



ООО "Регион-Эксперт"

614016, г.Пермь, Свердловский район, ул.Краснофлотская, 32-26

ОГРН 1125904000078

ИНН 5904262200

КПП 590401001

тел. +79028341941

Адрес электронной почты: ocenka59@mail.ru

Утверждаю

Директор ООО «Регион-Эксперт»

Рыжков В.П.

Договор № 60.5-08/18
от 07.08.2018г.

Отчет № 60.5-08/18

ОБ ОПРЕДЕЛЕНИИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

АДМИНИСТРАТИВНО-ХОЗЯЙСТВЕННОГО ЗДАНИЯ, НАЗНАЧЕНИЕ: НЕЖИЛОЕ, 2-ЭТАЖНОЕ (ПОДЗЕМНЫХ ЭТАЖЕЙ - 0), ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ 494,7 кв.м., ЛИТ.А, РАСПОЛОЖЕННОГО НА ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ, КАТЕГОРИЯ ЗЕМЕЛЬ: ЗЕМЛИ НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТОВ, РАЗРЕШЕННОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ: ДЛЯ РАЗМЕЩЕНИЯ АДМИНИСТРАТИВНЫХ ЗДАНИЙ, ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ 2296,0 кв.м., КАДАСТРОВЫЙ НОМЕР: 59:01:4413636:2, АДРЕС: ПЕРМСКИЙ КРАЙ, Г.ПЕРМЬ, СВЕРДЛОВСКИЙ РАЙОН, УЛ.ЛОДЫГИНА, 36А, ПРИНАДЛЕЖАЩЕГО ЗАО «СТРОЙ-ИНВЕСТ-РИЭЛ»

ДАТА ОЦЕНКИ: 15 октября 2018г.

ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА: 23 ноября 2018г.

Заказчик: ЗАО «Строй-Инвест-Риэл»

Исполнитель: ООО «Регион-Эксперт»

г. Пермь, 2018

Конкурсному управляющему
ЗАО «Строй-Инвест-Риэл»
Трусову В.Н.

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

Уважаемый Вадим Николаевич!

Согласно Договору № 60.5-08/18 от 07 августа 2018 года, ООО «Регион-Эксперт», произвело оценку рыночной стоимости административно-хозяйственного здания, назначение: нежилое, 2-этажное (подземных этажей - 0), общая площадь 494,7 кв.м., лит.А, расположенного на земельном участке, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения административных зданий, общая площадь 2296,0 кв.м., кадастровый номер: 59:01:4413636:2, адрес: Пермский край, г.Пермь, Свердловский район, ул.Лодыгина, 36а, принадлежащего ЗАО «Строй-Инвест-Риэл».

Оценка проведена по состоянию на 15.10.2018г. Рыночная стоимость объекта оценки рассчитана в соответствии с требованиями Федерального Закона «Об оценочной деятельности» от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ, Федеральных стандартов оценки ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, ФСО №7 утвержденных Приказами Минэкономразвития России №297, №298, №299, №611.

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 следующий вывод:

Рыночная стоимость административно-хозяйственного здания, назначение: нежилое, 2-этажное (подземных этажей - 0), общая площадь 494,7 кв.м., лит.А, расположенного на земельном участке, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения административных зданий, общая площадь 2296,0 кв.м., кадастровый номер: 59:01:4413636:2, адрес: Пермский край, г.Пермь, Свердловский район, ул.Лодыгина, 36а, принадлежащего ЗАО «Строй-Инвест-Риэл», по состоянию на 15 октября 2018 года составляет:

9 300 000 (Девять миллионов триста тысяч) рублей¹

В том числе стоимость прав на земельный участок:

2 049 000 (Два миллиона сорок девять тысяч) рублей

Выводы, содержащиеся в отчете, основаны на выполненных расчетах, заключениях и иной информации, полученной в результате исследования рынка Пермского региона, на имеющемся опыте и профессиональных знаниях. Источники информации и методика расчетов и заключений приведены в соответствующих разделах отчета.

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по оценке или по нашим рассуждениям, пожалуйста, обращайтесь непосредственно к нам.

С уважением,
директор ООО «Регион-Эксперт»

_____/Рыжков В.П./

¹ Операции по реализации имущества должников, признанных в соответствии с законодательством РФ несостоятельными (банкротами), не являются объектом налогообложения по НДС (пп. 15 п. 2 ст. 146 НК РФ, п. 2 ст. 1, ч. 5 ст. 9 Федерального закона от 24.11.2014 N 366-ФЗ)

СОДЕРЖАНИЕ

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО	2
1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	4
2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	4
3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ, ИСПОЛНИТЕЛЕ, ОЦЕНЩИКЕ, ПРИВЛЕКАЕМЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ	6
4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ	8
5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ И ПРАВИЛА ОЦЕНКИ	8
6. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ	9
7. ИСТОЧНИКИ ИСПОЛЬЗУЕМОЙ ИНФОРМАЦИИ	9
8 ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	10
9. ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ	10
10. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ ОБ ОБЪЕКТЕ ОЦЕНКИ	11
11. АНАЛИЗ ВНЕШНИХ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА НАСТОЯЩЕЙ ОЦЕНКИ	14
11.1. Социально-экономическое положение Пермского края в январе-августе 2018 года	14
11.2. Анализ рынка коммерческой недвижимости города Перми	14
11.2. Рынок земельных участков г.Пермь	18
12. ПРИНЦИПЫ ОЦЕНКИ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ, ИХ ОТНОШЕНИЕ К ОБЪЕКТУ И ЦЕЛЯМ НАСТОЯЩЕЙ ОЦЕНКИ	20
13. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	22
14. ПРИМЕНИМОСТЬ ОПИСАННЫХ ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ ДЛЯ ЦЕЛЕЙ НАСТОЯЩЕЙ ОЦЕНКИ	25
15. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ В РАМКАХ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ	26
15.1. Расчет рыночной стоимости объектов оценки затратным подходом	26
15.2. Расчет рыночной стоимости объектов оценки сравнительным подходом	32
15.3. Расчет рыночной стоимости объектов оценки доходным подходом	43
16. АНАЛИЗ И СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ	52
ОЦЕНОЧНОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ	54
ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ	55
ЛИТЕРАТУРА	55
ПРИЛОЖЕНИЯ	56

1. Основные факты и выводы

Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Таблица № 1

Объект оценки	Административно-хозяйственное здание, назначение: нежилое, 2-этажное (подземных этажей - 0), общая площадь 494,7 кв.м., лит.А, расположенного на земельном участке, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения административных зданий, общая площадь 2296,0 кв.м., кадастровый номер: 59:01:4413636:2, адрес: Пермский край, г.Пермь, Свердловский район, ул.Лодыгина, 36а
Заказчик	ЗАО «Строй-Инвест-Ризл» в лице конкурсного управляющего Трусова В.Н.
Собственник	ЗАО «Строй-Инвест-Ризл» (ОГРН 1155958065120, дата присвоения ОГРН 17.07.2015г., ИНН 5904312556, КПП 590401001, адрес: 614111, г. Пермь, ул. Лодыгина, д. 36А)
Вид определяемой стоимости объекта оценки	Рыночная стоимость
Дата определения стоимости	15 октября 2018 года

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

Таблица № 2

Объект оценки	Результат оценки при затратном подходе, руб.	Результат оценки при сравнительном подходе, руб.	Результат оценки при доходном подходе, руб.
Административно-хозяйственное здание, назначение: нежилое, 2-этажное (подземных этажей - 0), общая площадь 494,7 кв.м., лит.А, адрес: Пермский край, г.Пермь, ул.Лодыгина, д.36а	9 274 256	9 250 395	9 375 587
В том числе стоимость прав на земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения административных зданий, общая площадь 2296 кв.м., кадастровый номер: 59:01:4413636:2, адрес: Пермский край, г.Пермь, ул.Лодыгина, д.36а	не применялся	2 049 000	не применялся

Итоговая величина стоимости объектов оценки

Таблица № 3

	Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость, руб.
1	Административно-хозяйственное здание, назначение: нежилое, 2-этажное (подземных этажей - 0), общая площадь 494,7 кв.м., лит.А, адрес: Пермский край, г.Пермь, ул.Лодыгина, д.36а	9 300 079
2	В том числе стоимость прав на земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения административных зданий, общая площадь 2296 кв.м., кадастровый номер: 59:01:4413636:2, адрес: Пермский край, г.Пермь, ул.Лодыгина, д.36а	2 049 000
	ИТОГО	9 300 000

Основание для проведения оценки Договор №60.5-08/18 от 07 августа 2018 года.

Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки

Итоговая величина стоимости, указанная в данном отчете, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектами оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев (ФСО № 1).

Пределы использования оценки Результаты оценки могут быть использованы для целей реализации в рамках конкурсного производства. Использование отчета для других целей может привести к неверным выводам.

2. Задание на оценку

Объекты оценки

Административно-хозяйственное здание, назначение: нежилое, 2-этажное (подземных этажей - 0), общая площадь 494,7 кв.м., лит.А, расположенного на земельном участке, категория земель: земли

населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения административных зданий, общая площадь 2296,0 кв.м., кадастровый номер: 59:01:4413636:2, адрес: Пермский край, г.Пермь, Свердловский район, ул.Лодыгина, 36а.

Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии):

Административно-хозяйственное здание, назначение: нежилое, 2-этажное (подземных этажей - 0), общая площадь 494,7 кв.м., лит.А, расположенного на земельном участке, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения административных зданий, общая площадь 2296,0 кв.м., кадастровый номер: 59:01:4413636:2, адрес: Пермский край, г.Пермь, Свердловский район, ул.Лодыгина, 36а.

Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики

Технический паспорт домовладения от 15.02.2011г.

Имущественные права на объект оценки:

Таблица № 4

Объект оценки	Праообладатель	Правоустанавливающие документы	Существующие обременения
Административно-хозяйственное здание, назначение: нежилое, 2-этажное (подземных этажей - 0), общая площадь 494,7 кв.м., лит.А, адрес: Пермский край, г.Пермь, Свердловский район, ул.Лодыгина, 36а	ЗАО «Строй-Инвест-Риэл» (ОГРН 1155958065120, дата присвоения ОГРН 17.07.2015г., ИНН 5904312556, КПП 590401001, адрес: 614111, г. Пермь, ул. Лодыгина, д. 36А)	Выписка из ЕГРН № КУВИ-001/2018-5432857 от 09.08.2018г.	Не зарегистрировано
Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения административных зданий, общая площадь 2296,0 кв.м., кадастровый номер: 59:01:4413636:2, адрес: Пермский край, г.Пермь, Свердловский район, ул.Лодыгина, 36а		Не предоставлено	Не зарегистрировано

Оцениваемые имущественные права

В настоящей оценке определяется право собственности.

Цель оценки: Целью оценки является определение рыночной стоимости объекта оценки.

Предполагаемое использование результатов оценки

Определение рыночной стоимости для целей реализации в рамках конкурсного производства, иных сделок с объектами оценки.

Вид определяемой стоимости – рыночная стоимость

Согласно Федеральным законом от 29.07.1998 N 135-ФЗ: «...Для целей настоящего Федерального закона под рыночной стоимостью объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

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

Дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости): 15 октября 2018г.

Дата обследования объекта: 15 октября 2018г.

Срок проведения оценки: 15 октября 2018г. – 23 ноября 2018г.

Дата составления отчета: 23 ноября 2018г.

Тип выпускаемого отчета. Полный отчет. Письменная форма.

Основание проведения оценки. Договор №60.5-08/18 от 07 августа 2018 года.

Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки

Итоговая величина стоимости, указанная в данном отчете, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектами оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев (ФСО № 1).

Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка

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.

Отчет достоверен лишь в полном объеме и для указанных в нем целей. Использование отчета для других целей может привести к неверным выводам.

3. Сведения о заказчике оценки, исполнителе, оценщике, привлекаемых к проведению оценки организациях и специалистах

Таблица №5 – Сведения о Заказчике:

Организационно-правовая форма	Закрытое акционерное общество «Строй-Инвест-Риэл»
Полное наименование	
▪ Адрес	614111, г. Пермь, ул. Лодыгина, д. 36А
▪ ОГРН	ОГРН 1155958065120
▪ Дата выдачи ОГРН	17.07.2015г.
▪ ИНН/ КПП	ИНН 5904312556 / КПП 590401001
Конкурсный управляющий	Трусов Вадим Николаевич ИНН 590300901511, члена Союза «Саморегулируемая организация арбитражных управляющих Северо-запада», номер в сводном государственном реестре арбитражных управляющих № 5053; адрес арбитражного управляющего для корреспонденции: 614097, г. Пермь, пр.Парковый, 25 г, оф. 110

Таблица №6- Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор

Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью «Регион-Эксперт»
Полное наименование	
▪ Адрес	614016, г. Пермь, Свердловский район, ул. Краснофлотская, 32-26
▪ ОГРН	ОГРН 1125904000078
▪ Дата выдачи ОГРН	16.01.2012г.
▪ ИНН/ КПП	ИНН 5904262200 / КПП 590401001
▪ Банковские реквизиты	р/с 40702810949770000016 Волго-Вятский банк ПАО Сбербанк г. Нижний Новгород БИК 042202603 к/сч 30101810900000000603

Сведения о страховании гражданской ответственности исполнителя.

Исполнитель принимает на себя дополнительное обеспечение обязанности Оценщиков, с которыми Исполнитель заключил трудовой договор, возместить убытки, причиненные Заказчику, заключившему договор на проведение оценки с Исполнителем, или имущественный вред, причиненный третьим лицам, согласно полиса страхования ответственности оценщиков Страхового акционерного общества «АльфаСтрахование» № 61925/776/00047/8, срок действия с 15 ноября 2018 г. по 14 ноября 2019 г., страховая сумма 5 000 000 (Пять миллионов) рублей.

Таблица №7 - Сведения об Оценщиках:

Рыжков Вячеслав Петрович	
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Член общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков», свидетельство №0024608 от 09.11.2017 г., включен в реестр оценщиков за регистрационным номером №004794 от 05.08.2008 г., местонахождение СРО - 107078 г. Москва, ул. 1-й Басманный переулок, 2А, офис 5; общественная организация «Пермское Региональное Отделение Российского общества Оценщиков – 614000 г. Пермь, ул. Ленина, 50, офис 97, 9-й этаж.
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Государственный диплом о профессиональной переподготовке по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)», серия ПП-I № 070371, выдан 23.05.2008 г. Свидетельство о повышении квалификации №5317/10 от 28.04.2011 г., выдан ГОУ ДПО «Институт повышения квалификации – РМЦПК» Удостоверение о повышении квалификации, рег.номер 232/13 от 25 марта 2014г., выдан государственной образовательной организацией дополнительного профессионального образования «Институт повышения квалификации –РМЦПК» Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению « Оценка движимого имущества » №006619-2, от 26.03.2018 г Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению « Оценка недвижимого имущества » №010556-1, от 17.04.2018г.
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Полис страхования ответственности оценщиков СПАО «Ингосстрах», ОАО «Альфа-страхование №433-121121/17 0321R/776/00001/7 – 004794 от 07 апреля 2017 года, срок действия с 01 июля 2017 г. по 31 декабря 2018г., страховая сумма 300 000 (Триста тысяч) рублей.
Стаж работы в оценочной деятельности	11 лет
Козлов Андрей Геннадьевич	
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Член общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков», свидетельство № 0025054 от 05.04.2018г., включен в реестр оценщиков за регистрационным номером №007740 от 09.12.2011 г., местонахождение СРО - 107078 г. Москва, ул. 1-й Басманный переулок, 2А, офис 5; общественная организация «Пермское Региональное Отделение Российского общества Оценщиков» – 614000 г. Пермь, ул. Ленина. 50, офис 97, 9-й этаж.
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке ПП-I №070368 от 21.05.2008 г. выдан Высшей школой приватизации и предпринимательства (институт) Свидетельство о повышении квалификации № 5308/10 от 28.04.2011 г., выдан ГОУ ДПО «Институт повышения квалификации – РМЦПК» Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка движимого имущества» №008341-2, от 29.03.2018 г
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Полис страхования ответственности оценщиков СПАО «Ингосстрах», ОАО «Альфа-страхование №433-121121/17 0321R/776/00001/7 – 007740 от 07 апреля 2017 года, срок действия с 01 июля 2017 г. по 31 декабря 2018г., страховая сумма 300 000 (Триста тысяч) рублей.
Стаж работы в оценочной деятельности	9 лет

Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах: Не привлекались

Контактный телефон - +7 902 834 19 41

Почтовый адрес - 614016, г.Пермь, Свердловский район, ул.Краснофлотская, 32-26

Адрес электронной почты оценщика - ocenka59@mail.ru

4. Допущения и ограничительные условия, использованные при проведении оценки

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 объекта 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 или его сотрудников 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. Отклонения в результатах расчета относятся к точности вычислений компьютера в сравнении с приближенными вычислениями на калькуляторе (при расчетах ограничение на количество знаков после запятой не накладывается).

