		19.6				2.50		
				126	худ. мастерская		22.5	22.5							
				127	лестничная клетка		14.3		14.3						
				128	коридор		7.0		7.0						
				129	наливная		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					2.20		
				136	кладовая		1.3		1.3						
				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	электропитовая		63.2		63.2						
				147	коридор		20.1		20.1						
				148	сейф		47.7	47.7					3.35		
				149	трени. сцени		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	93.2	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	11.8							
				21	лестничная клетка		24.2		24.2						
				22	кабинет		21.5	21.5							
				23	кабинет		21.8	21.8							
				24	подсобное помещение		4.9		4.9						
				25	гардероб		17.2		17.2						
				26	касса		8.4		8.4						

Дата записи	Литера	Этаж	Пом.	У по плану	Назначение помещений	Формула подсчета частей помещений	культурпросект		торговая		общепит		Высота помещений по внутр. обмеру	Самостоятельно возведенные или перестроенные помещения
							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	универсальный		8.9	8.9						
				37	туалет		15.3	15.3						
				38	туалет		11.6	11.6						
				39	универсальный		6.3	6.3						
				40	лестничная клетка		23.7	23.7						
				41	кафе						54.0	54.0		
				42	кладовая		7.4	7.4						
				43	кладовая		8.3	8.3						
				44	библиотечная		141.6	141.6						
				45	лестничная клетка		14.9	14.9					3.21	
				46	тамбур		3.1	3.1					3.45	
				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	душевая		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					5.45	
				63	фойе		64.3	64.3					3.45	
				64	коридор		3.3	3.3						
				65	универсальный		1.8	1.8						
				66	универсальный		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. КОМСОМОЛЬСКИЙ ПРОСП. дом № 79

Дата записи	Литера	Этаж	Пом.	№ по плану	Назначение помещений	Формула подсчета частей помещений	культурпросект		торговая		общепит		Высота помещений по внутр. обмеру	Самостоятельно возведенные или перестроенные помещения	
							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	универсальный		1.2		1.2						
				101	универсальный		1.6		1.6						
				102	коридор		3.2		3.2						
				103	фойе		62.8	62.8						5.46	
				104	ложа		7.6	7.6							
				105	зал зрительный		373.0	373.0						16.20	
				106	ложа		7.8	7.8						3.45	
				107	вестибиль		162.0		162.0					5.48	
				108	лестничная клетка		56.9		56.9					3.45	
				Итого по 1 этажу			2916.0	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	гардероб		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	универсальный		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	универсальный		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					3.50	
				29	магазин					27.4	27.4				
				30	кладовая		14.5	14.5							
				31	кабинет		75.7	75.7							
				32	лестничная клетка		23.9		23.9						
				33	кладовая материалы					2.1	2.1				
				34	магазин					35.8	35.8				
				35	кабинет		16.4	16.4							
				36	читальный зал		145.6	145.6							
				37	лестничная клетка		15.0		15.0						
				38	библиотека		44.9	44.9							
				39	библиотека		115.7	115.7							
				40	библиотека		87.2	87.2							

Дата записи	Литера	Этаж	Пом.	№ по плану	Назначение помещений	Формула подсчета частей помещений	культпроспект		торговая		общепит		Высота помещений по внутр. обмеру	Самостоятельно возведен. 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	2		41	коридор		27.5		27.5				3.50	
				42	универсальный		1.9		1.9					
				43	туалет		1.1		1.1					
				44	туалет		1.1		1.1					
				45	универсальный		1.9		1.9					
				46	лестничная клетка		14.5		14.5					
				47	санитар. узел		42.4	42.4						
				48	коридор		4.3		4.3					
				49	кабинет		11.3	11.3						
				50	читальный зал		10.8	10.8						
				51	лестничная клетка		56.8		56.8				2.75	
				52	ложа		3.2	3.2					2.60	
				53	ложа		10.8	10.8						
				54	ложа		3.0	3.0						
				55	фойе		88.9	88.9					2.75	
				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					3.40	
				63	кустериная		16.2	16.2					2.73	
				64	коридор		7.9		7.9					
				65	коридор		7.2		7.2					
				66	кустериная		24.5	24.5						
				67	коридор		3.6		3.6					
				68	коридор		6.4		6.4					
				69	лестничная клетка		14.3		14.3					
				70	кустериная		19.4	19.4						
				71	принтерная		14.9	14.9					2.64	
				72	принтерная		22.5	22.5						
				73	принтерная		23.2	23.2						
				74	принтерная		14.5	14.5						
				75	коридор		22.4		22.4					
				76	бокс микрофонный		3.3	3.3					3.12	
				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					3.40	
				85	подсобное помещение		9.2		9.2				2.75	
				86	архив		6.9	6.9						
				87	кабинет		10.9	10.9						
				88	коридор		1.8		1.8					
				89	ложа		3.0	3.0					2.60	
				90	ложа		10.8	10.8						
				91	ложа		3.2	3.2						
				92	балкон		81.5	81.5					2.75	
				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			
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				3.45	
				5	подсобное помещение		5.9		5.9					
				6	коридор		3.8		3.8					
				7	кустериная		3.7	3.7						
				8	аппаратная		4.9	4.9						

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

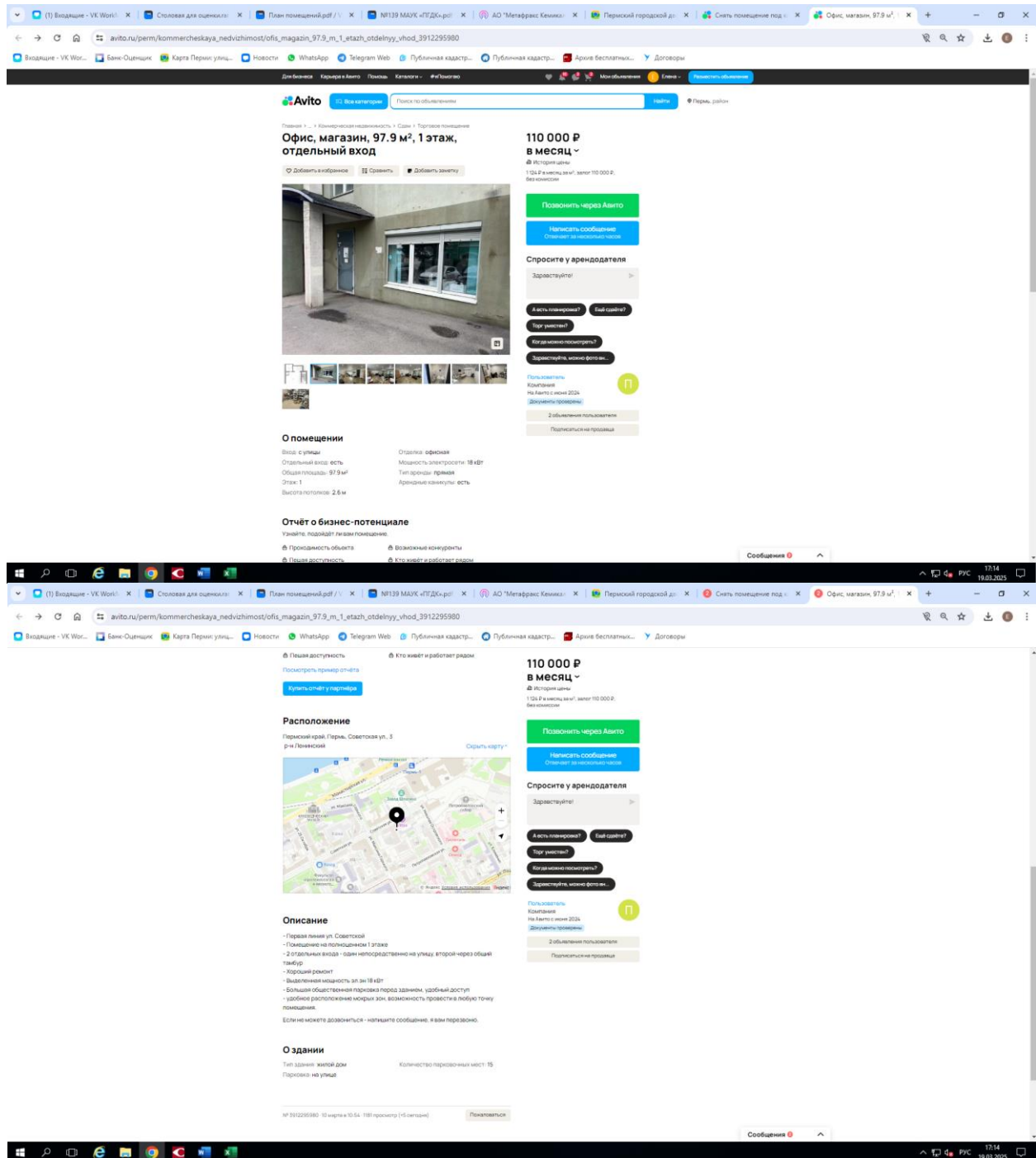
Дата записи	Литера	Этаж	Пом.	№ по плану	Назначение помещений	Формула подсчета частей помещений	культ-проспект		торговая		общепит		Высота помещений по внутр. обмеру	Самостоятельно возведен. или пер-оборудов. площадь
							общая площадь	в т.ч. основн. вспомог	общая площадь	в т.ч. основн. вспомог	общая площадь	в т.ч. основн. вспомог		
11.09.13	A	3		9	репетиционная		25.7	25.7					3.45	
				10	репетиционная		41.4	41.4						
				11	кустериная		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	универсальный		3.8				3.8			
				18	туалет		4.9				4.9			
				19	туалет		5.3				5.3			
				20	универсальный		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	бачковое помещение		9.8				9.8			
				27	кладовая изв. интер.		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		48.6				48.6			
				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						
				69	кабинет		13.5	13.5						
				70	кабинет		13.5	13.5						
				71	кабинет		13.5	13.5						
				72	кабинет		13.5	13.5						
				73	кабинет		13.5	13.5						
				74	кабинет		13.5	13.5						
				75	кабинет		13.5	13.5						
				76	кабинет		13.5	13.5						
				77	кабинет		13.5	13.5						
				78	кабинет		13.5	13.5						
				79	кабинет		13.5	13.5						
				80	кабинет		13.5	13.5						
				81	кабинет		13.5	13.5						
				82	кабинет		13.5	13.5						
				83	кабинет		13.5	13.5						
				84	кабинет		13.5	13.5						
				85	кабинет		13.5	13.5						
				86	кабинет		13.5	13.5						
				87	кабинет		13.5	13.5						
				88	кабинет		13.5	13.5						
				89	кабинет		13.5	13.5						
				90	кабинет		13.5	13.5						
				91	кабинет		13.5	13.5						
				92	кабинет		13.5	13.5						
				93	кабинет		13.5	13.5						
				94	кабинет		13.5	13.5						
				95	кабинет		13.5	13.5						
				96	кабинет		13.5	13.5						
				97	кабинет		13.5	13.5						
				98	кабинет		13.5	13.5						
				99	кабинет		13.5	13.5						
				100	кабинет		13.5	13.5						
				101	кабинет		13.5	13.5						
				102	кабинет		13.5	13.5						
				103	кабинет		13.5	13.5						
				104	кабинет		13.5	13.5						
				105	кабинет		13.5	13.5						
				106	кабинет		13.5	13.5						
				107	кабинет		13.5	13.5						
				108	кабинет		13.5	13.5						
				109	кабинет		13.5	13.5						
				110	кабинет		13.5	13.5						
				111	кабинет		13.5	13.5						
				112	кабинет		13.5	13.5						
				113	кабинет		13.5	13.5						
				114	кабинет		13.5	13.5						
				115	кабинет		13.5	13.5						
				116	кабинет		13.5	13.5						
				117	кабинет		13.5	13.5						
				118	кабинет		13.5	13.5						
				119	кабинет		13.5	13.5						
				120	кабинет		13.5	13.5						
				121	кабинет		13.5	13.5						
				122	кабинет		13.5	13.5						
				123	кабинет		13.5	13.5						
				124	кабинет		13.5	13.5						
				125	кабинет		13.5	13.5						
				126	кабинет		13.5	13.5						
				127	кабинет		13.5	13.5						
				128	кабинет		13.5	13.5						
				129	кабинет		13.5	13.5						
				130	кабинет		13.5	13.5						
				131	кабинет		13.5	13.5						
				132	кабинет		13.5	13.5						
				133	кабинет		13.5	13.5						
				134	кабинет		13.5	13.5						
				135	кабинет		13.5	13.5						
				136	кабинет		13.5	13.5						
				137	кабинет		13.5	13.5						
				138	кабинет		13.5	13.5						
				139	кабинет		13.5	13.5						
				140	кабинет		13.5	13.5						
				141	кабинет		13.5	13.5						
				142	кабинет		13.5	13.5						
				143	кабинет		13.5	13.5						
				144	кабинет		13.5	13.5						
				145	кабинет		13.5	13.5						
				146	кабинет		13.5	13.5						
				147	кабинет		13.5	13.5						
				148	кабинет		13.5	13.5						
				149	кабинет		13.5	13.5						
				150	кабинет		13.5	13.5						
				151	кабинет		13.5	13.5						
				152	кабинет		13.5	13.5						
				153	кабинет		13.5	13.5						
				154	кабинет		13.5	13.5						
				155	кабинет		13.5	13.5						
				156	кабинет		13.5	13.5						
				157	кабинет		13.5	13.5						
				158	кабинет		13.5	13.5						
				159	кабинет		13.5	13.5						
				160	кабинет		13.5	13.5						
				161	кабинет		13.5	13.5						
				162	кабинет		13.5	13.5						
				163	кабинет		13.5	13.5						
				164	кабинет		13.5	13.5						
				165	кабинет		13.5	13.5						
				166	кабинет		13.5	13.5						
				167	кабинет		13.5	13.5						
				168	кабинет		13.5	13.5						
				169	кабинет		13.5	13.5						
				170	кабинет		13.5	13.5						
				171	кабинет		13.5	13.5						
				172	кабинет		13.5	13.5						
				173	кабинет		13.5	13.5		</				