Комментарии. Общие допущения служат для того, чтобы юридически защитить оценщика и проинформировать заказчика и иных предполагаемых пользователей Отчета о рамках проведенного исследования. Общие допущения не являются средством оправдания невыполнения необходимых и достаточных исследований и расчетов.

5. Применяемые стандарты и правила оценки

1. Федеральный Закон «Об оценочной деятельности» от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ (в ред. Федерального закона от 13.07.2015 №224-ФЗ, с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2016)
2. Федеральных стандартов оценки ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3, утвержденных Приказами Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 297, № 298, № 299,
3. ФСО № 7, утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года № 611.

Обоснование применения стандартов оценки

1. ст. 15 Федерального Закона «Об оценочной деятельности» от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ (в ред. Федерального закона от 13.07.2015 №224-ФЗ, с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2016): «Оценщик обязан:
 - быть членом одной из саморегулируемых организаций оценщиков;
 - соблюдать при осуществлении оценочной деятельности требования настоящего Федерального закона, других федеральных законов и иных нормативных правовых актов Российской Федерации, федеральные стандарты оценки, а также стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой он является;
 - соблюдать правила деловой и профессиональной этики, установленные саморегулируемой организацией оценщиков (далее - правила деловой и профессиональной этики), членом которой он является, а также уплачивать взносы, установленные такой саморегулируемой организацией оценщиков;
 - сообщать заказчику или юридическому лицу, с которым он заключил трудовой договор, о невозможности своего участия в проведении оценки вследствие возникновения обстоятельств, препятствующих проведению объективной оценки;
 - обеспечивать сохранность документов, получаемых от заказчика и третьих лиц в ходе проведения оценки;
 - представлять заказчику информацию о членстве в саморегулируемой организации оценщиков;
 - представлять саморегулируемой организации оценщиков информацию о юридическом лице, с которым он заключил трудовой договор, в том числе информацию о соответствии такого юридического лица условиям, установленным статьей 15.1 настоящего Федерального закона, а также сведения о любых изменениях этой информации;
 - представлять по требованию заказчика страховой полис и подтверждающий получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности документ об образовании;
 - не разглашать конфиденциальную информацию, полученную от заказчика в ходе проведения оценки, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации;
 - в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации, предоставлять копии хранящихся отчетов или содержащуюся в них информацию правоохранительным, судебным, иным уполномоченным государственным органам по их требованию;
 - по требованию заказчика предоставлять заверенную саморегулируемой организацией оценщиков выписку из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков, членом которой он является.
2. п. 2 ФСО № 1 применяется в части определения объекта оценки, методологии.
3. п. 2 ФСО № 2 применяется в части определения вида стоимости, целей настоящей оценки
4. п. 2 ФСО № 3 регулирует требования к отчету об оценке. ФСО № 3 применяется при формировании структуры оценочного отчета.
5. ФСО №7 - применяется в части определения рыночной стоимости недвижимого имущества.

6. Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки

1. Заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку.
2. Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки.
3. Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов.
4. Согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки.
5. Составление отчета об оценке.

7. Источники используемой информации

1. Информация, предоставленная заказчиком оценки.
2. Нормативные документы и специализированная литература.
3. Периодические печатные издания.
4. Базы данных агентств недвижимости, аналитических и информационных агентств.
5. Ресурсы сети Интернет.

Примечание

Ссылки на конкретные источники информации приводятся в соответствующих разделах, пунктах и подпунктах настоящего отчета. Полный перечень использованных законодательных, нормативных документов и специализированной литературы представлен в разделе «Литература» настоящего отчета.

8 Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

1. Выписка из ЕГРН № КУВИ-001/2018-5432857 от 09.08.2018г.
2. Технический паспорт домовладения от 15.02.2011г.
3. Фотографии объекта оценки, сделанные Оценщиком.

Информация, предоставленная Заказчиком, подписана уполномоченным лицом и заверена в установленном порядке.

9. Основные понятия и определения

Согласно Федеральный закон от 29.07.1998 N 135-ФЗ: «...Для целей настоящего Федерального закона под рыночной стоимостью объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

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

К объектам оценки относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

(в редакции Федерального стандарта оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1).

С позиций потенциального инвестора стоимость объекта не может быть больше наименьшей цены, по которой может быть приобретен (воспроизведен) объект с эквивалентной полезностью. В этом заключается суть принципа замещения, который в зависимости от применяемого метода оценки интерпретируется в различных аспектах.

На величину стоимости объекта также влияет баланс спроса и предложения на рынке на те виды деятельности, которые планируется осуществить с его использованием. Это определяется принципом спроса-предложения, согласно которому стоимость объекта уменьшается при снижении спроса и увеличении предложения, и, наоборот, происходит увеличение стоимости при возрастании спроса и снижении предложения.

Вложение средств в объект оценки инвестором предполагает получение им в будущем доходов или других выгод, связанных с владением объектом. На этом базируется принцип ожидания. Ожидание - это установление текущей стоимости предполагаемых выгод и таким образом формирование стоимости объекта оценки.

Важнейшим обстоятельством, определяющим стоимость оцениваемого объекта, является ее зависимость от изменений природных, социально-экономических условий, в которых он функционирует. Принцип изменения определяет необходимость их учета и установления конкретной даты оценки объекта.

При проведении оценки оценщик использует три основных подхода к оценке:

- затратный;
- сравнительный;
- доходный.

Конкретные методы проведения оценки выбираются в рамках каждого из подходов.

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устаревании. Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки

материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки. (в редакции Федерального стандарта оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО№1).

Сравнительный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом - аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость (в редакции Федерального стандарта оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО№1).

Доходный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки. Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы (в редакции Федерального стандарта оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1).

Итоговая стоимость объекта оценки определяется путем расчета стоимости объекта оценки при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.

10. Общие сведения об объекте оценки

Таблица №8

Объекты оценки	Административно-хозяйственное здание, назначение: нежилое, 2-этажное (подземных этажей - 0), общая площадь 494,7 кв.м., лит.А, расположенного на земельном участке, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения административных зданий, общая площадь 2296,0 кв.м., кадастровый номер: 59:01:4413636:2, адрес: Пермский край, г.Пермь, Свердловский район, ул.Лодыгина, 36а
Заказчик	ЗАО «Строй-Инвест-Риэл» в лице конкурсного управляющего Трусова В.Н.
Собственник	ЗАО «Строй-Инвест-Риэл» (ОГРН 1155958065120, дата присвоения ОГРН 17.07.2015г., ИНН 5904312556, КПП 590401001, адрес: 614111, г. Пермь, ул. Лодыгина, д. 36А)

Местоположение объектов оценки

Таблица №9

Адрес объекта	Описание окружения	Транспортная доступность объекта	Особенности расположения в разрезе влияния на привлекательность объекта и на его вероятное использование
Административно-хозяйственное здание, назначение: нежилое, 2-этажное (подземных этажей - 0), общая площадь 494,7 кв.м., лит.А, расположенного на земельном участке, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения административных зданий, общая площадь 2296,0 кв.м., кадастровый номер: 59:01:4413636:2, адрес: Пермский край, г.Пермь, Свердловский район, ул.Лодыгина, 36а	Производственно-складская недвижимость	Объект имеет хорошую транспортную доступность	В целом, объект оценки имеет хорошее местоположение с удобным подъездным путем. Имеются все необходимые сети и коммуникации для осуществления жизнеобеспечения объекта оценки. Планировочные и конструктивные характеристики помещения позволяют использовать его по назначению в качестве складского помещения с административно-офисной частью.

Объект оценки расположен на территории Свердловского района города Перми.

Анализ объектов оценки позволяет отнести их к классу неспециализированной недвижимости, т.е. к недвижимости, на которую существует спрос, которая покупается, продается и арендуется на открытом рынке. Объекты оценки относятся к категории недвижимости для бизнеса, т.е. к недвижимости способной приносить доход ее владельцу.

Ликвидность объектов оценки определяется соотношением спроса и предложения на помещения и здания, аналогичные оцениваемым объектам недвижимости на локальном рынке. Величину ликвидности удобно характеризовать величиной срока экспозиции, т.е. длительностью необходимого маркетингового периода, адекватного оцениваемому объекту.

Окружающая застройка имеет типичную инфраструктуру для прилегающего к центру района.

Развитость инженерной инфраструктуры достаточно высока – полное обеспечение инженерными коммуникациями (отопление, водоснабжение, канализация, электроснабжение).

Подъездные пути и пешеходные тротуары асфальтированы и находятся в хорошем состоянии. Подъезд к объектам оценки осуществляется с ул.Лодыгина. Здание, располагается внутри квартала. Обеспеченность общественным транспортом высокая (троллейбус, автобус). Расстояние до ближайшей остановки общественного транспорта около 300 м.

Парковка - стихийная.

Рельеф местности – ровный.

Положительными факторами, характеризующими объекты оценки, могут выступать следующие:

- площадь объекта,
- наличие административно-офисной части,
- наличие коммуникаций,
- физическое состояние здания.

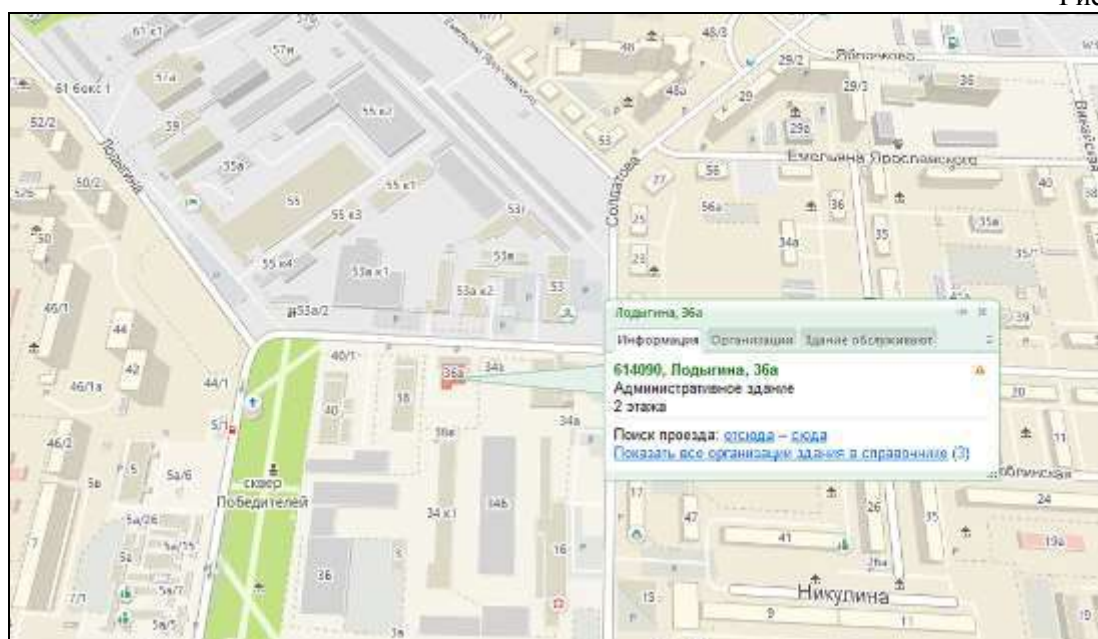
Отрицательные факторы:

- расположение на 2 линии,
- расположение в отдаленном районе города,
- состояние внутренней отделки.

Следовательно, можно сделать вывод, что объект оценки в целом относится к низколиквидным объектам недвижимости.

Месторасположение объекта оценки

Рисунок № 1



Технические характеристики объекта недвижимости

Таблица №10

Тип здания	Административно-хозяйственное здание
Назначение и текущее использование	По назначению
Год постройки	2011
Общая площадь, кв.м	494,7
Строительный объем, куб.м.	2656
Число этажей	2
Высота помещений, м	2,12 - 7,26
Отдельный вход	Есть
Техническое состояние	Удовлетворительное
Износ, согласно данным технического паспорта	32%
Характеристики элементов конструкций	
Фундамент	Бетонный ленточный
Наружные стены	Кирпич
Перегородки	Кирпич
Перекрытия	Железобетонные плиты
Крыша	Железная
Полы	Бетонные, линолеум
Проемы	Окна – стеклопакеты, двери – металлические, деревянные
Отделка	Наружная – штукатурка, окраска, внутренняя - штукатурка, побелка, окраска, обои, подвесной потолок
Отопление	Центральное
Электричество	Скрытая проводка

Водоснабжение	Местное
Канализация	Местная
Остаточная балансовая стоимость на дату оценки, руб.	Данные не предоставлены

Земельный участок

Таблица № 11

Описание	Земельный участок
Площадь участка, кв.м.	2296,0
Кадастровый номер	59:01:4413636:2
Кадастровая стоимость, руб.	4 783 326 руб.
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Для размещения административных зданий
Форма участка	Прямоугольник
Доступные коммунальные услуги	Электричество, водоснабжение, канализация
Рельеф	Рельеф местности относительно ровный, затопляемость и заболачиваемость участка талыми водами отсутствует
Транспортная доступность участка	Хорошая

Заключение о коммерческой привлекательности объектов оценки

Состояние объекта оценки – удовлетворительное. Степень ликвидности – низкая.

Имущественные права на объект оценки:

Таблица № 12

Объект оценки	Праообладатель	Правоустанавливающие документы	Существующие обременения
Административно-хозяйственное здание, назначение: нежилое, 2-этажное (подземных этажей - 0), общая площадь 494,7 кв.м., лит.А, адрес: Пермский край, г.Пермь, Свердловский район, ул.Лодыгина, 36а	ЗАО «Строй-Инвест-Риэл» (ОГРН 1155958065120, дата присвоения ОГРН 17.07.2015г., ИНН 5904312556, КПП 590401001, адрес: 614111, г. Пермь, ул. Лодыгина, д. 36А)	Выписка из ЕГРН № КУВИ-001/2018-5432857 от 09.08.2018г.	Не зарегистрировано
Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения административных зданий, общая площадь 2296,0 кв.м., кадастровый номер: 59:01:4413636:2, адрес: Пермский край, г.Пермь, Свердловский район, ул.Лодыгина, 36а		Не предоставлено	Не зарегистрировано

Сведения об износе и устареваниях, присущих объекту оценки.

Физическое состояние

Физическое состояние административно-хозяйственного здания удовлетворительное, физический износ составляет 5% (расчет представлен в п.15.1 настоящего отчета).

Функциональные характеристики

Для строительства объекта применены современные материалы, отвечающие всем требованиям. Функциональное устаревание отсутствует.

Экономические внешние факторы

Для объекта оценки были рассмотрены следующие группы факторов:

1. Социально-экономические факторы (различные показатели социально-экономического состояния в месте расположения объекта оценки);
2. Физические факторы (связанные с физическим изменением окружающей территории объекта оценки);
3. Юридические факторы (связанные с изменением в законодательстве).

Не выявлено изменения социально-экономических показателей и физического изменения окружающей территории, способных повлиять на стоимость объекта оценки по сравнению с другими аналогичными объектами в г. Перми. Изменения законодательства, накладывающие какие-либо ограничения на использование объекта оценки, также не зафиксированы.