Дата записи	Литера	Этаж	№ Пом.	№ по плану	Назначение помещений	Формула подсчета частей помещений	культурпросект		торговая		общедет		Высота помещений по внутр. обмеру	Самостоятельно возведенные или переоборудов. площадь				
							общая площадь	в т.ч. основн.	общая площадь	в т.ч. основн.	общая площадь	в т.ч. основн.						
															в т.ч. основн.	в т.ч. основн.	в т.ч. основн.	в т.ч. основн.
11.09.13	А	3		69	кабинет		13.6	13.6					2.85					
			70	коридор		7.0												
			71	коридор		6.4												
			72	лестничная клетка		14.7												
			73	кабинетная		19.3	19.3											
			74	коридор		20.9												
			75	коридор		6.5												
			76	АТС		19.6	19.6											
			77	лестничная клетка		14.4												
			78	кабинет		10.9	10.9											
			79	кабинет		14.8	14.8											
			80	коридор		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							
		4			1	зал танцевальный		59.1	59.1							3.50		
				2	коридор		21.7											
				3	лестничная клетка		24.9											
				4	репетиционная		76.1	76.1										
				5	зал танцевальный		238.9	238.9										
				6	зал танцевальный		75.0	75.0										
				7	лестничная клетка		23.8											
				8	коридор		17.5											
				9	кабинет		38.8	38.8										
				10	выход на крышу		1.5											
				11	коридор		2.3											
				12	холл		16.0											
				13	подсобное помещение		10.2											
				14	подсобное помещение		9.0											
				15	мастерская		11.3	11.3										
				16	коридор		8.6											
				17	подсобное помещение		46.9											
				18	коридор		9.1											
				19	раздевалка		8.2											
				20	кладовая		2.4											
				21	раздевалка		8.3											
				22	коридор		6.9											
				23	шкаф		0.5											
		Итого по 4 этажу							716.0	496.2	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

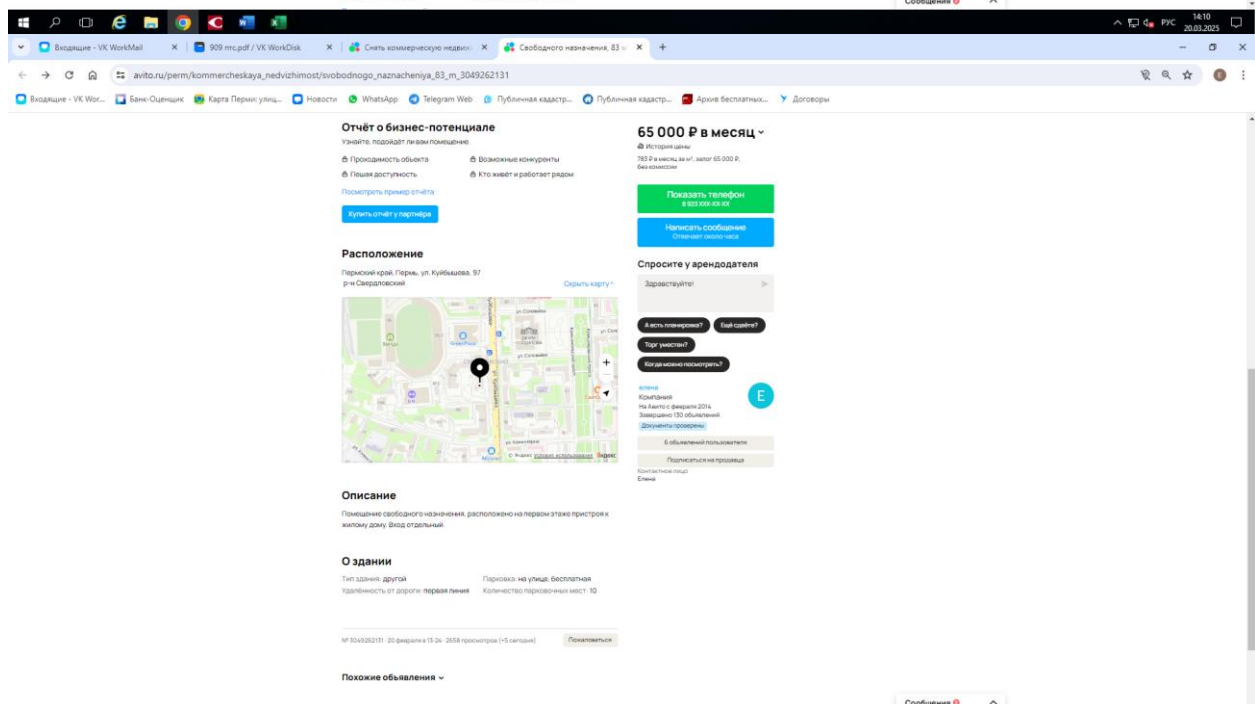
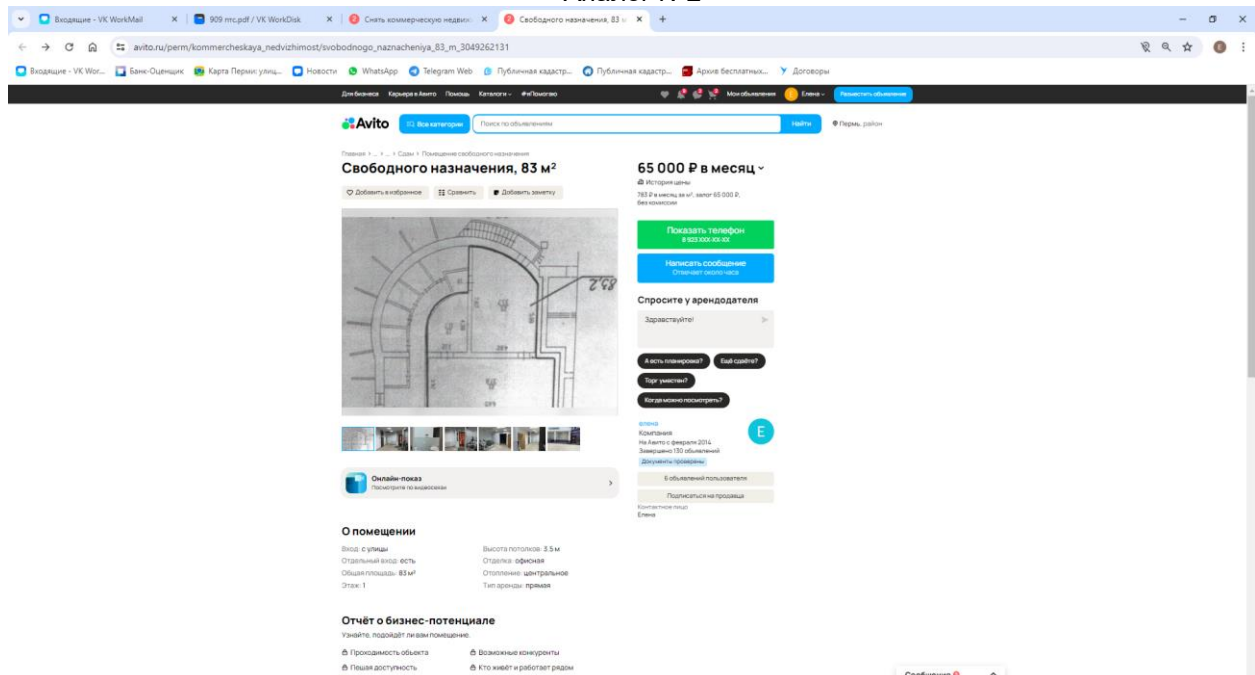
Копии электронных листов объектов-аналогов (в рамках сравнительного подхода)