11. Анализ внешних ценообразующих факторов, влияющих на стоимость объекта настоящей оценки

11.1. Социально-экономическое положение Пермского края в январе-августе 2018 года

Основные итоги социально-экономического развития города Перми за январь-август 2018 года

Наименование показателя	Январь-август 2018 г.	в % к январю-августу 2017 г.	
Численность постоянного населения на 01.01.2018, чел.	1 051 587	100,3	↑
Оборот организаций, млн. руб.*	764 061,6	111,7	↑
Объем отгруженной продукции собственного производства, выполненных работ и услуг, млн. руб.*	551 893,8	114,9	↑
Ввод в действие общей площади жилых домов, кв.м.	198 984,0	145,2	↑
Грузооборот, млн. т-км*	187,1	100,9	↑
Индекс потребительских цен на все товары и платные услуги, август к декабрю предыдущего года (по Пермскому краю)	102,1	-	
Численность работающих на крупных и средних предприятиях (без внешних совместителей), чел.**	273 717	99,5	↓
Численность зарегистрированных безработных на конец отчетного периода, чел.***	3 111	90,2	↓
Среднемесячная заработная плата работников крупных и средних предприятий города, руб.**	43 594,9	109,0	↑
Сальдированный финансовый результат организаций города Перми (прибыль минус убыток), млн. руб.**	99 307,2	164,1	↑
Число родившихся, чел.**	7 012	90,4	↓
Число умерших, чел.**	7 466	103,6	↑
Естественный прирост, убыль(-), чел.**	-455	-	↓
Миграционный прирост/убыль, чел.**	-1 519	-	

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

** за январь-июль 2018 года

*** к декабрю прошлого года

Источник: http://www.gorodperm.ru/upload/pages/7385/2018/2018-08_Itogi_SER_avgust_2018.pdf

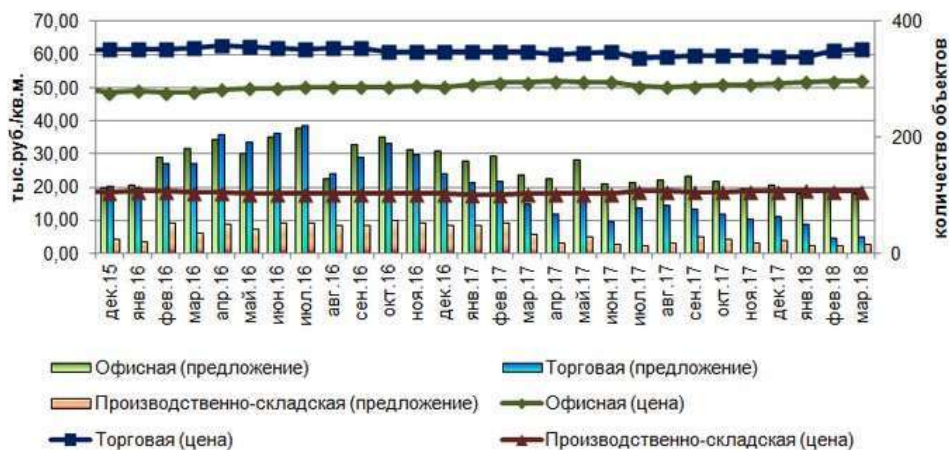
11.2. Анализ рынка коммерческой недвижимости города Перми

Аналитический центр «Медиана» проанализировал рынок купли-продажи коммерческой недвижимости Перми за март 2018 г.

Исследование проводилось на основе данных Пермской мультиистинговой системы и информации объявлений о купле-продаже офисов, торговых, складских и производственных помещений, размещенных на портале о недвижимости «Метросфера».

**Общая ситуация коммерческой недвижимости за март 2018 года, тыс.
руб / кв.м.**

Сегмент	Декабрь 2017	Февраль 2018	Март 2018	Прирост за месяц	Прирост с начала года	Структура предложения, % (кол-во)
Офисная	51,44	51,94	52,01	0,15%	1,12%	31,6% (103)
Торговая	59,18	61,23	61,54	0,52%	3,99%	9,2% (30)
Производственно-складская	18,98	18,80	18,89	0,49%	-0,46%	5,2% (17)
Неопределенного назначения	43,76	43,23	43,37	0,31%	-0,90%	54,0% (176)



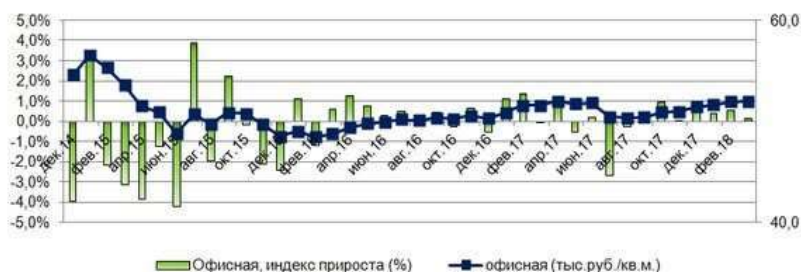
Сегмент офисной недвижимости:

- **42 036 квадратных метров** – общая площадь продаваемых офисных помещений.
- **67%** всех помещений продается **в офисных центрах**.
- **34%** всего объема приходится на **Свердловский район**.
- Чаще всего помещения продаются в нарезку до **100 «квадратов»** и в ценовом диапазоне **от 40 до 55 тысяч рублей**.
- **Максимальное по площади** административное здание продается по ул. Куйбышева, 50. Его площадь составляет **6 998 квадратных метров**.
- **Минимальное по площади** помещение продается по ул. Ленина, 50. Его площадь составляет **17 квадратных метров**.
- **52 010 рублей** – средняя цена квадратного метра офисных помещений в марте 2018 года. **За месяц** коррекция средней цены составила **менее 1%**.
- **Наиболее дорогой район города** – **Ленинский**, здесь цена «квадрата» составляет **58 410 рублей**.
- **Максимальная цена 1 квадратного метра** – **115,1 тыс руб.** Установлена на офисное помещение в жилом комплексе «Астра» (Ленинский р-н, Тополевый переулок, 5).

Динамика средней цены офисной недвижимости г. Перми, тыс. руб./ кв. м

Показатели	Дзержинский	Индустриальный	Кировский	Ленинский	Мотовилихинский	Орджоникидзевский	Свердловский	Среднее значение
Средняя цена предложения за март 2018 г.	55,03*	38,06*	34,12*	58,41	44,99*	43,76	52,64	52,01
Прирост за месяц	1,41%	-1,34%	-0,19%	-0,25%	0,64%	0,47%	0,72%	0,15%
	764	-518	-65	-146	285	203	374	76
Прирост с начала года	-2,31%	-5,56%	2,43%	1,07%	1,25%	1,16%	3,63%	1,12%
Структура предложения, % (кол-во)	6,8% (7)	6,8% (7)	2,9% (3)	29,1% (30)	9,7% (10)	10,7% (11)	34,0% (35)	100,0% (103)

* значения с нерепрезентативной выборкой для расчёта среднего значения цены 1 кв. м.

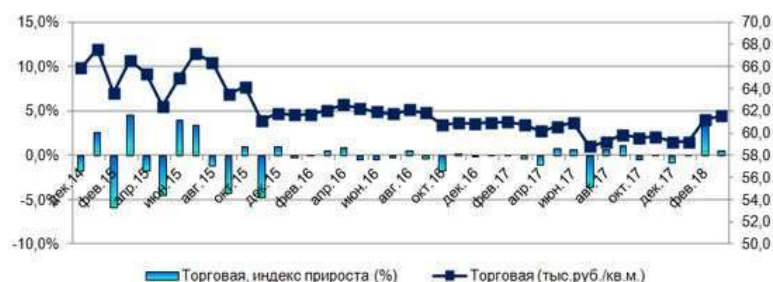
**Сегмент торговой недвижимости:**

- **7 218 квадратных метров** – общая площадь продаваемых торговых помещений.
- **51%** всех помещений продается в **торгово-офисных центрах**.
- **33%** всего объема приходится на **Свердловский район**.
- Чаще всего помещения продаются в нарезку от **100 до 300 «квадратов»** и в ценовом диапазоне от **45 до 65 тысяч рублей**.
- **Максимальный по площади объект** продается по ул. Чернышевского, 28 (ТЦ «Белчер»). Его площадь составляет **4 000 квадратных метров**.
- **Минимальный по площади объект** продается по ул. Ленина, 88. Его площадь составляет **14 квадратных метров**.
- **61 540 рублей** – средняя цена квадратного метра торговых помещений в марте 2018 года. За месяц коррекция средней цены составила **+0,5%**.
- Текущий уровень цен **аналогичен июню 2014 года**.
- **Максимальная цена «квадрата»** – **157 тыс.руб.** Установлена на торговое помещение в жилом доме (Свердловский р-н, ул. 25 Октября, 59).

Динамика средней цены торговой недвижимости г. Перми, тыс. руб./ кв. м

Показатели	Дзержинский	Индустриальный	Кировский	Ленинский	Мотовилихинский	Орджоникидзевский	Свердловский	Среднее значение
Средняя цена предложения за март 2018 г.	61,20*	63,31*			61,73*		57,63*	61,54
Прирост за месяц	-0,10%	0,19%			0,18%		0,28%	0,52%
	-61	121			110		161	317
Прирост с начала года	-0,34%	0,33%			1,39%		3,48%	3,99%
Структура предложения, % (кол-во)	26,7% (8)	10,0% (3)	3,3% (1)	3,3% (1)	20,0% (6)	3,3% (1)	33,3% (10)	100,0% (30)

* значения с нерепрезентативной выборкой для расчёта среднего значения цены 1 кв. м.

**Сегмент производственно-складской недвижимости:**

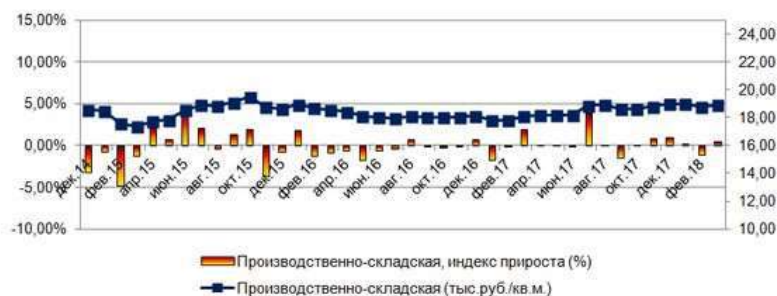
- **28 930 квадратных метра** – общая площадь продаваемых производственно-складских помещений.
- **69%** всех помещений продается в **производственно-складских комплексах**.
- **35%** всего объема приходится на **Индустриальный район**.

- Чаще всего помещения продаются больших площадей **свыше 1100 «квадратов»** и в ценовом диапазоне **менее 15 тысяч рублей**.
- **Максимальный по площади** объект продается по ул. Соликамская, 283/2. Его площадь составляет **9 177 квадратных метров**.
- **18 890 рублей** – средняя цена квадратного метра производственно-складских помещений.
- Текущий уровень цен **аналогичен январю 2015 года**.
- **Максимальная цена «квадрата»** – **36,4 тыс.руб.** Установлена на производственную базу по ул. Вагановых, 11а.

*Динамика средней цены производственно-складской недвижимости
г. Перми, тыс. руб./ кв. м*

Показатели	Дзержинский	Индустриальный	Кировский	Ленинский	Мотовилихинский	Орджоникидзевский	Свердловский	Среднее значение
Средняя цена предложения за март 2018 г.	22,31*	18,27*			16,27*	16,14*		18,89
Прирост за месяц	0,92%	-0,37%			1,03%	0,71%		0,49%
	204	-69			165	114		91
Прирост с начала года	0,92%	6,10%			1,38%	-1,55%		-0,46%
Структура предложения, % (кол-во)	11,8 %(2)	35,3% (6)	5,9% (1)	5,9% (1)	29,4% (5)	11,8% (2)		100,0% (17)

* значения с нерепрезентативной выборкой для расчёта среднего значения цены 1 кв.м.



Источник: <http://metragi.ru/analiticheskij-czentr/kom-nedv-permi-mart-2018.html>

Анализ рынка предложений производственно-складской недвижимости в г.Пермь

Таблица № 13

Рынок продажи				
Источник	Адрес	Площадь, кв.м	Цена предложения, руб.	Цена предложения за 1 кв.м
https://www.avito.ru/perм/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_pod_ofisy_1196_m_725727258	Пермский край, г.Пермь, ул.Солдатова 16	1 196,00	29 900 000	25 000
https://www.avito.ru/perм/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_330_m_176551222	Пермский край, г.Пермь, ул.Никулина, 10	330,10	12 000 000	36 353
https://www.avito.ru/perм/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovo-ofisnoe_pomeschenie_2594_m_1396876353	Пермский край, г.Пермь, ул.Куйбышева, 126	2 594,00	75 212 000	28 995
СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ				30 116
Рынок аренды				
Источник	Адрес	Площадь, кв.м	Арендная плата, руб./мес.	Арендная ставка, руб./мес./кв.м.
https://www.avito.ru/perм/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_350_m_912890274	Пермский край, г.Пермь, ул.Солдатова 16	350,00	105 000	300
https://www.avito.ru/perм/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_889m_1073489282	Пермский край, г.Пермь, ул.Куйбышева, 140Б	889,00	355 600	400
https://www.avito.ru/perм/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_269_m_1171933971	Пермский край, г.Пермь, ул.Куйбышева 126	269,00	107 600	400
СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ				367

Вывод:

Средняя цена на производственно-складскую недвижимость Свердловского района в г.Перми по данным аналитического исследования составляет 30 тыс.руб./кв.м. Средняя арендная ставка на производственно-

складскую недвижимость в данном районе составляет 367 руб. за 1 кв.м. Стоимость и арендная ставка зависят от площади объекта, физического состояния, этажа расположения, наличия отдельного входа, местоположения.

Срок экспозиции подобного объекта (с учетом физического состояния здания) составляет более 18 месяцев, объект является низколиквидными.

11.2. Рынок земельных участков г.Пермь

Предложение:

- **629 объектов** – объем предложения на рынке земельных участков в марте 2018 г. За квартал объем предложения **возрос на 2%**.
- **69%** всего объема предложения **сосредоточено в Пермском крае**, 31% сосредоточено на территории г.Перми.
- В структуре предложения **максимальную долю составляют земли под ИЖС - 41%** от всего предложения.

Цена:

- **29 900 рублей** – цена сотки земли в районах средней удаленности (Добрянский, Краснокамский, Пермский). За квартал цена земли подорожала **на 1%**.
- **+0,7%** - коррекция цены земельных участков, расположенных на территории г.Перми. В марте 2018г. показатель составил 111 760 руб./сот.

Динамика средней цены предложения 1 сотки земли

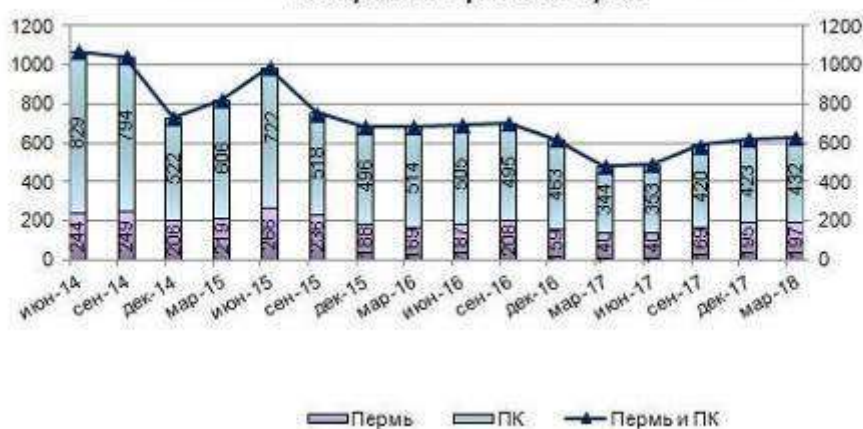
Район	Средняя цена 4 кв. 2017	Средняя цена 1 кв. 2018	Прирост за квартал	Прирост с начала года	Структура предложения, % (кол-во)
Дзержинский	167,64	167,63	-0,01%	-0,01%	11,7% (23)
Индустриальный	78,02	78,66	0,81%	0,81%	19,3% (38)
Кировский	95,59	95,75	0,17%	0,17%	12,7% (25)
Ленинский	222,14	222,60	0,21%	0,21%	6,6% (13)
Мотовилихинский	114,69	114,90	0,17%	0,17%	15,7% (31)
Орджоникидзевский	88,26	88,85	0,67%	0,67%	17,3% (34)
Свердловский	116,70	116,46	-0,20%	-0,20%	16,8% (33)
Черта города (г. Пермь)	111,02	111,76	0,67%	0,67%	100,0% (197)
Добрянский	21,46	21,18	-1,32%	-1,32%	8,1% (51)
Краснокамский	65,85	66,66	1,24%	1,24%	9,4% (59)
Пермский	36,17	36,57	1,11%	1,11%	37,5% (236)
Районы средней удаленности (Добрянский, Краснокамский, Пермский)	29,61	29,90	0,96%	0,96%	55,0% (346)
Отдаленные районы	18,51	18,55	0,23%	0,23%	13,7% (86)
Пермский край	28,17	28,37	0,71%	0,71%	100,0% (432)

**Динамика средней цены предложения 1 сотки земли
в зависимости от разрешенного использования
по итогам 1 квартала 2018 года**

Вид разрешенного использования	Черта города	Районы средней удаленности	Отдаленные районы	Структура предложения, % (кол-во)
земли под ИЖС	125,78 0,6%	56,33 1,1%	28,57 1,5%	41% (259)
земли с/х использования	49,69 0,3%	26,85 -0,4%	8,15 0,3%	15% (95)
ЛПХ		21,26 1,5%	17,15 -0,6%	10% (65)
под коммерч. недв.	178,98 0,5%	53,37 0,7%		12% (73)
под садоводство и дач.хоз-во	61,97 -0,5%	31,03 -0,7%	13,90 0,0%	20% (125)



**Динамика объема предложения на земельном рынке
г. Перми и Пермского края**



Источник: <http://metragi.ru/analiticheskij-czentr/zagorodnaya-nedvizhimost-1-kvartal-2018.html>

Структура предложений на рынке продажи земельных участков

Таблица № 14

Источник	Адрес	Площадь, кв.м	Цена предложения, руб.	Цена предложения за 1 кв.м
https://www.avito.ru/perm/zemelnye_uchastki/uchastok_61_sot_promnaznacheniya_847082481	Пермский край, г Пермь, ул.Героев Хасана, 105	6143	16500000	2686
https://www.avito.ru/perm/zemelnye_uchastki/uchastok_18.5_sot_promnaznacheniya_731359603	Пермский край, г Пермь, ул.1-я Бахаревская, 53	1850	5200000	2811
https://www.avito.ru/perm/zemelnye_uchastki/uchastok_22_sot_promnaznacheniya_1581604258	Пермский край, г Пермь, ул.Куйбышева, 111а	2200	8400000	3 818
СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ				3 105

Выводы:

Объект оценки расположен на земельном участке, относящемся к землям населенных пунктов, имеющем вид разрешенного использования – для размещения административных зданий. Уровень цен

на подобные земли тесно связан с местоположением. Оцениваемый земельный участок находится в Свердловском районе г.Перми. Согласно проведенному анализу цен на земли, цены колеблются в среднем от 2700 до 3800 руб. за 1 кв.м. в зависимости от различных факторов (местоположение, окружающая инфраструктура, наличие согласованного проекта и коммуникаций). Средний срок экспозиции составляет более 18 месяцев, следовательно, объект оценки обладает низкой ликвидностью.

12. Принципы оценки стоимости недвижимости, их отношение к объекту и целям настоящей оценки

Систематизация и анализ информации по объекту оценки производится, исходя из положений принципов оценки. В основу принципов оценки рыночной стоимости положены логика, правила и модели экономического поведения субъектов при формировании стоимости товара на свободном рынке. При этом различают:

- принципы, основанные на представлениях пользователя;
- принципы, связанные с рыночной средой;
- принципы, связанные с объектом имущества;
- принцип наилучшего и наиболее эффективного использования.

Принципы, основанные на представлениях пользователя

1. Принцип полезности – устанавливает способность имущества удовлетворять потребности пользователя в данном месте и в течение определенного периода времени.

Полезность оцениваемого объекта определяется и подтверждается наличием арендодателя и арендатора.

2. Принцип замещения – основан на допущении, что разумный покупатель не заплатит за данное имущество больше, чем наименьшая цена, запрашиваемая за другое имущество с эквивалентной полезностью.

3. Принцип ожидания – установление текущей стоимости доходов или других выгод, которые могут быть получены от владения имуществом в будущем.

Поскольку в будущем предполагается коммерческое использование (аренда) объекта аренды, принципы замещения и ожидания являются основными в настоящей оценке.

Принципы, связанные с рыночной средой

1. Принцип зависимости – выясняет, в какой степени стоимость объекта оценки подвержена влиянию и сама влияет на природу и величину стоимости других объектов, находящихся в сфере его расположения или действия.

Стоимость недвижимости в случае сделок купли-продажи, либо размер арендной платы зависит от качества местоположения.

2. Принцип спроса и предложения – взаимодействие между спросом и предложением определяет цены на рынке.

3. Принцип изменения – устанавливает, что стоимость имущества непрерывно изменяется во времени, поэтому оценка должна быть привязана к конкретной дате.

Дата оценки **15.10.2018**, т.е. является эффективной, отражающей текущую стоимость.

Принципы, связанные с объектом имущества

1. Принцип экономической величины – заключается в определении оптимальной в количественном исчислении величины имущества, необходимой для получения максимальной прибыли в соответствии с рыночными условиями в данном регионе.

2. Принцип вклада – стоимость любого отдельного элемента объекта оценки (фактора производства) зависит от величины его вклада в общую стоимость или размеров её уменьшения при его отсутствии.

3. Принцип остаточной продуктивности – остаточная продуктивность измеряется как чистый доход, отнесенный к земле, после того, как были оплачены затраты на труд, капитал и предпринимательство.

Применение принципов, связанных с объектом аренды в рамках настоящей оценки, определяется, с одной стороны, статьями, включаемыми, либо не включаемыми в состав арендной платы, и, с другой стороны, соотношением доходов и расходов арендатора.

Принцип наиболее эффективного использования

Наиболее эффективное использование определяется как возможное (вероятное) и разумно обоснованное использование объекта оценки, которое физически реализуемо, юридически допустимо, финансово оправдано и обеспечивает максимальную стоимость объекта

Принцип наиболее эффективного использования при оценке стоимости недвижимости. Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки

Все принципы оценки направлены на определение стоимости объекта оценки с позиций совершенного, конкурентного рынка, который обеспечивает наилучшее и наиболее эффективное (оптимальное) использование объекта оценки. В этом смысле основополагающим оценочным принципом является принцип наиболее эффективного использования.

Исходя из определения данного принципа, приведенного в Разделе 10 настоящего отчета, наиболее эффективное использование объекта оценки определяется путем анализа соответствия потенциальных вариантов использования следующим критериям.

- законодательная (юридическая) разрешенность – отбор вариантов использования объекта, разрешенных с точки зрения законодательства;
- физическая осуществимость – отбор юридически разрешенных вариантов использования объекта, возможных с точки зрения его физических характеристик;
- финансовая обоснованность – отбор юридически разрешенных и физически возможных способов использования, являющихся финансово оправданными, т.е. приносящими чистый доход собственнику;
- наивысшая стоимость или доходность – наилучшим эффективным способом использования объекта является тот экономически оправданный способ, который обеспечивает либо максимальный доход, либо приводит к максимальной стоимости самого объекта.

Несоответствие потенциального варианта использования любому из критериев не позволяет рассматривать его в качестве наиболее эффективного.

Анализ наиболее эффективного использования земельного участка.

На практике может существовать НЭИ участка земли как улучшенного и отличное от него ЛНЭИ участка земли как свободного, поэтому анализ НЭИ всегда проводится в двух вариантах:

Первый – участок анализируется как вакантный (свободный) застройки. В этом случае под ЛНЭИ понимается такое использование недвижимости, которое среди прочих разумных, возможных и узаконенных альтернативных вариантов оказывается физически возможным, соответствующим образом обеспеченным, финансово осуществимым и ведущим, в результате к наивысшей стоимости земли.

Второй – участок анализируется как улучшенный, с возведенной застройкой.

Анализ земельного участка как условно свободного

Физическая возможность. Нет ограничений. Допуская, что земля свободна, анализируется возможность строительства новых объектов, исходя из характеристик земельных участков. Рельеф ровный. Имеются подъездные пути (автомобильная дорога), инженерные системы. Это позволяет полагать, что на таких участках возможно строительство любого типа объектов недвижимости.

Юридическая допустимость. Земельный участок под объект оценки находится по адресу: Пермский край, г.Пермь, Свердловский район, ул.Лодыгина, 36а, общая площадь 2296,0 кв.м.. На дату оценки данный земельный участок находится на праве бессрочного пользования ООО «Строй-Инвест-Риэл». При изучении документов Оценщиком установлено, что категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование - для размещения административных зданий.

Финансовая обоснованность. Принцип экономической целесообразности заключается в использовании земельного участка для размещения улучшений, которые могут принести доход. На земельном участке находится объект недвижимости (административно-хозяйственное здание). В дальнейшем возможна сдача объекта в аренду или продажа в будущем. Поэтому существующее использование участка соответствует принципу экономической эффективности.

Наивысшая стоимость или доходность. В настоящее время спрос на такие земельные участки является стабильным. Особенно это касается объектов небольшого формата, с выгодным месторасположением (удобный подъезд, наличие всех систем инфраструктуры). Спрос на подобные объекты превышает предложение, а инвестиции являются экономически оправданными и финансово осуществимыми.

Анализ земельного участка земли с существующими улучшениями

Оцениваемый объект (административно-хозяйственное здание) в настоящее время эксплуатируется, находится в пригодном для эксплуатации состоянии. Анализ наиболее эффективного использования земельных участков под зданиями, как застроенных, способствует определению того использования, которое по проекту и расчетам даст самый высокий общий доход на инвестированный капитал.

Типичными вариантами использования застроенной территории могут служить следующие альтернативы:

1. Продолжение использования в таком состоянии, в каком недвижимость находится сейчас.
2. Реконструкция или обновление.
3. Снос строения.

Критерием оценки технического состояния здания, расположенного на земельном участке, в целом и их конструктивных элементов и инженерного оборудования является физический износ. Физический износ – это частичная или полная потеря элементами здания своих первоначальных технических и эксплуатационных качеств. Предельный физический износ согласно «Положению о порядке решения вопросов о сносе жилых домов при реконструкции и застройке городов», утвержденному Госстроем СССР составляет 70%. Такие здания подлежат сносу по ветхости.

На основании визуального осмотра и данных технических паспортов на оцениваемые объекты эксперт-оценщик пришел к заключению, что физический износ объекта оценки составляет не более 30%. Т.е. в целом здание находится в удовлетворительном состоянии, и необходимости в сносе нет.

Здание имеет стандартное конструктивное решение, органично вписано в окружающую застройку и не требует реконструкции или обновления.

Анализ наиболее эффективного использования объектов оценки.

Результаты анализа НЭИ оцениваемого объекта недвижимости.

Проанализировав характеристики объекта оценки, их месторасположения, социально-экономическую ситуацию в регионе, оценщик пришел к следующим выводам:

1. Юридически осуществимые виды использования - объект оценки является нежилым зданием. Согласно представленным документам (техническому паспорту) состав помещений складывается из помещений складского и офисного назначения. Следовательно, юридически возможное использование данного объекта – как недвижимость свободного назначения.
2. Физически осуществимые виды использования – объект оценки является зданием складского и офисного назначения. Следовательно, объект оценки можно использовать как здание складского назначения с офисными помещениями.
3. Объект находится в Свердловском районе г. Перми в некотором отдалении от центра города, подъезд осуществляется со стороны ул.Лодыгина.

Заключение о наиболее эффективном использовании

Учитывая конструктивные особенности объекта оценки, особенности расположения, функциональные характеристики, текущее состояние, а также результаты анализа, оценщик пришел к выводу, что наиболее эффективным использованием будет являться использование объекта оценки в текущем использовании – в качестве административно-хозяйственного здания (склад, офис).

13. Описание процесса оценки объектов оценки в части применения доходного, затратного и сравнительного подходов к оценке

Итоговая рыночная стоимость объекта недвижимости определяется путем расчета стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.

Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Методом оценки является последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Проведение оценочных анализа и расчетов предполагает использование трех подходов к оценке, в основу которых положены интересы и побуждения сторон, потенциально участвующих в сделке, и характер конъюнктуры конкретного рынка:

- затратный, отражающий точку зрения наиболее вероятного (типичного) продавца (производителя) объекта оценки на его стоимость;
- сравнительный, отражающий совокупность ценообразующих факторов конкретного рынка, присутствующих на дату оценки (спрос, предложение, конкуренция, ограничения и т.п.);
- доходный, отражающий точку зрения наиболее вероятного (типичного) покупателя (инвестора) объекта оценки на его стоимость.

Затратный подход

Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

Применение затратного подхода к оценке недвижимости состоит из следующих этапов:

- определение рыночной стоимости затрат, необходимых для приобретения имущественных прав на земельный участок как незастроенный;
- оценка полной стоимости затрат на воспроизводство (замещение) оцениваемых улучшений земельного участка (здания, строения, помещения), в том числе оценка величины предпринимательской прибыли;
- расчет совокупной величины выявленных видов износа;
- расчет итоговой стоимости объекта оценки путем корректировки полной стоимости затрат на воспроизводство (замещение) на износ с последующим увеличением полученной величины на стоимость прав на земельный участок.

В соответствии с Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденных Распоряжением Минимущества России № 568-р от 07.03.2002 (в ред. Распоряжения Минимущества РФ от 31.07.2002 N 2314-р), рыночная стоимость прав на земельный участок может быть определена следующими методами:

- метод прямого сравнения продаж – при наличии сведений о продаже земельных участков, аналогов оцениваемого, цены аналогов приводятся к оцениваемому участку с учетом его характеристик, а итоговое значение стоимости участка равняется средней взвешенной величине приведенных цен аналогов;
- метод выделения и метод распределения – основаны на определении стоимости земельного участка как части стоимости единого объекта недвижимости (земельный участок плюс улучшения) при известной стоимости улучшений путем абсолютного выделения или относительного распределения соответствующих стоимостей;
- метод капитализации земельной ренты – расчет рыночной стоимости земельного участка путем деления величины земельной ренты (потока доходов от сдачи земли в аренду) на коэффициент капитализации;
- метод остатка – капитализация дохода, приходящегося на землю, полученного путем вычитания дохода, приходящегося на улучшения, из дохода от всего единого объекта недвижимости;
- метод предполагаемого использования – капитализация потоков будущих доходов от предполагаемого использования земельного участка;
- прочие методы, которые применяются в тех случаях, когда вышеперечисленные методы не могут быть использованы.

Оценка полной стоимости затрат на воспроизводство (замещение) оцениваемого объекта включает в себя определение прямых и косвенных затрат, а также предпринимательской прибыли, связанных со строительством объекта, идентичного оцениваемому (воспроизводство), либо аналогичного ему (замещение). В зависимости от особенностей конкретного объекта оценки, наличия и полноты соответствующей информации, целей (назначения) оценки и прочих возможных факторов применяются следующие методы оценки полной стоимости затрат на воспроизводство (замещение):

- метод укрупненных обобщенных показателей стоимости (метод сравнительной единицы);
- метод укрупненных элементарных показателей стоимости:
 - выборка (суммирование) по видам работ;
 - суммирование по частям зданий (модульный метод);
- метод единичных расценок:
 - базисно-индексный метод;
 - ресурсный метод.

Сравнительный подход

Сравнительный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами-аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом-аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость. В основе данного подхода лежат следующие принципы оценки

недвижимости:

- принцип спроса и предложения (существует взаимосвязь между потребностью в объекте недвижимости и ограниченностью ее предложения);
- принцип замещения (осведомленный, разумный покупатель не заплатит за объект недвижимости больше, чем цена приобретения (предложения) на том же рынке другого объекта недвижимости, имеющего аналогичную полезность).

Сущность сравнительного подхода к оценке стоимости недвижимости состоит в формировании заключения о рыночной стоимости объекта на основании обработки данных о ценах сделок (купли-продажи или аренды) с объектами, подобными (аналогичными) объекту оценки по набору ценообразующих факторов (элементов сравнения).