Аналог №1



https://www.avito.ru/perm/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_magazin_97.9_m_1_etazh_otdelnyy_vhod_3912295980

Аналог №2



https://www.avito.ru/perm/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_83_m_3049262131

Аналог №3

The image displays two screenshots of a real estate listing on the Avito website. The listing is for an office space in the center of a city, 101m.kv.

Top Screenshot Details:

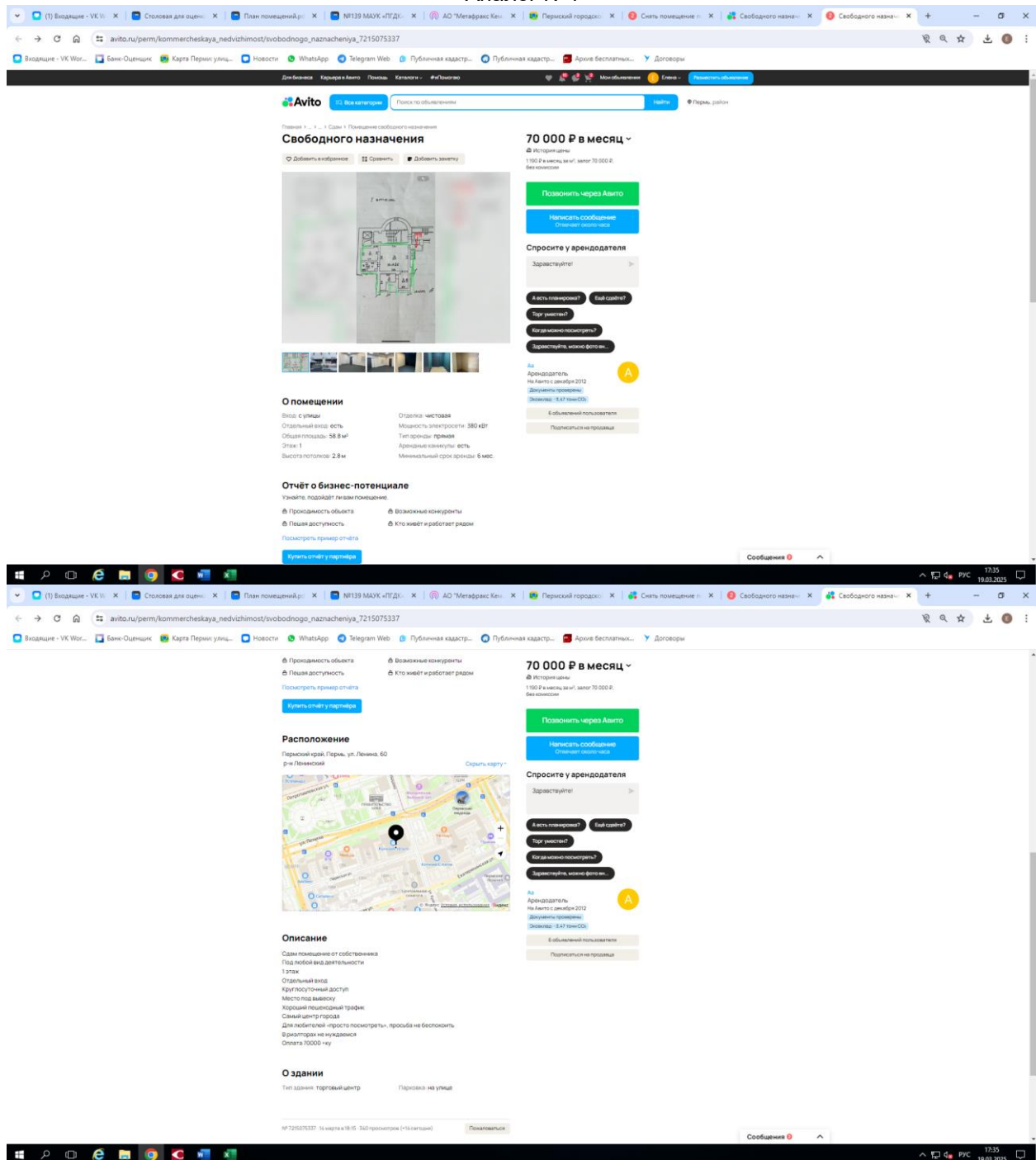
- Title:** Офис в центре города 101м.кв
- Price:** 90 000 Р в месяц
- Area:** 10 000 кв.м. (10 000 кв.м., залог 90 000 Р, без комиссии)
- Features:**
 - Площадь: 101 кв.м.
 - Этаж: 1
 - Высота потолков: 2.8 м
 - Отделка: офисная
 - Мощность электросети: 15 кВт
 - Планировка: кабинетная
 - Тип крыши: прямая
 - Арендные канкулы: есть
 - Минимальный срок аренды: 11 мес.
- Business Potential:**
 - Узнайте, подойдет ли вам помещение
 - Прокладимость объекта
 - Пешая доступность
 - Возможные конкуренты
 - Кто живет и работает рядом

Bottom Screenshot Details:

- Title:** Офис в центре города 101м.кв
- Price:** 90 000 Р в месяц
- Area:** 10 000 кв.м. (10 000 кв.м., залог 90 000 Р, без комиссии)
- Location:** Пермский край, Пермь, ул. Краснова, 24Б, р-н Северный
- Description:**
 - Самое помещение в центре города, в бизнес-центре Краснов.
 - Площадь 101 кв.м. На первом этаже с отдельным входом.
 - Закрытая территория, удобная парковка.
 - Подойдет под любой вид бизнеса! Звоните!
- Building:**
 - Тип здания: бизнес-центр
 - Парковка: на улице

https://www.avito.ru/perm/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_v_tsentre_goroda_101m.kv_4856284345

Аналог №4



https://www.avito.ru/perm/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_7215075337

Аналоги для определения диапазона цен

Свободного назначения, 125 м²

2 200 Р в месяц за м²

История цен: 2 200 Р в месяц за м², всего 275 000 Р, без комиссии

Описание: Вид: улицы. Общая площадь: 125 м². Этаж: 1. Отдел: офисная. Отдел: центральная. Тип аренды: аренда. Арендные условия: есть. Минимальный срок аренды: 11 мес.

Отчёт о бизнес-потенциале

Узнайте, подходит ли вам помещение.

Возможность объекта: Вокруг конкуренты. Кто живёт и работает рядом.