В рамках сравнительного подхода к оценке недвижимости используются две группы методов:

- методы моделирования рыночного ценообразования;
- методы сравнительного анализа сделок.

Методы моделирования рыночного ценообразования предусматривают построение линейных или мультипликативных зависимостей путем статистической обработки достаточно большого массива данных о состоявшихся сделках с объектами сравнения. Данные зависимости требуют значительных затрат ресурсов и применяются, как правило, в массовой оценке.

Методы сравнительного анализа сделок опираются на анализ цен небольшого числа рыночных сделок с объектами сравнения, отобранными по признаку близости к объекту оценки не только набором (как в методах моделирования рыночного ценообразования), но и величинами характеристик ценообразующих факторов. При этом объекты сравнения (объекты-аналоги) отбираются для анализа из числа объектов, имеющих функциональное назначение, аналогичное назначению объекта оценки и соответствующее принципу наилучшего и наиболее эффективного использования данного типа объектов недвижимости.

Реализация методов сравнительного анализа сделок предполагает следующую последовательность этапов:

- анализ рыночной ситуации по объектам недвижимости рассматриваемого типа, региону и выбор информационного массива для реализации последующих этапов;
- определение единиц сравнения и показателей (элементов сравнения), существенно влияющих на стоимость рассматриваемого объекта недвижимости;
- разработка модели, которая связывает единицы сравнения с показателями (элементами) сравнения;
- расчет корректировок показателей (элементов сравнения) по данным рынка;
- применение модели к объектам сравнения для расчета скорректированных цен продаж объектов сравнения;
- анализ скорректированных цен продаж объектов сравнения для определения стоимости оцениваемого объекта.

Методы сравнительного анализа продаж реализуются комбинациями техник, различающихся инструментами анализа и способами «приведения» цен сделок с объектами-аналогами к цене объекта оценки:

- техника компенсационных корректировок цен;
- техника парного сравнения цен сделок;
- техника построения трендов;
- техники линейной алгебры;
- техника множественного регрессионного анализа;
- техника качественного сравнения цен;
- техника квазиметрического моделирования.

Доходный подход

Доходный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки. Доходный подход используется для оценки доходной недвижимости, то есть такой недвижимости, единственной целью которой является получение дохода, и в его основе лежат следующие принципы оценки недвижимости:

- принцип ожидания (стоимость объекта, приносящего доход, определяется текущей стоимостью будущих доходов, которые этот объект принесет);
- принцип замещения (стоимость объекта недвижимости имеет тенденцию устанавливаться на уровне величины эффективного капиталовложения, необходимого для приобретения сопоставимого, замещающего объекта, приносящего желаемую прибыль).

Сущность доходного подхода состоит в оценке текущей стоимости будущих выгод, которые как ожидается, принесут эксплуатация и возможная продажа в дальнейшем недвижимого имущества, т. е.

путем капитализации дохода. Капитализация дохода — это процесс перерасчета потока доходов в конечную величину, равную сумме их текущих стоимостей.

Капитализация доходов в текущую стоимость осуществляется с использованием:

- метода прямой капитализации, включающего в себя техники мультипликаторов валового дохода, техники коэффициентов капитализации и техники остатка;
- метода капитализации по норме отдачи (доходности), включающего в себя техники непосредственного дисконтирования, модельные техники и техники ипотечно-инвестиционного анализа.

Согласование результатов оценки, полученных при использовании различных подходов и методов

Применение каждого из описанных выше подходов и методов может привести к получению различных значений рыночной стоимости объекта оценки. Поэтому возникает необходимость в согласовании результатов оценки.

Процесс согласования заключается в обосновании весовых коэффициентов результатов оценки, полученных различными примененными методами. Эти коэффициенты определяют степень соответствия результатов оценки следующим параметрам:

- цель оценки;
- назначение оценки;
- функциональное назначение объекта оценки;
- оцениваемые права;
- достоверность и достаточность исходных данных;
- предпочтительность каждого из подходов с точки зрения характеристик рынка и месторасположения объекта оценки;
- надежность анализа и методик расчетов в рамках используемых подходов;
- удельный вес (степень влияния на результат) экспертных, т.е. не подтвержденных расчетами и фактическими данными, оценок и суждений в каждом из примененных методов.

Процесс согласования позволяет выявить приоритеты среди примененных подходов и методов в виде весовых коэффициентов и определить итоговую величину стоимости как средневзвешенную величину результатов, полученную при использовании различных подходов и методов оценки.

14. Применимость описанных подходов и методов для целей настоящей оценки

Затратный подход

В рамках затратного подхода рыночная стоимость объекта складывается из стоимости прав на земельный участок и стоимости улучшений. В рамках затратного подхода для оценки здания теплового пункта, здания сушильных камер применяется метод сравнительной единицы, поскольку есть сопоставимые аналоги в сборниках.

Сравнительный подход

Оценщик не выявил каких-либо ограничений, препятствующих определению рыночной стоимости объекта с применением сравнительного подхода.

В рамках сравнительного подхода для расчета стоимости объектов оценки оценщиком выбран метод сравнения продаж, поскольку есть сопоставимые аналоги на рынке коммерческой недвижимости, объекты оценки не имеют исключительных обременений и ограничений в использовании.

Доходный подход

В рамках данного отчета рассчитывается рыночная стоимость нежилых помещений. Поскольку рынок аренды коммерческой недвижимости достаточно развит (доходность оцениваемой недвижимости зависит от уровня арендной ставки и рисков вложения в недвижимость), в рамках доходного подхода используется метод капитализации доходов.

15. Расчет рыночной стоимости объектов оценки в рамках различных подходов

15.1. Расчет рыночной стоимости объектов оценки затратным подходом

Согласно Стандартам оценки, обязательным к применению субъектами оценочной деятельности:

Рыночная стоимость затрат на воспроизводство – сумма затрат в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, на создание объекта, идентичного объекту оценки, с применением идентичных материалов и технологий, с учетом износа объекта оценки.

Рыночная стоимость затрат на замещение – сумма затрат на создание объекта, аналогичного объекту оценки, в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, с учетом износа.

В затратном подходе настоящего отчета определяется стоимость замещения с учетом стоимости прав на земельный участок.

Расчет рыночной стоимости улучшения

В данной работе расчет стоимости объектов оценки производится при помощи **метода сравнительной единицы**, который предполагает расчет стоимости строительства единицы (1 м², 1 м³) аналогичного здания. Стоимость сравнительной единицы аналога должна быть скорректирована на имеющиеся различия в сравниваемых объектах (планировка, оборудование и др. виды благоустройства и конструктивных решений). Для определения величины затрат обычно используются различные справочные и нормативные материалы (УПБС, УПСС, УПВС, Ко-Инвест и т.д.).

Показатели стоимости зданий и сооружений учитывают стоимость затрат на замещение, в том числе накладные расходы, плановые накопления и различного рода затраты, как-то: затраты по временным зданиям и сооружениям, за исключением возвратных сумм; затраты, связанные с производством работ в зимнее время; доплата строительным организациям за передвижной характер работ; стоимость проектно-изыскательских работ; затраты на содержание дирекции строящихся предприятий и технадзора и др.

Стоимость затрат на замещение зданий и сооружений включает стоимость всех общестроительных работ, а также санитарно-технических и электротехнических работ в тех зданиях, где это необходимо по технологическим правилам и нормам.

Стоимость фундаментов под технологическое оборудование, технологических подпольных каналов, технологического оборудования, электросилового оборудования и т.п. восстановительной стоимостью не учитывается и определяется при переоценке оборудования. Укрупненные показатели составлены в виде по объектных таблиц, которые включают стоимость затрат на замещение всех общестроительных и специальных строительных работ и в том числе:

- а) санитарно-технических устройств (центральное отопление, вентиляция, водопровод, канализация и их вводы в здание, другие виды благоустройства);
- б) электрических и слаботочных устройств – освещение, радио, телефон и др. Восстановительная стоимость не учитывает затрат на технологическое оборудование, мебель и инвентарь.

При определении стоимости затрат на замещение оценочная стоимость единицы укрупненного измерителя, принятая по сборнику укрупненных показателей базисной стоимости строительства по объектам-аналогам умножается на общее количество единиц измерения оцениваемого объекта.

В настоящем расчете для определения стоимости затрат на замещение зданий применяются сборники КО-Инвест. Ниже представлены схемы расчета с помощью данных сборников.

Схема расчета с помощью сборников КО-Инвест

Стоимость затрат на замещение объектов оценки по состоянию на дату оценки рассчитывается следующим образом:

$$C_{\text{оц}} = V(S) \times C_{\text{справ мз}},$$

где:

$C_{\text{оц}}$ – стоимость затрат на замещение объектов оценки по состоянию на дату оценки, руб.;

V, S – единица измерения объектов оценки: строительный объем (м³), или площадь (кв.м.), соответственно;

$C_{\text{справ мз}}$ – справочная стоимость 1 ед. измерения объектов, руб.;

Поправки к стоимости затрат на замещение

Данные поправки делятся на 2 группы:

1. Поправки, выраженные в рублях на 1 единицу измерения проектного параметра объектов;
2. Поправки, выраженные в виде корректирующих коэффициентов к стоимости всего объектов.

Пояснения к применению и расчетам данных поправок приведены ниже.

Приведенные ниже расчеты объекта оценки основаны на использовании сборника КО-Инвест «Складские здания и сооружения» на 01.01.2016г. для условия строительства в Московской области.

Таблица № 15

СКЛАДЫ ГОТОВОЙ ПРОДУКЦИИ										Высота, м: 5,85		КС-1						
КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:										ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ — Сборные железобетонные								
ФУНДАМЕНТЫ — Бетонный / железобетонный										КРОВЛЯ — Два слоя рулонная								
СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ С ОТДЕЛКОЙ — Кирпичные																		
Остальные описания конструктивных элементов принимать согласно классификатору качества зданий КО-ИНВЕСТ, допустимые для данного класса качества.																		
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ										ОБЪЕМ, м³	ПЛОЩАДЬ, м²	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ				
ruC3.19.000.0094												Е0000	руб. на 1 м³	2 602				
	ФУНДАМЕНТЫ (ПОД-ЗЕМНАЯ ЧАСТЬ)	КАРКАС	СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ ВОЗМОЖНО С ОТДЕЛКОЙ	СТЕНЫ Внутренние, перегородки, сантех. кабин	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ	КРОВЛЯ	ПЕШНИЦЫ, БАЛКОНЫ, ПОДЪЕМЫ	ПРОЕМЫ	ПОЛЫ	ВНУТРЕННЯЯ ОТДЕЛКА	ДРУГИЕ КОНСТРУКЦИИ	ОСОБЫЕ КОНСТРУКТИВНЫЕ РАБОТЫ	ОТОПЛЕНИЕ, ВЕНТИЛЯЦИЯ И КОНДИЦИОНИРОВАНИЕ	ВОДОСНАБЖЕНИЕ И КАНАЛИЗАЦИЯ	ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ И ОСВЕЩЕНИЕ	СЛАБЫЕ ТОЧЕЧНЫЕ СИСТЕМЫ	ПРОЧНЫЕ СИСТЕМЫ И СПЕЦ. ОБОРУДОВАНИЕ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
ruC3.19.000.0094	364,29		832,68	130,10	520,43	234,18		182,15	234,18	26,02	26,02				52,04			2602,10
	14,00%		32,00%	5,00%	20,00%	9,00%		7,00%	9,00%	1,00%	1,00%				2,00%			100,00%

Поправки, выраженные в рублях на 1 единицу измерения проектного параметра объектов

Поправка на различие в конструктивных элементах. Если техническое решение конструктивного элемента оцениваемого здания или сооружения существенно отличается от технического решения этого же элемента справочного здания или сооружения, то стоимость оцениваемого элемента (C_0) рассчитывается по формуле:

$$C_0 = C_c \times \phi_0 / \phi_c$$

где C_0 и C_c – стоимость конструктивного элемента соответственно для оцениваемого или для справочного здания или сооружения;

ϕ_0 и ϕ_c – стоимостные коэффициенты для рассматриваемого конструктивного элемента соответственно для оцениваемого и справочного здания или сооружения.

-поправка на отсутствие какой-либо наружной стены здания – применяется тогда, когда здание пристроенное.

- поправка на различие в высоте этажа – применяется в случае существенных различий в величине высоты этажа.

- поправка на наличие подвалов – производится в случае наличия/ отсутствия указанного помещения.

- поправка на наличие фонарей – производится в случае наличия / отсутствия указанного элемента.

- поправка на степень учета стоимости специальных конструкций и других видов работ – применяется с учетом цели оценки и выражается в исключении одних и добавлении других видов работ.

- поправки на фундамент – определяются по отличиям в прочности грунтов, глубины заложения фундаментов и степени их обводнения.

Поправки, выраженные в виде корректирующих коэффициентов к стоимости всего объекта.

Поправка на отсутствие конструктивных элементов отсутствует.

Поправка на различие в высоте этажа определяется по формуле:

$$C_h = (C_{\text{пер}} + C_{\text{пол}} + 0,6 \cdot C_{\text{карк}}) \cdot ((h_a - h_0)/h_0), \text{ где:}$$

$C_{\text{пер}}$, $C_{\text{пол}}$, $C_{\text{карк}}$ – удельные справочные показатели стоимости конструктивных элементов здания соответственно перекрытий, пола, каркаса;

h_a , h_0 – средняя высота этажа соответственно здания-аналога, оцениваемого здания, м.

Корректировка равна = $(520,43 + 234,18 + 0,6 \cdot 0) \cdot ((5,85 - 7,26)/7,26) = -146,56 \text{ руб./кв.м.}$

Поправка на различие в объеме или площади здания определяется с помощью коэффициентов по таблице 2.4. сборника КО-Инвест

Таблица № 16

на разницу в объеме		на разницу в площади	
$V_0/V_{ср}$	K_v	$S_0/S_{ср}$	K_s
0,10-0,29	1,22	0,25-0,49	1,2
0,30-0,49	1,2	0,50-0,85	1,1
0,50-0,70	1,16	0,86-1,15	1
0,71-1,30	1	1,16-1,50	0,95
1,31-2,00	0,87	1,51-2,00	0,93

Поправка на различие в объеме или площади здания отсутствует.

Регионально-климатические поправки определяются с помощью справочника КО-Инвест. Так цены сборника даны в уровне г. Москвы, а объект находится в Пермском крае, то коэффициент будет равен **0,86**.

Корректирующий коэффициент на различие в сейсмичности определяется по справочнику КО-Инвест:

Таблица № 17

Сейсмичность в баллах	Коэффициент
6	1
7	1,04
8	1,05
9	1,08

Таким образом, коэффициент будет составлять **1,04**

Изменение цен на дату составления справочника и датой оценки:

1 квартал 2016 – **5,5** (Индексы изменения сметной стоимости строительно-монтажных и пусконаладочных работ по объектам строительства, определяемых с применением федеральных и территориальных единичных расценок на 1 квартал 2016 года (без НДС) по субъектам Российской Федерации к базам 1991 и 2001 года. Приложение к письму Минрегиона России от 19.02.2016г. № 4688-ХМ/05.

2 квартал 2018 – **5,88** (Индексы изменения сметной стоимости строительно-монтажных и пусконаладочных работ по объектам строительства, определяемых с применением федеральных и территориальных единичных расценок на 2 квартал 2018 года (без НДС) по субъектам Российской Федерации к базе 2001 года. Приложение 1 к письму Минстроя РФ от 07.06.2018г. № 24818/ХМ-09).

Таким образом, корректировка составит $5,88 / 5,5 = 1,07$.

Налог на добавленную стоимость – 18%

ПП (прибыль предпринимателя) - это установленная рынком величина, отражающая сумму, которую предприниматель ожидает получить в виде премии за использование своего капитала, инвестированного в строительный проект. Прибыль предпринимателя является в основном функцией риска и зависит от конкретной рыночной ситуации. В зависимости от сложившейся рыночной практики прибыль предпринимателя оценивают как процент от различных составных частей стоимости нового строительства.

В Отчете расчет прибыли инвестора проведен с использованием аналитического метода, предложенного и опубликованного сотрудниками Петербургского технического университета (СПбГТУ). Согласно этой методике расчет прибыли инвестора основан на предложении, что инвестировать средства в новое строительство имеет смысл лишь в том случае, если прибыль от строительного проекта будет не меньше, чем прибыль от альтернативного проекта, имеющего тот же уровень риска и ту же продолжительность, что и новое строительство.