Расположение

Пермский край, Пермь, Комсомольский пр-т, 68 р-н Свердловский

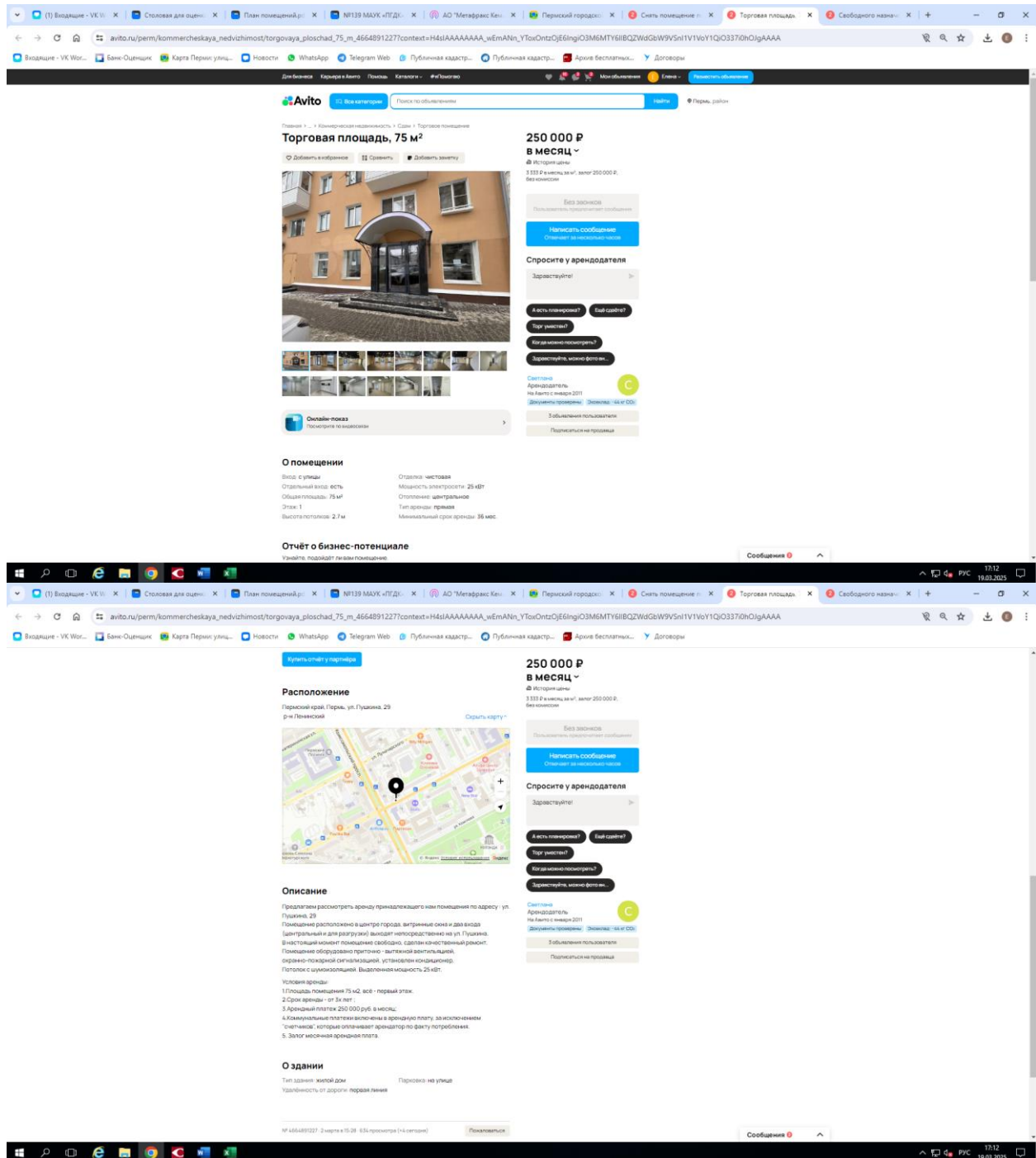
Описание

Предлагаю Вашему вниманию объект в самом центре города - отличный пешеходный и кодовый трафик 24/7, напротив остановки общественного транспорта с большой транспортной развязкой, выполнен дорогой и качественный ремонт, так же был ремонт фасада здания, большие панорамные окна, вентиляция, электричество. Аренда первого этажа с отдельным СУ. Дом после кап. ремонта - чисто, красиво, презентабельно. Будем рады ответить на все вопросы в сообщениях или по телефону. Идеально подойдет для салона красоты, кофейни, небольшого магазина, шоу-рума, кафе. На втором этаже прекрасные условия для кафе. Сдается только первый этаж 125 м².

Оздании

Тип здания: жилой дом. Парковка: на улице, бесплатная. Удаленность от дорог: первая линия.

https://www.avito.ru/perm/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_125_m_1998714336?context=H4sIAAAAAAAAA_wEmANn_YToxOntzOjE6IngIO3M6MTY6IIBQZWdGbW9VSnI1V1VoY1QIO3370hOjgAAAA



https://www.avito.ru/perm/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploschad_75_m_4664891227?context=H4sIAAAAAAAAA_wEmANn_YToxOntzOjE6IngO3M6MTY6IBBQZWdGbW9VSnl1V1VoY1QiO337i0hOJgAAAA

Свободного назначения, 102.4 м²

2 000 Р в месяц за м²

История цены: 2 000 Р в месяц за м², залог 204 800 Р. Без комиссии

О помещении

Вид: кухня	Отделка: офисная
Отдельный вход: есть	Тип кровли: плоская
Общая площадь: 102.4 м²	Архитектурные элементы: есть
Этаж: 1	Минимальный срок аренды: 11 мес.
Высота потолков: 5.9 м	

Отчёт о бизнес-потенциале

Узнайте, подойдет ли вам помещение

- Простота доступа
- Возможность аренды
- Пешая доступность
- Кто живет и работает рядом

Расположение

Пермский край, Пермь, ул. Луначарского, 99
р-н Певекский

Описание

Аренда коммерческого помещения на Луначарского, 99!

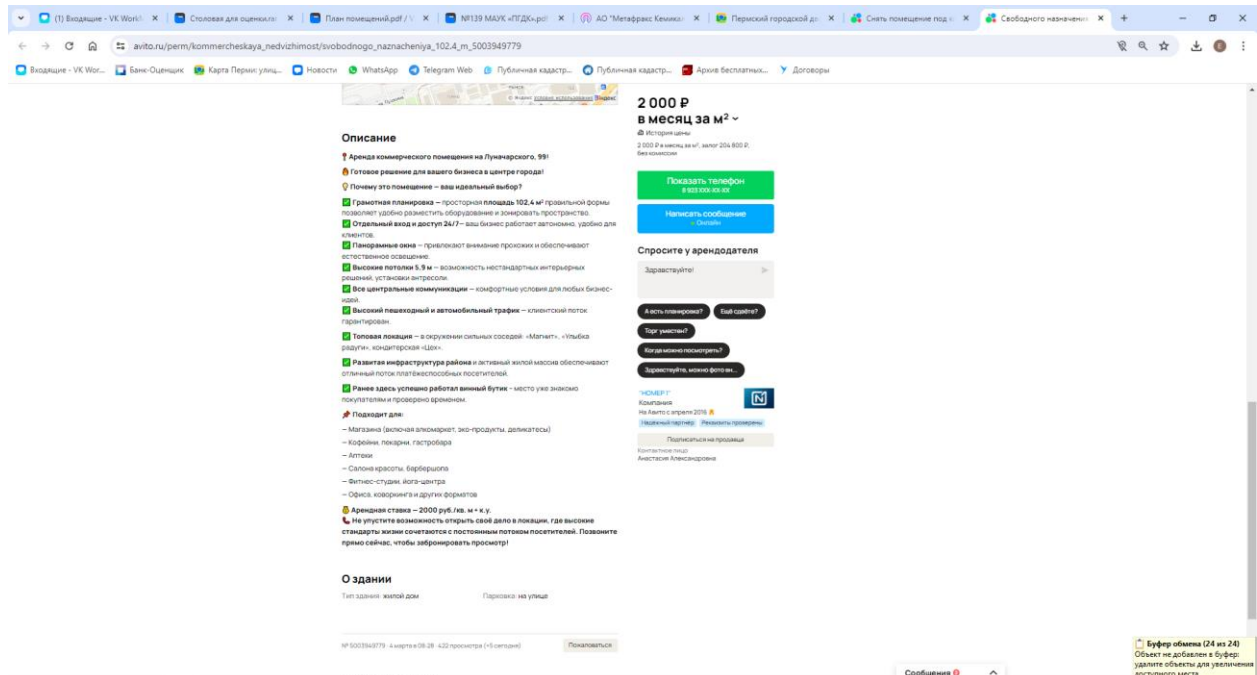
Готовое решение для вашего бизнеса в центре города!

Почему это помещение – ваш идеальный выбор?

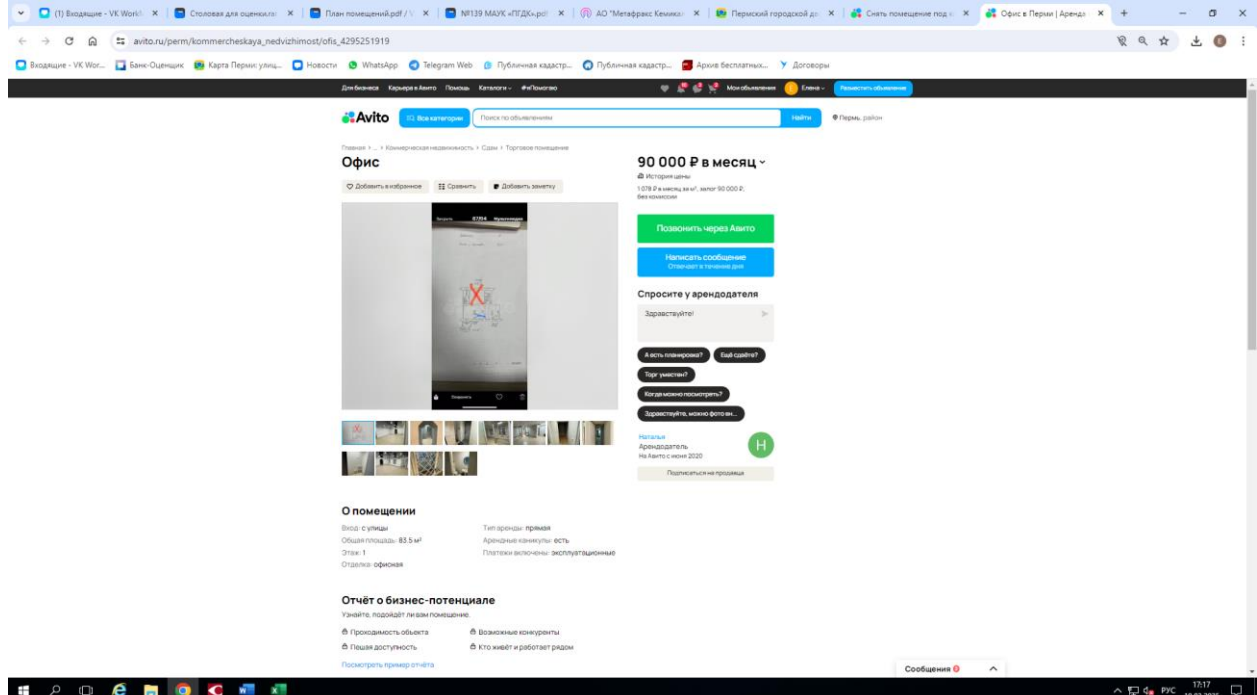
- Гарантированная планировка** – просторная площадь 102.4 м² правильной формы позволяет удобно разместить оборудование и зонировать пространство
- Отдельный вход и доступ 24/7** – вы бизнес работаете автономно, удобно для клиентов
- Планировка зала** – привлекают внимание посетителей и обеспечивают качественное освещение
- Высокие потолки 5.9 м** – возможность нестандартных интерьерных решений, установка аттракционов
- Все центральные коммуникации** – комфортные условия для любых бизнес-идей
- Высокий пешеходный и автомобильный трафик** – клиентский поток гарантирован
- Топовая локация** – в окружении опытных соседей: «Магнит», «Пятка радуги», кондитерская «Цех»
- Развитая инфраструктура района** и активный жилой массив обеспечивают отличный поток платежеспособных посетителей
- Рядом залес, успешно работает винный бутик** – место уже знакомо покупателям и проверено временем