В случае если в качестве ПП используется экстрагированная тем или иным способом величина из рынка, то, очевидно, что на реальном рынке вы можете обнаружить лишь одно из трех:

- Цены выше, чем затраты на строительство, ПП есть, ВИ нет;
- Цены примерно равны затратам, ПП ~ ВИ ~ 0;
- Цены ниже, чем затраты на строительство, строительство не ведется, ПП нет, ВИ есть.

В нашем случае присутствует первый вариант.

В Отчете расчет прибыли инвестора проведен с использованием аналитического метода, предложенного и опубликованного сотрудниками Петербургского технического университета (СПбГТУ). Согласно этой

методике расчет прибыли инвестора основан на предположении, что инвестировать средства в новое строительство имеет смысл лишь в том случае, если прибыль от строительного проекта будет не меньше, чем прибыль от альтернативного проекта, имеющего тот же уровень риска и ту же продолжительность, что и новое строительство.

При этом основными факторами, от которых зависит величина ПП, являются продолжительность строительного проекта, годовая норма отдачи на вложенный капитал (объект оценки), доля авансового платежа в общей стоимости нового строительства.

$$П_{пр} = n \times ya/2 \times (1 + n \times ya/3 + C_0 \times (1 + 2/3 \times n \times ya \times n^2 \times ya^2)) \times 100$$

n – нормативный срок строительства;

ya – норма отдачи на вложенный капитал;

C₀ – доля авансового платежа в общей сумме затрат на новое строительство.

П – нормативный срок строительства (срок строительства аналогичных зданий составляет 6,5 месяцев источник: <http://normativa.ru/content/view/509/2/1/21>);

ya – норма отдачи на вложенный капитал, принимается неизменной на весь период строительства. Значение величины нормы отдачи для проектов с объектами недвижимости соответствует величине ставки кредитования нового строительства, так как риски возвратности кредита напрямую связаны со всеми видами рисков, свойственных проектам с недвижимостью, и премии за риски в кредитной ставке достаточно близки к премиям за те же риски в составе искомой величины общей нормы отдачи. (17,04% принимаем по «Бюллетень банковской статистики» № 9 (304) 2018 г., т. 4.3.3. источник: <http://www.cbr.ru/Collection/Collection/File/7510/Bbs1809r.pdf>)

C₀ – доля авансового платежа в общей сумме затрат на новое строительство (C₀ = 20-40% на основании «Организация и методы оценки предприятия (бизнеса): Учебник под ред. В.И. Кошкина –М.: ИКФ «ЭКМОС»).

Таким образом, по формуле значение прибыли предпринимателя для целей расчета рыночной и ликвидационной стоимости оцениваемых объектов недвижимости составляет:

$$П_{пр} = 6,5/12 \times 0,1704/2 \times (1 + 6,5/12 \times 0,1704/3 + 0,2 \times (1 + 2/3 \times 6,5/12 \times 0,1704 \times (6,5/12)^2 \times 0,1704^2)) \times 100\% = 6\%$$

Определение накопленного износа

Расчет совокупного износа производится методом разбивки по составляющим. Суммарные потери стоимости от одновременного влияния различных видов износа определяются по формуле:

$$I_{сов} = \left[1 - \left(1 - \frac{I_{физ}}{100} \right) \times \left(1 - \frac{I_{функ}}{100} \right) \times \left(1 - \frac{I_{внеш}}{100} \right) \right] \times 100 \text{ где:}$$

I_{сов} – совокупный износ (%);

I_{физ} – физический износ;

I_{функ} – функциональное устаревание;

I_{внеш} – внешнее устаревание.

Определение физического износа

Расчет физического износа производится методами:

1. Метод экспертизы состояния:

1.1. С поэлементной разбивкой на конструктивные элементы.

1.2. Для объекта в целом.

2. Метод эффективного возраста:

2.1. С поэлементной разбивкой на конструктивные элементы.

2.2. Для объекта в целом.

Физический износ при расчете методом эффективного возраста

При использовании данной методики физический износ определяется по формуле:

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

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

ОЭЖ – общая экономическая жизнь – определяется на основании средних нормативных сроках службы основных фондов.

Таблица № 18

Наименование объекта оценки	Год постройки	Год оценки	Типичный срок физической жизни, лет*	Хронологический возраст, лет	Износ, %
Административно-хозяйственное здание	2011	2018	150	7	5%

*Источник информации: <http://gp33.ru/normativnye-i-fakticheskie-sroki-ekspluatatsii-zdaniy/>

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 объекта оценки. При недостатке он измеряется, в частности, потерями в сумме арендной платы при сдаче в аренду данного объекта.

Неустранимое Функциональное устаревание вызывается устаревшим объемно-планировочными и/или конструктивными характеристиками оцениваемых зданий относительно современных стандартов строительства.

В зависимости от конкретной ситуации стоимость неустранимого функционального износа может определяться двумя способами:

- капитализацией потерь в арендной плате;
- капитализацией избыточных эксплуатационных затрат.

Оцениваемое здание не обладает функциональным износом.

Экономическое (внешнее) устаревание – это потеря стоимости, обусловленная влиянием внешних факторов. Оно может быть вызвано общеэкономическими и внутриотраслевыми изменениями, в том числе: сокращением спроса на определенный вид продукции, сокращением предложения или ухудшение качества сырья, рабочей силы, вспомогательных систем, сооружений и коммуникаций; изменениями рыночных условий, в том числе: положению по отношению к основным транспортным, коммунальным, коммерческим и другим сооружениям, а также правовыми изменениями, относящимся к изменению законодательства, муниципальным постановлениям, зонированию и административным распоряжениям.

В соответствии с принципом замещения расчетливый инвестор не станет вкладывать деньги в непродуктивные мощности, не будучи в состоянии извлечь из них определенную выгоду. В этом случае возможны два варианта: если предприятие работает не в полную мощность по экономическим причинам, то потери, обусловленные недоиспользованием, относятся к экономическому устареванию; если же нарушен производственный баланс (имеются узкие участки производства), то потери могут быть отнесены на функциональное устаревание.

Внешнее устаревание отсутствует.

Расчет рыночной стоимости объекта представлен в таблице:

Таблица № 19

Объемно-планировочные показатели	Ед. изм.	Административно-хозяйственное здание	
		Объект оценки	Объект-аналог, №табл. ruПЗ.19.000.0094
Функциональное назначение		Административно-хозяйственное здание	Механические мастерские
Регион (республика, город, область)		Пермский край	Московская область
Уровень сейсмичности	баллы	7	6
Год ввода в эксплуатацию	год	2011	01.01.2018
Отраслевая принадлежность		нежилое	нежилое

Строительный объем	куб.м.	2 656,00	-
Общая площадь объекта	кв.м.	494,7	-
Количество этажей		2	1
Преобладающая высота этажа	м	7,56	5,85
Наличие подземной части	да/нет	нет	нет
Класс конструктивной системы здания		КС-1	КС-1
Наличие (+;-) и особенности инженерного оборудования		нет	нет
специальные конструкции (лифты, подъемники, эскалаторы и т.п.)		нет	нет
отопление, вентиляция и кондиционирование		есть	есть
водоснабжение и канализация		есть	есть
электроснабжение и освещение		есть	есть
слаботочные системы		есть	нет
прочие системы и специальное оборудование		есть	нет
Класс качества объекта (de luxe, premium, standard, econom, standard - 69)		econom	econom
Стоимость 1 куб.м.(справочный показатель)	кв.м.		2 602,00
на отсутствие части наружных стен	руб.	-	
на различие в высоте этажа	руб.	-146,56	
на различие в количестве перегородок	руб.	-	
на наличие подвалов	руб.	-	
на учет специальных работ и оборудования (отсутствие отопления, водоснабжения, канализации, слаботочных устройств)	руб.	-	
на различие в прочности грунтов	руб.	-	
на различие материала стен	%	-	
на различие в конструктивных решениях		-	
кровли	руб.	-	
наружных стен	руб.	-	
перекрытия	руб.	-	
полов	руб.	-	
заполнения проемов	руб.	-	
внутренней отделки	руб.	-	
лестницы, балконы, лоджии	руб.	-	
прочие	руб.	-	
лифты		-	
отопление		-	
водоснабжение		-	
электроосвещение		-	
слаботочные устройства		-	
порции системы и спец. оборудование		-	
Итого по первой группе поправок	руб.	-146,56	
На различие в объеме (площади) здания		1,00	
На региональное различие в уровне цен		0,86	
На различие в сейсмичности		1,04	
На изменение цен после издания справочника ("Территориальные индексы цен в строительстве")		1,07	
Дата определения рыночной стоимости объекта оценки		15.10.2018	
Уровень цен применяемого справочника КО-ИНВЕСТ		01.01.2016	
Итого по второй группе поправок		0,96	
Скорректированный показатель стоимости объекта оценки за 1 куб.м.	руб.	2 348	
Прибыль предпринимателя, %		1,06	
Налог на добавленную стоимость, %		1,18	
Стоимость затрат на замещение объекта оценки	руб.	7 799 959	
Накопленный износ	%	5%	
Физический износ	%	5%	
Функциональный износ	%	0%	
Экономический (внешний) износ	%	0%	
Стоимость затрат на замещение объекта оценки с учетом износа, округленно	руб.	7 435 701	

Рыночная стоимость недвижимого имущества, рассчитанного в рамках затратного подхода, по состоянию на 15 октября 2018 года составляет:

Таблица № 20

	Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость, руб.
1	Административно-хозяйственное здание, назначение: нежилое, 2-этажное (подземных этажей - 0), общая площадь 494,7 кв.м., лит.А, адрес: Пермский край, г.Пермь, ул.Лодыгина, д.36а	7 435 701
2	В том числе стоимость прав на земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения административных зданий, общая площадь 2296 кв.м., кадастровый номер: 59:01:4413636:2, адрес: Пермский край, г.Пермь, ул.Лодыгина, д.36а Рассчитанное в рамках сравнительного подхода	2 049 000

15.2. Расчет рыночной стоимости объектов оценки сравнительным подходом

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 оцениваемого объекта 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. Применение сравнительного подхода заключается в последовательном выполнении следующих действий:

1. Подробное исследование рынка с целью получения достоверной информации обо всех фактах, имеющих отношение к объектам сравнимой полезности.
2. Определение подходящих единиц сравнения и проведение анализа по каждой единице.
3. Сопоставление исследуемого объекта с выбранными объектами сравнения с целью корректировки их продажных цен.
4. Приведение ряда показателей стоимости сравниваемых объектов к диапазону рыночной стоимости исследуемого объекта.

Таким образом, сравнительный подход в рамках настоящего отчета об оценке реализуется методом сравнительного анализа предложений к продаже.

На рынке купли-продажи коммерческой недвижимости Свердловского района г.Перми имеются предложения о сдаче в аренду объектов, сопоставимых с объектом оценки по местоположению, которые представлены в п.11.2 настоящего отчета.

Оценщик остановился на 3 объектах-аналогах, так как эти объекты сопоставимы с объектом оценки по следующим параметрам:

1. расположены в мкр.Крохалева Свердловского района г.Перми,
2. площадь.

В данном отчёте объекты-аналоги условно обозначены под номерами №1, 2, 3.

Таблица № 21

Наименование	Ед. изм.	Объект сравнения №1	Объект сравнения №2	Объект сравнения №3
Объект		Помещение	Здание	Здание
Источник информации		https://www.avito.ru/perm/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_pod_ofisy_1196_m_725727258	https://www.avito.ru/perm/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_330_m_176551222	https://www.avito.ru/perm/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovo-ofisnoe_pomeschenie_2594_m_1396876353
Адрес		Пермский край, г.Пермь, ул.Солдатова 16	Пермский край, г.Пермь, ул.Никулина, 10	Пермский край, г.Пермь, ул.Куйбышева, 126
Общая площадь	м2	1 196,00	330,10	2 594,00
В том числе офисные помещения	м2	1 196,00	330,10	2 594,00
Цена продажи/ предложения	руб.	29 900 000	12 000 000	75 212 000
Цена 1м.кв	руб.	25 000	36 353	28 995
Имущественные права	-	Собственность	Собственность	Собственность
Дата предложения	-	Октябрь 2018	Октябрь 2018	Октябрь 2018

Местоположение по развитости экономики	-	Свердловский район	Свердловский район	Свердловский район
Местоположение относительно "красной" линии		1 линия	1 линия	1 линия
Этаж		2,3,4	1	1,2,3,4
Физическое состояние здания	-	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Качество внутренней отделки	-	Отделка в среднем состоянии	Отделка в среднем состоянии	Отделка в среднем состоянии
Доля административно-офисной части	%	100%	100%	100%

Обоснование проведения корректировок

При корректировке продажных цен объектов сравнения все поправки делались от объекта сравнения к объекту оценки. Все поправки являются процентными, выбраны экспертным путем и основаны на анализе рынка недвижимости. Поправки в стоимость объекта сравнения вносятся со знаком «+» в том случае, если оцениваемый объект по своим свойствам превосходит аналог, и со знаком «-», если оцениваемый объект по своим свойствам уступает аналогу.

Для приведения объектов сравнения в сопоставимый вид с объектом оценки, потребовались следующие корректировки.

Поправка на вид права – необходима в том случае, если при продаже объектов вид права (собственность, аренда) отличен от объектов аналогов. Корректировка не проводилась.

Поправка на условия финансирования – необходима в том случае, если существуют условия при продаже: это могут быть отсрочки платежа, кредитные продукты и т.п. Корректировка не проводилась.

Поправка на дату продажи – применяется в случаях, когда объекты сравнения имеют отличие по дате продажи от объекта оценки и за данный промежуток времени изменились цены на рынке недвижимости.

Корректировка на скидку при продаже – учитывая, что корректировке подверглись цены предложения на рынке, то, по мнению оценщиков, необходимо провести дополнительную корректировку полученного результата по фактору возможного превышения цен предложения над ценами сделок в целях приближения результата к более реальной возможной цене сделки с оцениваемым объектом.

Корректировка на торг составляет 10,2%

Таблица № 22

1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	10,2%	9,8%	10,7%
--	-------	------	-------

Источник: Лейфер Л.А. «Справочник оценщика недвижимости - 2016. Том 2. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», - Н. Новгород, 2016

Корректировка на местоположение – необходима в том случае, если расположение сравниваемых объектов существенно отличается. Корректировка на местоположение учитывает изменение цены объекта в зависимости от различий прилегающей территории объекта оценки и аналогов. Различиями являются: удаленность от областного центра, экономическая ситуация в населенном пункте, престижность района, удобство подъездных путей, характер застройки и т.д.

Поправку на местоположение условно можно разделить на две части:

1. Местоположение согласно распределению районов и микрорайонов г. Перми.
2. Корректировка на локальные факторы местоположения (удаленность от транспортной магистрали («первой» линии), окружение) **Красная линия** - условная граница, отделяющая проезжую часть улицы, проезда, магистрали, площади от территории застройки. Поэтому помещения расположенные внутриквартально менее ликвидны, чем помещения имеющие выход на красную линию.

- Корректировка на местоположение не вносится, так как все объекты расположены в мкр.Островский Свердловского района г.Пермь.

- Корректировка на локальное местоположение («красную «линию»).

Таблица № 23

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же объекта, расположенного на красной линии	0,79	0,78	0,81

Источник: Лейфер Л.А. «Справочник оценщика недвижимости - 2016. Том 2. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», - Н. Новгород, 2016

Таблица № 24

Наименование объектов	Объект оценки	Объект сравнения №1	Объект сравнения №2	Объект сравнения №3
Выход на красную линию	2 линия	1 линия	1 линия	1 линия
Корректировка округленно, %.		-19%	-19%	-19%

Физическое состояние здания – данный фактор учитывает разницу в качестве конструктивных элементов, износостойкости зданий. Состояние, в котором находится оцениваемый объект, оказывает непосредственное влияние на его цену. При определении величины данной поправки было учтено общее состояние объектов-аналогов согласно полученной информации.