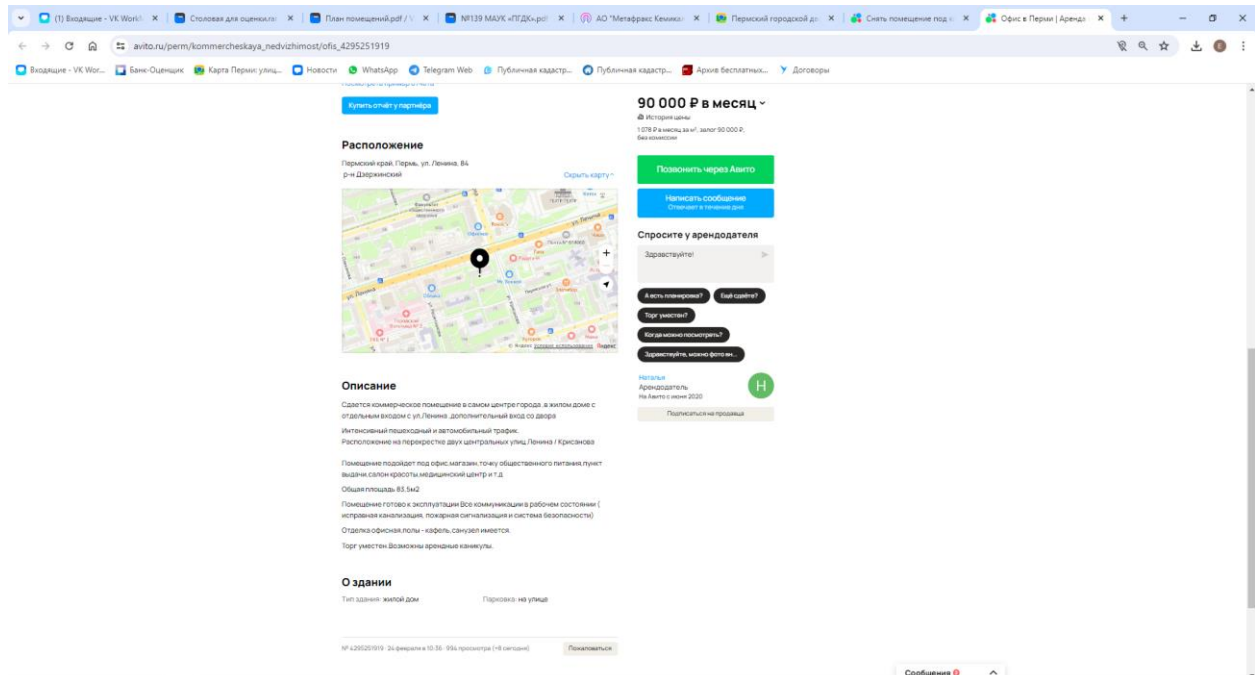
Подходит для:

- Магазина (включая алкоголем, эко-продукты, деликатесы)
- Кофейни, пекарни, гастронома
- Аттракционов
- Салон красоты, барбершопа
- Винно-кулинарного центра

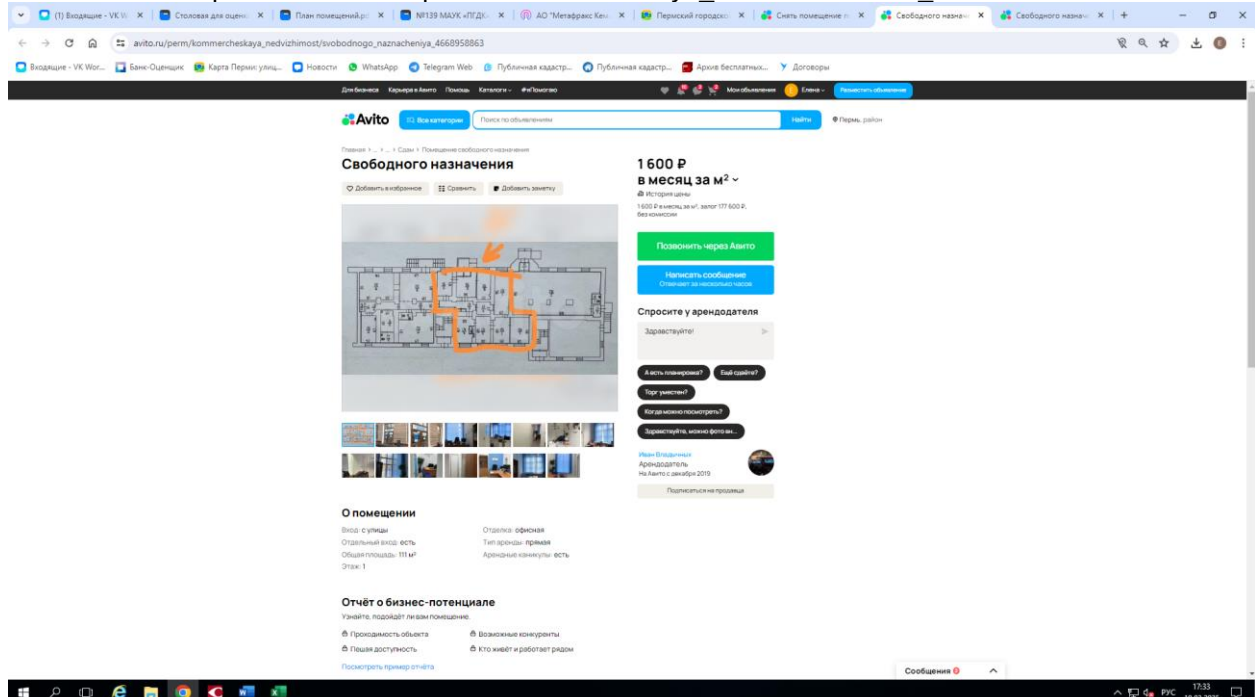


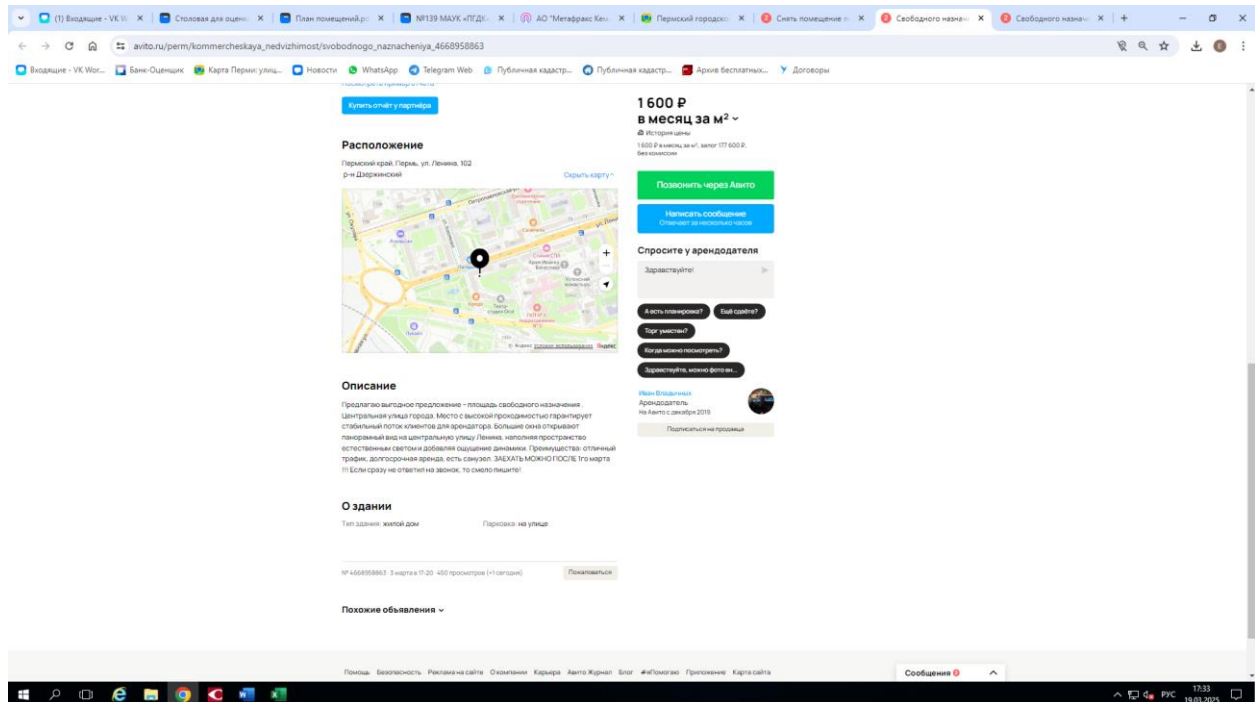
https://www.avito.ru/perm/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_102.4_m_5003949779



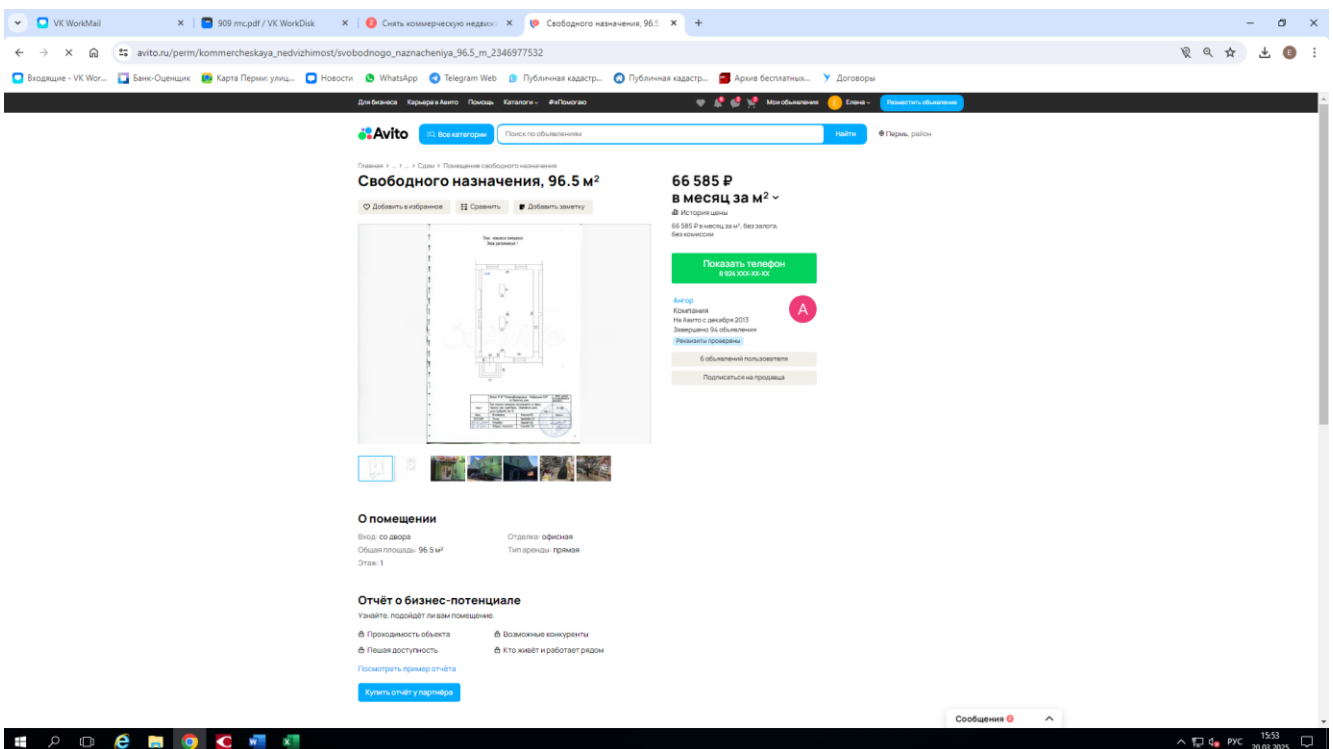


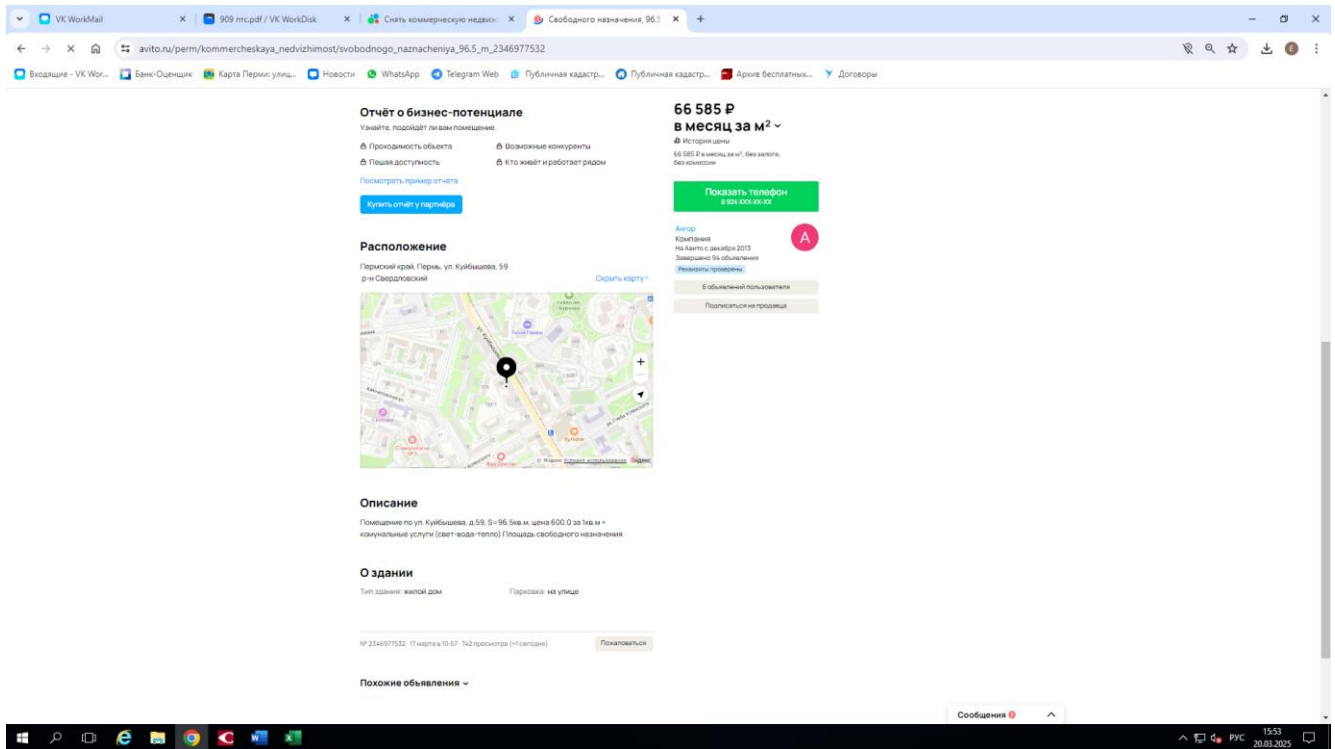
https://www.avito.ru/perm/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_4295251919





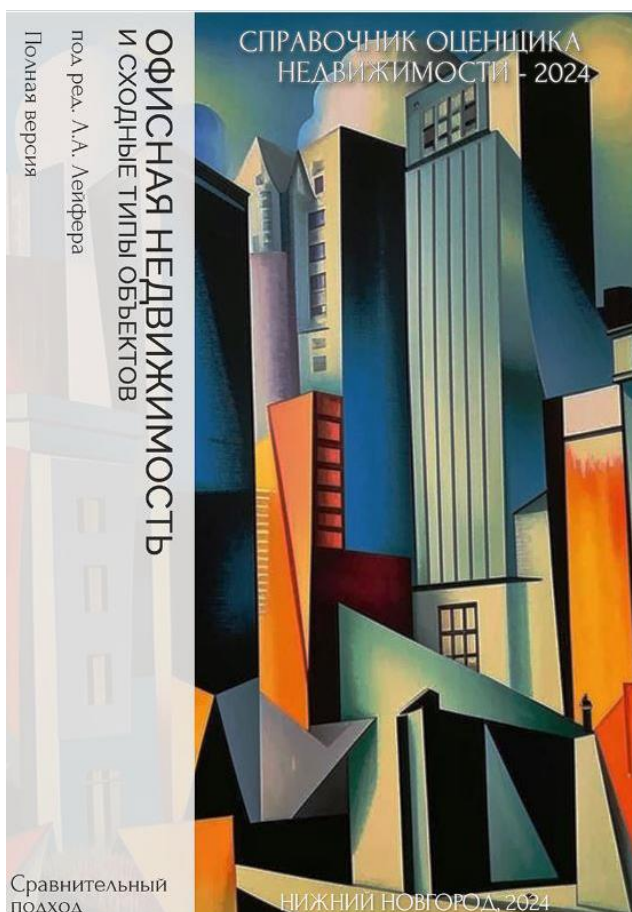
https://www.avito.ru/perm/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_4668958863





https://www.avito.ru/perm/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_96.5_m_2346977532

Копии страниц справочников, использованных при расчетах



СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ-2024. ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ И СХОДНЫЕ ТИПЫ ОБЪЕКТОВ. КОРРЕКТИРУЮЩИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ И СКИДКИ ДЛЯ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА. ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ.			
Таблица 199. Матрица соотношений значения средних корректирующих коэффициентов удельных арендных ставок по элементу сравнения «Доступ к объекту», данные по городам с численностью населения более 1 млн. человек (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург).			
Удельная арендная ставка	аналог		
		свободный	закрытый
объект оценки	свободный	1,00	1,21
	закрытый	0,83	1,00
Таблица 200. Матрица соотношений значения средних корректирующих коэффициентов удельных цен/арендных ставок по элементу сравнения «Доступ к объекту», данные по городам с численностью населения 500-1000 тыс. чел.			
Удельная цена/арендная ставка	аналог		
		свободный	закрытый
объект оценки	свободный	1,00	1,19
	закрытый	0,84	1,00
Матрица соотношений значения средних корректирующих коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Доступ к объекту», данные по городам с численностью населения менее 500 тыс. чел.			
Удельная цена	аналог		
		свободный	закрытый
объект оценки	свободный	1,00	1,22
	закрытый	0,82	1,00
Таблица 201. Матрица соотношений значения средних корректирующих коэффициентов удельных арендных ставок по элементу сравнения «Доступ к объекту», данные по городам с численностью населения менее 500 тыс. чел.			
Удельная арендная ставка	аналог		
		свободный	закрытый
объект оценки	свободный	1,00	1,20
	закрытый	0,83	1,00
301			



Зависимость удельной арендной ставки объекта офисного назначения от площади, доверительный интервал

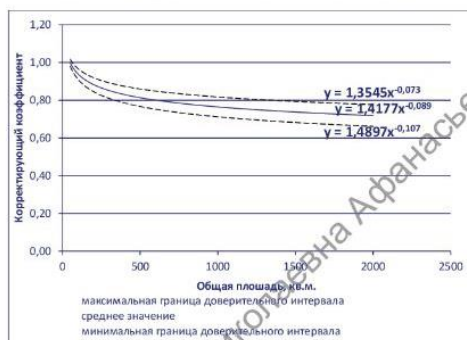


Рис. 98. Зависимость удельной арендной ставки объекта офисного назначения от площади, усредненные данные по России, доверительный интервал.