Таблица № 25

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта в хорошем состоянии (новом здании) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	1,24	1,23	1,26
Отношение удельной цены объекта, требующего ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,73	0,71	0,74

Источник: Лейфер Л.А. «Справочник оценщика недвижимости - 2016. Том 2. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», - Н. Новгород, 2016

Таблица № 26

Наименование объектов	Объект оценки	Объект сравнения №1	Объект сравнения №2	Объект сравнения №3
Физическое состояние здания	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Корректировка округленно, %.	-	0%	0%	0%

Корректировка на состояние внутренней отделки – учитывает состояние и качество внутренней отделки помещений.

Таблица № 27

Наименование коэффицента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта без отделки, к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	0,79	0,73	0,86
Отношение удельной цены объекта с отделкой, требующей косметического ремонта, к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	0,86	0,81	0,91
Отношение удельной цены объекта с отделкой "люкс", к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	1,22	1,14	1,31

Источник: Лейфер Л.А. «Справочник оценщика недвижимости - 2016. Том 2. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», - Н. Новгород, 2016

Таблица № 28

Наименование объектов	Объект оценки	Объект сравнения №1	Объект сравнения №2	Объект сравнения №3
Состояние внутренней отделки	Требуется косметический ремонт	Отделка в среднем состоянии	Отделка в среднем состоянии	Отделка в среднем состоянии
Корректировка округленно, %.	-	-14%	-14%	-14%

Корректировка на площадь – учитывает возможные скидки при продаже одним лотом большого количества площадей, или несоответствие размера оцениваемых площадей (недостаток или избыток площадей для предполагаемого использования) предъявляемым к помещениям требованиям (недостаток площадей объекта или их существенный излишек являются причиной снижения стоимости 1 м² общей площади объекта; так же закономерным является рост стоимости 1 м² при уменьшении общей площади объекта.

Таблица № 29

Площадь, кв.м		Цена							
		аналог							
объект оценки	<100	1,00	1,07	1,17	1,25	1,30	1,36	1,41	1,44
	100-250	0,93	1,00	1,10	1,17	1,21	1,27	1,32	1,34
	250-500	0,85	0,91	1,00	1,06	1,11	1,16	1,20	1,22
	500-750	0,80	0,86	0,94	1,00	1,04	1,09	1,13	1,15
	750-1000	0,77	0,82	0,90	0,96	1,00	1,04	1,09	1,11
	1000-1500	0,74	0,79	0,86	0,92	0,96	1,00	1,04	1,06
	1500-2000	0,71	0,76	0,83	0,88	0,92	0,96	1,00	1,02
	>2000	0,70	0,74	0,82	0,87	0,90	0,94	0,98	1,00

Источник: Лейфер Л.А. «Справочник оценщика недвижимости - 2016. Том 2. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», - Н. Новгород, 2016

Таблица № 30

Наименование объектов	Объект оценки	Объект сравнения №1	Объект сравнения №2	Объект сравнения №3
Общая площадь	494,70	1 196,00	330,10	2 594,00
Корректировка округленно, %.	-	16%	0%	22%

Корректировка на наличие коммуникаций учитывает влияние присутствия в оцениваемых объектах инженерных систем (водоснабжение, канализация, отопление, и т.д.) (отсутствие коммуникаций может снизить стоимость объекта до 30%). У всех объектов одинаковый набор имеющихся коммуникаций, корректировка не требуется.

Корректировка на этаж - как известно, средние цены на помещения в 1-х этажах выше, чем на аналогичные объекты в цоколе, подвале или верхних этажах.

Таблица № 31

Наименование коэффициента		Таблица 48.	
		Среднее значение	Доверительный интервал
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта в подвале к удельной цене такого же объекта на 1 этаже		0,71	0,70 0,73
Отношение удельной цены объекта в цоколе к удельной цене такого же объекта на 1 этаже		0,82	0,81 0,83
Отношение удельной цены объекта на 2 этаже и выше к удельной цене такого же объекта на 1 этаже		0,87	0,86 0,88

Источник: Лейфер Л.А. «Справочник оценщика недвижимости - 2016. Том 2. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», - Н. Новгород, 2016

Таблица № 32

Наименование объектов	Объект оценки	Объект сравнения №1	Объект сравнения №2	Объект сравнения №3
Этаж	1,2	2,3,4	1	1,2,3,4

Корректировка округленно, %.		12%	-3%	10%
------------------------------	--	-----	-----	-----

Корректировка на тип объекта

Таблица № 33

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены встроенного помещения, к удельной цене такого же отдельностоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,90	0,89	0,91

Источник: Лейфер Л.А. «Справочник оценщика недвижимости - 2016. Том 2. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», - Н. Новгород, 2016

Таблица № 34

Наименование объектов	Объект оценки	Объект сравнения №1	Объект сравнения №2	Объект сравнения №3
Тип объекта	Здание	Помещение	Здание	Здание
Корректировка округленно, %.		11%	0%	0%

Корректировка на наличие административно-офисной части

Таблица № 35

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены административно-офисной части производственно-складского комплекса к удельной цене производственно-складской части комплекса	1,54	1,50	1,58

Источник: Лейфер Л.А. «Справочник оценщика недвижимости. Том 1, часть 1. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», - Н. Новгород, 2016.

Таблица № 36

	Объект оценки	Объект сравнения №1	Объект сравнения №2	Объект сравнения №3
Доля административно-офисной части	44%	100%	100%	100%
Коэффициент	1,24	1,54	1,54	1,54
Величина корректировки, %	-	-20%	-20%	-20%

Определение весовых коэффициентов

Весовые коэффициенты определяются по следующей формуле²:

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

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

² Т.В. Чернова Экономическая статистика Учебное пособие. Таганрог: Изд-во ТРТУ, 1999

стоимости аналога с наименьшим значением общей корректировки. Данная зависимость отражает «близость» аналога к оцениваемому объекту.

Примечание.

Для расчетов весовых коэффициентов размеры итоговых корректировок объектов – аналогов не включают понижающую корректировку «скидку на торг», т.к. ее размер одинаков для всех объектов-аналогов.

Таблица № 37

Наименование	Ед. изм.	Оцениваемый объект	Объекты сравнения		
			1	2	3
Назначение		Здание	Помещение	Здание	Здание
Источник информации (продавец)			https://www.avito.ru/perm/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_pod_ofisy_1196_m_725727258	https://www.avito.ru/perm/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_330_m_176551222	https://www.avito.ru/perm/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovofisnoe_pomeschenie_2594_m_1396876353
Адрес		Пермский край, г.Пермь, ул.Лодыгина, д.36а	Пермский край, г.Пермь, ул.Солдатова 16	Пермский край, г.Пермь, ул.Никулина, 10	Пермский край, г.Пермь, ул.Куйбышева, 126
Общая площадь	м2	494,7	1 196,00	330,10	2 594,00
В том числе офисные помещения	м2	215,3	1 196,00	330,10	2 594,00
Цена продажи/ предложения	руб.		29 900 000	12 000 000	75 212 000
Цена 1 м.кв	руб.	-	25 000	36 353	28 995
Корректировки					
Имущественные права	-	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Величина корректировки	%	-	0%	0%	0%
Величина корректировки	руб.	-	0	0	0
Условия финансирования	-	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Величина корректировки	%	-	0%	0%	0%
Величина корректировки	руб.	-	0	0	0
Дата продажи		15.10.2018	Октябрь 2018	Октябрь 2018	Октябрь 2018
Величина корректировки	%	-	0%	0%	0%
Величина корректировки	руб.	-	0	0	0
Скорректированная стоимость аналога	руб.	-	25 000	36 353	28 995
Корректировки					
Скидка при продаже		-	Есть	Есть	Есть
Величина корректировки	%	-	-10,2%	-10,2%	-10,2%
Скорректированная стоимость			22 450	32 645	26 037
Зона престижности		Свердловский район	Свердловский район	Свердловский район	Свердловский район
Величина корректировки	%		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб.	-	22 450	32 645	26 037
Местоположение относительно "красной" линии		2 линия	1 линия	1 линия	1 линия
Величина корректировки	%		-19%	-19%	-19%
Скорректированная стоимость	руб.	-	18 185	26 442	21 090
Этаж		1,2	2,3,4	1	1,2,3,4
Величина корректировки	%		12%	-3%	10%
Скорректированная стоимость	руб.	-	20 448	25 571	23 177
Тип объекта		Здание	Помещение	Здание	Здание
Величина корректировки	%		11%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб.	-	22 720	25 571	23 177
Площадь		494,70	1 196,00	330,10	2 594,00
Величина корректировки	%	-	16%	0%	22%
Скорректированная стоимость	руб.	-	26 356	25 571	28 275

Внутренняя отделка		Требуется косметический ремонт	Отделка в среднем состоянии	Отделка в среднем состоянии	Отделка в среднем состоянии
Величина корректировки	%	-	-14%	-14%	-14%
Скорректированная стоимость	руб.	-	22 666	21 991	24 317
Физическое состояние здания		Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Величина корректировки	%	-	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб.	-	22 666	21 991	24 317
Доля административно-офисной части	%	44%	100%	100%	100%
Величина корректировки	%	-	-20%	-20%	-20%
Скорректированная стоимость	руб.	-	18 177	17 636	19 501
Сумма абсолютных отклонений (без учета скидки на торг)			50%	34%	56%
Вес аналога	-		0,32138	0,37876	0,29986
Итоговая стоимость за 1 кв.м., в рублях		18 369			
Итоговая стоимость объекта оценки, в рублях		9 087 144			

Определение рыночной стоимости земельного участка под улучшением

Отбор аналогов, сопоставимых с оцениваемым объектом. На дату оценки были выявлены предложения на продажу объектов недвижимости, аналогичных с оцениваемым объектом. Данные по объектам-аналогам получены с Интернет сайтов о продаже недвижимости и каталоги Пермской мультилистинговой системы (экранные копии представлены в Приложении к настоящему отчету). В данном отчете объекты-аналоги условно обозначены под номерами №1,2,3.

Таблица №38

Наименование	Ед. изм	Объекты сравнения		
		1	2	3
Источник информации		https://www.avito.ru/perm/ze_melnye_uchastki/uchastok_61_sot._promnaznacheniya_847_082481	https://www.avito.ru/perm/ze_melnye_uchastki/uchastok_18_5_sot._promnaznacheniya_7_31359603	https://www.avito.ru/perm/ze_melnye_uchastki/uchastok_22_sot._promnaznacheniya_158_1604258
Адрес		Пермский край, г Пермь, ул.Героев Хасана, 105	Пермский край, г Пермь, ул.1-я Бахаревская, 53	Пермский край, г Пермь, ул.Куйбышева, 111а
Общая площадь	кв.м.	6143	1850	2200
Цена продажи/предложения	руб.	16500000	5200000	8400000
Цена продажи/предложения	руб/кв.м	2686	2811	3 818
Имущественные права	-	собственность	собственность	собственность
Категория земель, разрешенное использование		Земли населенных пунктов / Для размещения и эксплуатации иных объектов транспорта	Земли населенных пунктов / для размещения производственных и административных зданий	Земли населенных пунктов / под строительство торгового-офисного здания, складского комплекса, спортивного комплекса, банно-оздоровительного комплекса, автомойки, автосервиса

Приведение ценообразующих характеристик единицы сравнения аналогов к характеристикам единицы сравнения объекта оценки путем внесения поправок

Величины поправок определены экспертным методом на основании сопоставительного анализа объекта оценки и объектов аналогов.

Обоснование проведения корректировок.

Виды корректировок.

Последовательные корректировки (первая группа) - относящиеся к условиям сделки и состоянию рынка (элементы сравнения 1-4), 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.

Поправка на вид права – необходима в том случае, если при продаже объектов вид права (собственность, аренда) отличен от объектов аналогов.

В данном случае объекты-аналоги предлагаются на праве собственности. Оцениваемый земельный участок находится на праве постоянного (бессрочного) пользования. В данном случае необходима корректировка на имущественные права. Данная корректировка приведена ниже в таблице:

Таблица №39

Срок аренды	Значение коэффициента
До 6 мес. (0,5 года)	0,054
От 6 до 12 мес. (0,5-1 год)	0,108
От 12 до 18 мес. (1 – 1,5 года)	0,153
От 18 до 24 мес. (1,5 – 2 года)	0,204
От 24 до 30 мес. (2 – 2,5 года)	0,241
От 30 до 36 мес. (2,5-3 года)	0,289
От 36 до 42 мес. (3-3,5 года)	0,320
От 42 до 48 мес. (3,5-4 года)	0,366
От 48 до 54 мес. (4-4,5 года)	0,391
От 54 до 60 мес. (4,5-5 лет)	0,434
От 5 до 15 лет	0,820
От 15 до 25 лет	0,945
Свыше 25 лет	1,000

Источник: Практические методы и примеры проведения сравнительных корректировок при оценке недвижимости (купля-продажа и аренда). Прибыль предпринимателя и внешний износ. Оценка инфраструктурных объектов Е.Е.Яцкевич, 2007 г., стр. 128

Следовательно, ко всем объектам сравнения принимаем мультипликатор равный 0,32.

Поправка на условия финансирования – необходима в том случае, если существуют условия при продаже: это могут быть отсрочки платежа, кредитные продукты и т.п. Корректировка не проводилась.

Поправка на дату продажи – применяется в случаях, когда объекты сравнения имеют отличие по дате продажи от объекта оценки и за данный промежуток времени изменились цены на рынке недвижимости.

Вторая группа.

Корректировка на скидку при продаже. Данная корректировка связана с тем, что реальные сделки по купле-продаже объектов 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 риэлторов. Размер корректировки определялся на основе таблицы. (Источник: Справочник оценщика недвижимости, Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2016).

Таблица №40

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	10,2%	9,8%	10,7%

Скидка на торг равна -10,2%.

Корректировка на местоположение. Значительным фактором инвестиционной привлекательности, влияющим на возможную рентабельность объекта, следовательно, и на рыночную стоимость, является территориальное месторасположение объекта, социальная инфраструктура, транспортная доступность (ее степень), подъездные пути и возможность парковки (наличие стоянки или парковки), рассматриваемые с позиции назначения объекта. В данном отчете все аналоги и объект оценки расположены в Свердловском районе г.Пермь, поэтому корректировка не вводится.

Корректировка на категорию земельного участка. Данная корректировка учитывает фактическое законодательно утвержденное назначение земельного участка (категория земель РФ). Отношение земельного участка к той или иной категории земель характеризует его существующее использование. Изменение категории земельного фонда приводит к изменению целевого назначения земель, следовательно, и к изменению общей тенденции спроса на рынке недвижимости, и, соответственно, к изменению рыночной стоимости земельного участка в целом. Оцениваемый земельный участок и объекты-аналоги относятся к землям населенных пунктов, следовательно, корректировки не требуются.

Корректировка на вид разрешенного использования необходима в том случае, если разрешенное использование у объектов-аналогов и объекта оценки различаются. В данном случае у объекта оценки – для размещения административных зданий, а у всех объектов-аналогов – под строительство склада коммерческой недвижимости. Корректировка по данному фактору не требуется.

Корректировка на величину общей площади. При прочих равных условиях, большие по площади участки чаще продаются по более низкой в пересчете на единицу площади цене. Это объясняется тем, что спрос на меньшие по площади и более дешевые объекты выше.

Данная корректировка учитывает возможные скидки при продаже одним лотом большого количества площадей, или несоответствие размера оцениваемых площадей (недостаток площадей или их существенный излишек являются причиной снижения стоимости 1 кв.м., общей площади участка; так же закономерным является рост стоимости 1 кв.м. при уменьшении общей площади участка).

Размер корректировки определялся на основе таблицы. (Источник: Справочник оценщика недвижимости, Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2016).

Таблица №41

Земельные участки под индустриальную застройку						
Площадь, га		аналог				
		<1	1-2,5	2,5-5	5-10	≥10
объект оценки	<1	1,00	1,06	1,14	1,22	1,25
	1-2,5	0,95	1,00	1,08	1,15	1,18
	2,5-5	0,88	0,93	1,00	1,07	1,10
	5-10	0,82	0,87	0,93	1,00	1,03
	≥10	0,80	0,84	0,91	0,97	1,00

Далее представлен расчет корректировок на площади объекта:

Таблица №42

Наименование объектов	Объект оценки	Объект сравнения №1	Объект сравнения №2	Объект сравнения №3
Общая площадь, га	0,23	0,61	0,19	0,22
Корректировка, %.	-	0,00%	0,00%	0,00%

Корректировка на физические характеристики (рельеф) – корректировка необходима в случае, если есть существенные отличия по рельефу земельного участка. Все аналоги и оцениваемые объекты имеют равнинный рельеф поверхности. Корректировка не производится.