311



Таблица 278. Матрица соотношений значения средних корректирующих коэффициентов удельных цен/арендных ставок по элементу сравнения «Наличие отдельного входа», данные по Московской области.

Удельная цена/арендная ставка		аналог	
		есть	нет
объект	есть	1,00	1,21
оценки	нет	0,83	1,00

Таблица 279. Матрица соотношений значения средних корректирующих коэффициентов удельных цен/арендных ставок по элементу сравнения «Наличие отдельного входа», данные по Санкт-Петербургу.

Удельная цена/арендная ставка		аналог	
		есть	нет
объект	есть	1,00	1,10
оценки	нет	0,91	1,00

Таблица 280. Матрица соотношений значения средних корректирующих коэффициентов удельных цен/арендных ставок по элементу сравнения «Наличие отдельного входа», данные по городам с численностью населения более 1 млн. человек (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург).

Удельная цена/арендная ставка		аналог	
		есть	нет
объект	есть	1,00	1,12
оценки	нет	0,89	1,00

Таблица 281. Матрица соотношений значения средних корректирующих коэффициентов удельных цен/арендных ставок по элементу сравнения «Наличие отдельного входа», данные по городам с численностью населения 500-1000 тыс. чел.

Удельная цена/арендная ставка		аналог	
		есть	нет
объект	есть	1,00	1,18
оценки	нет	0,85	1,00

397



Матрицы коэффициентов

Таблица 244. Матрица соотношений значения средних корректирующих коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Этаж расположения», усредненные по городам России.

Удельная цена		аналог		
		1 этаж	2 этаж и выше	цоколь/подвал
объект	1 этаж	1,00	1,04	1,28
оценки	2 этаж и выше	0,96	1,00	1,23
	цоколь/подвал	0,78	0,81	1,00

Таблица 245. Матрица соотношений значения средних корректирующих коэффициентов удельных арендных ставок по элементу сравнения «Этаж расположения», усредненные по городам России.

Удельная арендная ставка		аналог		
		1 этаж	2 этаж и выше	цоколь/подвал
объект	1 этаж	1,00	1,06	1,22
оценки	2 этаж и выше	0,94	1,00	1,15
	цоколь/подвал	0,82	0,87	1,00

377



Таблица 369. Матрица соотношений значения средних корректирующих коэффициентов удельных арендных ставок по элементу сравнения «Состояние отделки», усредненные по городам России.

Удельная арендная ставка		аналог			
		комфортный ремонт (отделка «премиум»)	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	требует косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку)	требует капитального ремонта (в т.ч. без отделки)
объект	комфортный ремонт (отделка «премиум»)	1,00	1,16	1,26	1,51
оценки	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	0,86	1,00	1,09	1,30
	требует косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку)	0,79	0,92	1,00	1,19
	требует капитального ремонта (в т.ч. без отделки)	0,66	0,77	0,84	1,00

466



12.1.1. КОЛЛЕКТИВНОЕ МНЕНИЕ ЭКСПЕРТОВ-ОЦЕНЩИКОВ

12.1.1.1. ЗНАЧЕНИЯ СКИДКИ НА ТОРГ НА АКТИВНОМ РЫНКЕ

Таблица 432. Значения «Скидки на торг» по мнению экспертов-оценщиков, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов.

Наименование коэффициента	Активный рынок	
	Среднее значение	Доверительный интервал
Цены предложений объектов		
1. Высокоточные объекты (Офисы классов А, В)	8,2%	7,3% 9,0%
2. Офисные объекты класса С и ниже	9,0%	8,4% 9,7%
3. Объекты свободного назначения	9,1%	8,2% 10,0%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	10,9%	10,3% 11,5%
Арендные ставки объектов		
1. Высокоточные объекты (Офисы классов А, В)	7,3%	6,4% 8,3%
2. Офисные объекты класса С и ниже	8,5%	7,8% 9,3%
3. Объекты свободного назначения	8,6%	7,7% 9,6%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	10,2%	9,5% 10,8%

12.4. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОЦЕНЩИКА

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

Настоящий полис подтверждает факт вступления в силу договора страхования, заключенного между САО «РЕСО-Гарантия» (23047, г. Москва, ул. Гашева, д.12, стр.1; ОГРН 102770042413; ИНН 770945320) с указанным ниже Страхователем, в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 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: 1115904015853 ИНН: 5904256799 Е – mail info@rc-prm.ru тел. (342) 259-90-33 р/с 40702810800490029017 Филиал «Центральный» Банка ВТБ (ПАО) в г. Москве ИИК 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 (исключения кадетскую 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
Правилами страхования оценщиков не согласен.

Страхователь
М.П. (подпись)
/Козырева О.В.

Страховщик
М.П. (подпись, печать)
/Волгаров Р.А.
(Поверенности № 19-1/41724 от 01.02.2024)

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, Негинский пр. д. 6
т. (495) 730-2000 ф. (495) 950-2585
mail@reso.ru www.reso.ru

РЕСО-ГАРАНТИЯ
РЕСО-ГАРАНТИЯ
ГАРАНТИЯ ГАРАНТИЯ

РЕСО-ГАРАНТИЯ
INSURANCE COMPANY
6, Nagorny prospect, Moscow, 117105
t. (495) 730-2000 f. (495) 950-2585
mail@reso.ru www.reso.ru

ПОЛИС № 922/2667992702 страхования ответственности оценщика

САО «РЕСО-ГАРАНТИЯ» (125647, г. Москва, ул. Гущина д. 12 стр. 1, ОГРН 102770902413, ИНН/КПП: 7710045230/770901001, р/с: 40701810401400000014, «Альфа-Банк» ОАО «Москва, БИР: 44525593, корр-сч. 30101810200000000093), именуемое в дальнейшем Страховщик, заключило настоящий договор страхования (Полис) с указанным ниже Страхователем в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 07 мая 2019 года (далее по тексту – «Правила страхования»), на основании письменного заявления Страхователя

г. Пермь	Дата выдачи полиса «27» августа 2024 г.
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 №131638, выдан: Отделом УФМС России по Пермскому краю в Мотовилихинском р-не г. Пермь 25.08.2014 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 1160503

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 имущественные 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. Застрахованные работы:	Действие настоящего Полиса распространяется на работы в рамках оценочной деятельности, которые были выполнены Страхователем согласно договору, заключенным с заказчиком, в соответствии с квалификацией, подтвержденной дипломами (сертификатами) об образовании, и были приняты заказчиком Страхователя в период, начина с 28.08.2024 г.
4. Страховой случай:	4.1. Установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба. 4.2. Урегулирование нескольких требований (исков), явившихся следствием одного действия Страхователя, производимое в рамках одного страхового случая
5. Страховая сумма:	5.000.000 (Пять миллионов) рублей
6. Франшиза:	Франшиза 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 доставку работ.
8. Страховая премия:	4.000 (Четыре тысячи) рублей
9. Порядок оплаты страховой премии:	Единовременный платеж по 28.08.2024 г. включительно

Страхователь

Страховщик

- 1 -

10. Действия Страхователя при наступлении события, имеющего признаки страхового случая:	10.1. При возникновении каких-либо обстоятельств, которые могут в дальнейшем стать основанием для предъявления имущественных требований, Страхователь обязан письменно в течение ПЯТИ РАБОЧИХ ДНЕЙ уведомить об этом Страховщика с указанием характера возникших обстоятельств, предполагаемых последствий и указанием 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 исков в судебном порядке Страхователь должен представить Страховщику заверенную судьей копию вступившего в законную силу решения суда, содержащего размеры сумм, подлежащих возмещению. 11.4. Выплата страхового возмещения производится исключительно при наступлении страхового случая: 11.4.1. По письменному заявлению Страхователя; 11.4.2. Всягда 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 резервов выплат на момент получения заявления о расторжении, часть страховой премии пропорционально оставшемуся периоду действия Полиса, за вычетом расходов в соответствии со структурой тарифной ставки, при этом расчеты производятся в течение 10 рабочих дней после даты расторжения. 12.2. Все прочие условия, включая права и обязанности сторон, порядок изменения и прекращения Полиса, а также порядок выплаты страхового возмещения регламентируются Правилами страхования.
13. Прилагаемые документы:	- Заявление на страхование ответственности оценщика; - Правила страхования.

Экземпляр Правил страхования приложен. С упомянутыми Правилами страхования ознакомлен и согласен.

Страхователь
М.П. (подпись)

Страховщик
М.П. (подпись, подпись)
По Доверенности № от



№ 2401 от 13.06.2023

Выписка из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению 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	Примечание
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 продлен до 26.07.2021 в соответствии с п.5 Приказа № 7 г.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 продлен до 26.07.2021 в соответствии с п.5 Приказа № 7 г.к постановлению Правительства Российской Федерации от 3 апреля 2020 г. № 440 в редакции Постановления Правительства РФ №109 от 04.02.2021

Данные сведения предоставляются 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.amao.ru, (495) 604-41-69, 604-41-70, info@amao.ru



№ 2402 от 13.06.2023

Выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению Общества с ограниченной ответственностью "Р-Консалтинг" о том, что Симонова Ирина Ивановна является членом Саморегулируемой некоммерческой ассоциации оценщиков (СМАОС), включенная 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	Параграфы оценочной деятельности	Кем выдан	Срок действия	Описание деятельности, дата и номер приказа	Примечание
021027-1	11.06.2021	Оценки недвижимости	Федеральное бюджетное учреждение "Федеральный ресурсный центр по организации управления государством"	11.06.2021-11.06.2024	—	—
004814-2	26.03.2018	Оценки движимого имущества	Федеральное бюджетное учреждение "Федеральный ресурсный центр по организации управления государством"	26.03.2018-26.03.2021	—	срок действия приказа от 26.03.2021 в соответствии с 5.5 Приложения № 4 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	Оценки недвижимости	Федеральное бюджетное учреждение "Федеральный ресурсный центр по организации управления государством"	26.03.2018-26.03.2021	—	срок действия приказа от 26.03.2021 в соответствии с 5.5 Приложения № 4 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 СМАОС:

Членство в Ассоциации оценщиков	Да	ИНН	760209902/56
Дата и место рождения	12.07.1962 г. Пермь	Полный адрес	616066, г. Пермь, ул. Орджоникидзе, д. 117, кв. 39
Номера контактных телефонов	(342) 44-47-55, 255-38-12	Адрес электронной почты	simonova1445@yandex.ru
Полный срок	26.08.1987	Срок окончания деятельности	01.03.2002

Получил удостоверение права осуществления оценочной деятельности на личном заявлении:

Дата начала периода признания	26.08.2002
Дата окончания периода признания	—

Информация о документах обязательного страхования ответственности оценщика:

Страховая сумма	Номер	Информация о страховании	Дата заключения договора	Дата начала действия	Дата окончания действия
5000000	922/2237214340	Страховое общество акционерное общество "РЕСО-Гарантия" 117105, г. Москва, Нагорный проезд, д. 6 Лицензия: С № 1209-77 от 09.12.2005	25.08.2002	26.08.2002	25.08.2023

Образование:

Вид образования	Наименование	Номер диплома	Дата выдачи диплома	Кем выдан
Высшее	Академия	ПД № 38257	09.06.1987	Пермский политехнический институт
Переподготовка	Специальная подготовка (диплом)	ПД № 467380	26.06.2002	Пермский политехнический институт
Повышение квалификации	Специальная подготовка	028.653	14.03.2007	ВУЗ "Высшая школа менеджмента и предпринимательства"
Повышение квалификации	Специальная подготовка	33.068	27.03.2008	Институт повышения квалификации РБД/ВР
Повышение квалификации	Специальная подготовка	4800.705	01.03.2011	Институт повышения квалификации РБД/ВР

Квалификационный аттестат: Состоит из двух страниц квалификационного экзамена и удостоверения.

Сведения об осуществлении оценочной деятельности оценщиком, занимающим почетный звание:

Честное звание	Честное звание не присуждено
----------------	------------------------------

Сведения о профессиональном опыте, с которым оценщик заключил трудовой договор:

Организация	Сведения о профессиональном опыте
Акционерное общество "Аудиторская компания" (АО "АК") 12506418 "АК" АО "АК" (ИНН 760209902/56) Юр. адрес: 125064, г. Москва, Златоустовский бульвар, д. 21, стр. 1, эт. 7, пом. 701, 702, 703, 704	Общество с ограниченной ответственностью "Р-Консалтинг" (ООО "Р-Консалтинг") Юр. адрес: 616015, г. Пермь, ул. Монастырская, д. 12А, офис 100
Полный адрес: 125064, г. Москва, ул. Вятская, д. 70	Полный адрес: 616015, г. Пермь, ул. Монастырская, д. 12А, офис 100
Тел.: (495) 530-00-77, (495) 121-04-43, (495) 740-36-41	Тел.: (342) 214-99-55, 255-38-49
ОГРН 102770025120 от 26.06.2002	ОГРН 111596015831 от 06.10.2011

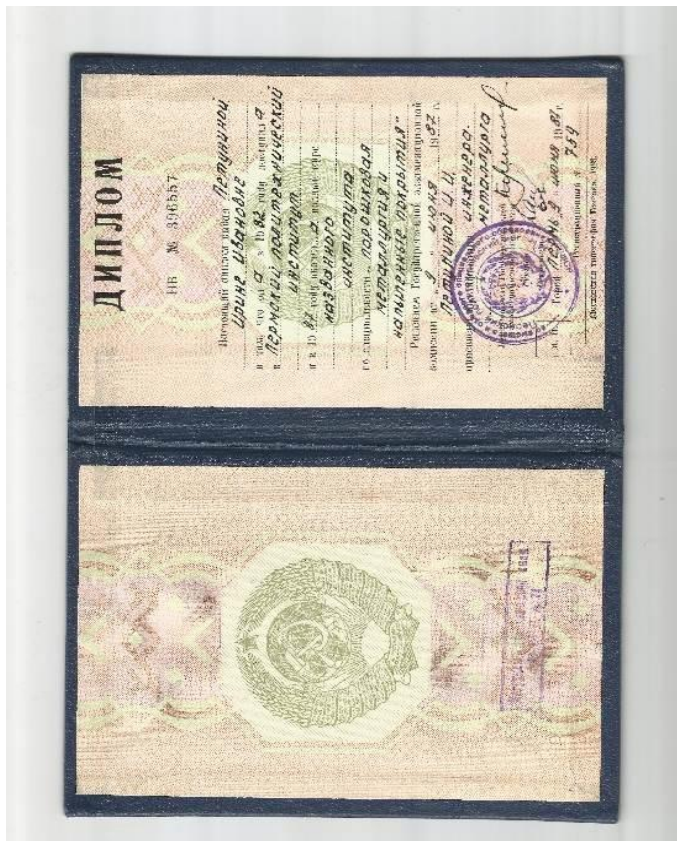
Наличие в штате организации лица по члену 2а настоящего (конституционного) закона:

Сведения о лице, осуществляющем страхование ответственности	—
---	---

Сведения о страховании:

Номер договора	Дата заключения договора	Сведения о страховании
2020040385661	21.06.2022	Страховое общество акционерное общество "РЕСО-Гарантия" 117105, г. Москва, Нагорный проезд, д. 6 Лицензия: С № 1209-77 от 09.12.2005
2020040385661	21.06.2022	Страховое общество акционерное общество "РЕСО-Гарантия" 117105, г. Москва, Нагорный проезд, д. 6 Лицензия: С № 1209-77 от 09.12.2005
2020040385661	21.06.2022	Страховое общество акционерное общество "РЕСО-Гарантия" 117105, г. Москва, Нагорный проезд, д. 6 Лицензия: С № 1209-77 от 09.12.2005

119311, Москва, пр. Ветеранов, в.а. пом. XXIII
www.r-consulting.ru (495) 604-41-69, 604-41-70, info@r-consulting.ru





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

РЕСО-ГАРАНТИЯ
РЕСО-ГАРАНТИЯ
РЕСО-ГАРАНТИЯ

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

ПОЛИС № 922/2664890732
страхования ответственности оценщика

САО «РЕСО-ГАРАНТИЯ» (125047, г. Москва, ул. Гамеля д.12 стр.1, ОГРН 1027700042413; ИНН/КПП: 7710045520/775001001, р/с: 40701810401400000014, «Альфа-Банк» ОАО г. Москва, БИК: 44525393, корр. счет 301018102000000000593), именуемое в дальнейшем «Страхователь», 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 «15» августа 2024 г.
Страхователь:	Симонова Ирина Ивановна, Дата рождения: 12.07.1965 год Адрес по месту регистрации: 614000 Пермский край, г.Пермь, ул. Ораджоникдзе, д.157 к.39 Паспорт: 5710 №621818, выдан: ОУФМС России по Пермскому краю в Дзержинском р-не г.Пермь: 31.08.2010 Член СРО оценщиков: «Смежные услуги» некоммерческая ассоциация оценщиков (СМАО) E-mail: ok@rc-prm.ru тел. 8(342)214-99-55
Представитель страховщика:	Смирнов Наталья Валерьевна Код 11605025

1. Срок действия полиса:	С 00 часов 00 минут 26.08.2024 г., но не ранее 00 часов 00 минут дня, следующего за днем уплаты страховой премии, по 24 часа 00 минут 25.08.2025 г.
2. Объекты страхования:	Не противоречащее законодательству Российской Федерации имущественные 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. Застрахованные 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 26.08.2024 г.
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 на связанных с несоблюдением Страхователем сроков выполнения работ, а также расходами на перелету или доделку работ.
8. Страховая премия:	4.000 (Четыре тысячи) рублей
9. Порядок оплаты страховой премии:	Единовременный платеж по 26.08.2024 г. исключительно

Страхователь

Страховщик

- 1 -

10. Действия Страхователя при наступлении события, имеющего признаки страхового случая:	10.1. При возникновении каких-либо обстоятельств, которые могут в дальнейшем стать основанием для предъявления имущественных требований, Страхователь обязан письменно в течение ПЯТИ РАБОЧИХ ДНЕЙ уведомить об этом Страховщика с указанием характера возникших обстоятельств, предполагаемых последствий и указанием 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, наличии у заказчика договора на проведение оценки (или иного третьего лица) права требовать от Страхователя возмещения ущерба и обязанности Страхователя его возместить, причиной связи между действиями (бездействиями) Страхователя (оценщика) и возникшим ущербом, а также спора по размеру такого ущерба, заявленные требования удовлетворяются и страховая выплата производится во внесудебном порядке. 11.3. При урегулировании исков в судебном порядке Страхователь должен представить Страховщику завершенную судьями 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 производятся в течение 10 рабочих дней после даты расторжения. 12.2. Все прочие условия, включая права и обязанности сторон, порядок изменения и прекращения Полиса, а также порядок выплаты страхового возмещения регламентируются Правилами страхования.
13. Прилагаемые документы:	- Заявление на страхование ответственности оценщика; - Правила страхования.

Экземпляр Правил страхования изучен. С упомянутыми Правилами страхования ознакомлен и согласен.

Страхователь

М.П.

(подпись)

Страховщик

М.П.

(подпись, подпись)

По Договорности № _____ от _____