Корректировка на наличие коммуникаций - учитывает влияние наличия у оцениваемых объектов инженерных систем (электричество, водоснабжение, канализация, отопление, и т.д.). Объект оценки и все аналоги имеют одинаковый набор доступных коммуникаций – электричество, водоснабжение, газоснабжение. Корректировка не производится.

Корректировка на наличие железнодорожной ветки. Корректировка вносится на основании Справочника оценщика недвижимости, Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2016.

Таблица №43

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку с ж/д веткой к удельной цене аналогичных участков без ж/д ветки	1,16	1,15	1,17

Далее представлен расчет корректировок на наличие железнодорожной ветки:

Таблица №44

Наименование объектов	Объект оценки	Объект сравнения №1	Объект сравнения №2	Объект сравнения №3
Наличие железнодорожной ветки	Нет	Нет	Нет	Нет
Корректировка, %.	-	0,00%	0,00%	0,00%

Определение весовых коэффициентов

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

Кв- весовой коэффициент;

Ки- значение общей корректировки i-го объекта-аналога;

ABC(Ки) – 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.

Расчет рыночной стоимости объекта оценки приведен в следующей таблице:

Таблица №45

Наименование	Ед. изм.	Оцениваемый объект	Объекты сравнения		
			1	2	3
Источник		Данные Заказчика	https://www.avito.ru/perm/zemelnye_uchastki/uchastok_61_sot._promnaznacheniya_847082481	https://www.avito.ru/perm/zemelnye_uchastki/uchastok_18.5_sot._promnaznacheniya_731359603	https://www.avito.ru/perm/zemelnye_uchastki/uchastok_22_sot._promnaznacheniya_1581604258
Адрес		Пермский край, г Пермь, ул.Лодыгина, д.36а	Пермский край, г Пермь, ул.Героев Хасана, 105	Пермский край, г Пермь, ул.1-я Бахаревская, 53	Пермский край, г Пермь, ул.Куйбышева, 111а
Общая площадь	м. кв.	2 296,0	6143	1850	2200
Цена	руб.		16500000	5200000	8400000
Цена, 1 кв.м.	руб.		2686	2811	3 818
Последовательные корректировки					
Имущественные права	-	краткосрочная аренда	собственность	собственность	собственность
Величина корректировки	%	-	-68,00%	-68,00%	-68,00%
Скорректированная стоимость	руб.	-	860	900	1222
Условия финансирования	-	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Величина корректировки	%	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб.	-	860	900	1222
Условия сделки	-	Информация отсутствует	Информация отсутствует	Информация отсутствует	Информация отсутствует

ОТЧЕТ №60.5-08/18			Дата оценки 15.10.2018 г.		
Величина корректировки	%	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб.	-	860	900	1222
Дата предложения	-	15.10.2018	Октябрь 2018	Октябрь 2018	Октябрь 2018
Величина корректировки	%	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб.	-	860	900	1222
Независимые корректировки					
Скидка при продаже		-	Да	Да	Да
Величина корректировки	%	-	-10,20%	-10,20%	-10,20%
Местоположение		Свердловский район	Свердловский район	Свердловский район	Свердловский район
Величина корректировки	%	-	0,00%	0,00%	0,00%
Площадь	м. кв.	0,23	0,61	0,19	0,22
Величина корректировки	%	-	0,00%	0,00%	0,00%
Категория земель / Разрешенное использование		Земли населенных пунктов / Для размещения административных зданий	Земли населенных пунктов / Для размещения и эксплуатации иных объектов транспорта	Земли населенных пунктов / для размещения производственных и административных зданий	Земли населенных пунктов / под строительство торгово-офисного комплекса, спортивного комплекса, банно-оздоровительного комплекса, автомойки, автосервиса
Величина корректировки	%		0,00%	0,00%	0,00%
Транспортная доступность		Средняя	Средняя	Средняя	Средняя
Величина корректировки	%	-	0,00%	0,00%	0,00%
Физические характеристики (форма, рельеф)		Прямоугольная, рельеф ровный			
Величина корректировки	%	-	0,00%	0,00%	0,00%
Наличие коммуникаций		Одинаковый набор доступных коммуникаций			
Величина корректировки	%	-	0,00%	0,00%	0,00%
Наличие ж/д ветки		Нет	Нет	Нет	Нет
Величина корректировки	%	-	0,0%	0,00%	0,00%
Сумма корректировок	%	-	-10%	-10%	-10%
Абсолютное значение корректировок	%		10%	10%	10%
Скорректированная стоимость аналога 1 м2	руб.	-	772	808	1 097
Вес аналога	-		0,333333	0,333333	0,333333
Итоговая стоимость за 1 кв.м., в рублях		892			
Рыночная стоимость, в рублях		2 049 000			

Рыночная стоимость недвижимого имущества, рассчитанного в рамках сравнительного подхода, по состоянию на 15 октября 2018 года составляет:

Таблица № 46

	Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость, руб.
1	Административно-хозяйственное здание, назначение: нежилое, 2-этажное (подземных этажей - 0), общая площадь 494,7 кв.м., лит.А, адрес: Пермский край, г.Пермь, ул.Лодыгина, д.36а	9 087 144
2	В том числе стоимость прав на земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения административных зданий, общая площадь 2296 кв.м., кадастровый номер: 59:01:4413636:2, адрес: Пермский край, г.Пермь, ул.Лодыгина, д.36а	2 049 000

15.3. Расчет рыночной стоимости объектов оценки доходным подходом

Доходный подход, основанный на принципе ожидания, отражает позицию благоразумного арендатора, который не будет покупать объект по цене больше, чем доход для его бизнеса, который, как ожидается, будет приносить объект. Подход может показать верхнюю границу цены, которая может быть уплачена без чрезмерного ущерба для бизнеса покупателя.

Т.е. подход отражает точку зрения покупателя, который определяет предельно допустимую величину цены, опираясь на свои представления о допустимой величине части ожидаемых им предпринимательских доходов, которую он считал бы возможным отдавать за пользование и владение объектом для извлечения этих доходов.

Доходный подход реализуется методом капитализации доходов.

Для определения рыночной стоимости объекта оценки с применением метода капитализации необходимо выполнить следующую последовательность действий:

1. Анализ доходов, определение потенциального валового дохода (ПВД);
2. Определение величины потерь от недосбора арендных платежей. Расчет действительного валового дохода (ДВД);
3. Анализ расходов. Определение величины операционных расходов;
4. Определение чистого операционного дохода (ЧОД);
5. Определение ставки капитализации;
6. Расчет рыночной стоимости.

1. Определение ПВД

В качестве основного источника дохода принимается годовой доход от сдачи площадей в аренду.

Потенциальный валовой доход (TR) - доход, который можно получить от недвижимости при 100%-ном использовании без учета всех потерь и расходов. TR зависит от площади оцениваемого объекта и установленной арендной ставки и рассчитывается по формуле³:

$$TR = S \times Ca$$

где:

TR (total revenue) – потенциальный валовой доход;

S - площадь, сдаваемая в аренду, м²;

Ca - арендная ставка за 1 м²;

Арендная ставка определяется на основании рыночных данных путем подбора сопоставимых аналогов по арендной ставке.

На рынке аренды коммерческой недвижимости Свердловского района г.Перми имеются предложения о сдаче в аренду объектов, сопоставимых с объектом оценки по местоположению, которые представлены в п.11.2 настоящего отчета.

Оценщик остановился на 3 объектах-аналогах, так как эти объекты сопоставимы с объектом оценки по следующим параметрам:

3. расположены в мкр.Крохалева Свердловского района г.Перми,
4. площадь.

Для расчета арендной ставки объекта оценки использовались следующие объекты-аналоги:

³ Тарасевич Е.И. Методы оценки недвижимости. СПб, ТОО «Технобалт», 1995

Таблица №47

Наименование	Объекты сравнения		
	1	2	3
Источник информации	https://www.avito.ru/perm/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_350_m_912890274	https://www.avito.ru/perm/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_na_znacheniya_889m_1073489282	https://www.avito.ru/perm/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_269_m_1171933971
Адрес	Пермский край, г.Пермь, ул.Солдатова 16	Пермский край, г.Пермь, ул.Куйбышева, 140Б	Пермский край, г.Пермь, ул.Куйбышева 126
Общая площадь, м2	350,00	889,00	269,00
В том числе офисные помещения, м2	350,00	889,00	269,00
Арендная плата в месяц, руб. с НДС	105 000	355 600	107 600
Арендная ставка в месяц за 1 кв.м., руб. с НДС	300	400	400
Местоположение	Свердловский район	Свердловский район	Свердловский район
Локальное местоположение (расположение относительно "красной" линии)	1 линия	1 линия	1 линия
Этаж	4	1	2
Физическое состояние здания	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Состояние внутренней отделки	Отделка в среднем состоянии	Отделка в среднем состоянии	Отделка в среднем состоянии
Доля административно-офисной части	100%	100%	100%
Коммунальные платежи	не включены	не включены	не включены

Обоснование проведения корректировок

При корректировке продажных цен объектов сравнения все поправки делались от объекта сравнения к объекту оценки. Все поправки являются процентными, выбраны экспертным путем и основаны на анализе рынка недвижимости. Поправки в стоимость объекта сравнения вносятся со знаком «+» в том случае, если оцениваемый объект по своим свойствам превосходит аналог, и со знаком «-», если оцениваемый объект по своим свойствам уступает аналогу.

Для приведения объектов сравнения в сопоставимый вид с объектом оценки, потребовались следующие корректировки.

Корректировка на вид права – необходима в том случае, если при продаже объектов вид права (собственность, аренда) отличается от объектов аналогов. Корректировка не проводилась.

Корректировка на условия финансирования – необходима в том случае, если существуют условия при продаже: это могут быть отсрочки платежа, кредитные продукты и т.п. Корректировка не проводилась.

Корректировка на дату продажи – применяется в случаях, когда объекты сравнения имеют отличие по дате продажи от объекта оценки и за данный промежуток времени изменились цены на рынке недвижимости.

Корректировка на торг. Как известно, арендные ставки, по которым заключаются договоры аренды, зачастую отличаются от арендных ставок, предлагаемых изначально. Следовательно, необходимо провести дополнительную корректировку по фактору возможного превышения предлагаемых арендных ставок над ставками, по которым совершаются сделки, в целях приближения результата к более реальной арендной ставке сделки с объектом оценки.

Корректировка на торг составляет 8,4%.

Таблица №48

1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	8,4%	7,9%	8,9%
--	------	------	------

Источник: Лейфер Л.А. «Справочник оценщика недвижимости - 2016. Том 2. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», - Н. Новгород, 2016

Корректировка на местоположение – необходима в том случае, если расположение сравниваемых объектов существенно отличается. Корректировка на местоположение учитывает изменение арендной ставки объекта в зависимости от различий прилегающей территории объекта оценки и аналогов. Различиями являются: удаленность от областного центра, экономическая ситуация в населенном пункте, престижность района, удобство подъездных путей, характер застройки и т.д.

Поправку на местоположение условно можно разделить на две части:

1. Местоположение согласно распределению районов и микрорайонов г. Перми.
2. Корректировка на локальные факторы местоположения (удаленность от транспортной магистрали («первой» линии), окружение) **Красная линия** - условная граница, отделяющая проезжую часть улицы, проезда, магистрали, площади от территории застройки. Поэтому помещения расположенные внутриквартально менее ликвидны, чем помещения имеющие выход на красную линию.

- Корректировка на местоположение не вносится, так как все объекты расположены в мкр.Островский Свердловского района г.Пермь.

- Корректировка на локальное местоположение («красную «линию»).

Таблица №49

Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного внутри квартала, к удельной арендной ставке такого же объекта, расположенного на красной линии	0,79	0,78	0,80

Источник: Лейфер Л.А. «Справочник оценщика недвижимости - 2016. Том 2. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», - Н. Новгород, 2016

Таблица №50

Наименование объектов	Объект оценки	Объект сравнения №1	Объект сравнения №2	Объект сравнения №3
Выход на красную линию	2 линия	1 линия	1 линия	1 линия
Корректировка округленно, %.		-20%	-20%	-20%

Корректировка на физическое состояние здания – данный фактор учитывает разницу в качестве конструктивных элементов, износостойкости зданий. Состояние, в котором находится оцениваемый объект, оказывает непосредственное влияние на его цену. При определении величины данной поправки было учтено общее состояние объектов-аналогов согласно полученной информации.

Таблица №51

Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта в хорошем состоянии (новом здании) к удельной арендной ставке такого же объекта в удовлетворительном состоянии	1,23	1,21	1,25
Отношение удельной арендной ставки объекта, требующего ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной арендной ставке такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,73	0,71	0,74

Источник: Лейфер Л.А. «Справочник оценщика недвижимости - 2016. Том 2. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», - Н. Новгород, 2016

Таблица №52

Наименование объектов	Объект оценки	Объект сравнения №1	Объект сравнения №2	Объект сравнения №3
Физическое состояние здания	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Корректировка округленно, %.	-	0%	0%	0%

Корректировка на состояние внутренней отделки – учитывает состояние и качество внутренней отделки помещений.

Таблица №53

Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта без отделки, к удельной арендной ставке такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	0,78	0,71	0,85
Отношение удельной арендной ставки объекта с отделкой, требующей косметического ремонта, к удельной арендной ставке такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	0,86	0,80	0,91
Отношение удельной цены объекта с отделкой "люкс", к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	1,23	1,13	1,32

Источник: Лейфер Л.А. «Справочник оценщика недвижимости - 2016. Том 2. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», - Н. Новгород, 2016

Таблица №54

Наименование объектов	Объект оценки	Объект сравнения №1	Объект сравнения №2	Объект сравнения №3
Состояние внутренней отделки	Требуется косметический ремонт	Отделка в среднем состоянии	Отделка в среднем состоянии	Отделка в среднем состоянии
Корректировка округленно, %.	-	-14%	-14%	-14%

Корректировка на площадь – при прочих равных условиях, большие по площади помещения чаще продаются по более низкой в пересчете на единицу площади цене. Это объясняется тем, что спрос на меньшие по площади и более дешевые объекты выше.

Данная корректировка учитывает возможные скидки при продаже одним лотом большого количества площадей, или несоответствие размера оцениваемых площадей (недостаток площадей или их существенный излишек являются причиной снижения стоимости 1 кв.м., общей площади здания; так же закономерным является рост стоимости 1 кв.м. при уменьшении общей площади).

Таблица №55

Площадь, кв.м		Арендная ставка							
		аналог							
объект оценки	<100	1,00	1,07	1,17	1,24	1,29	1,34	1,39	1,42
	100-250	0,94	1,00	1,09	1,16	1,21	1,26	1,31	1,33
	250-500	0,86	0,92	1,00	1,06	1,10	1,15	1,20	1,21
	500-750	0,81	0,86	0,94	1,00	1,04	1,08	1,13	1,14
	750-1000	0,78	0,83	0,91	0,96	1,00	1,04	1,08	1,10
	1000-1500	0,75	0,80	0,87	0,92	0,96	1,00	1,04	1,06
	1500-2000	0,72	0,77	0,84	0,89	0,92	0,96	1,00	1,02
	>2000	0,71	0,75	0,82	0,87	0,91	0,95	0,98	1,00

Источник: Лейфер Л.А. «Справочник оценщика недвижимости - 2016. Том 2. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», - Н. Новгород, 2016

Таким образом, корректировка на площадь составит:

Таблица №56

Наименование объектов	Объект оценки	Объект сравнения №1	Объект сравнения №2	Объект сравнения №3
Общая площадь, кв. м	494,70	350,00	889,00	269,00
Корректировка округленно, %.	-	0%	11%	0%

Корректировка на наличие коммуникаций учитывает влияние присутствия в оцениваемых объектах инженерных систем (водоснабжение, канализация, отопление, и т.д.) (отсутствие коммуникаций может снизить стоимость объекта до 30%). У всех объектов одинаковый набор имеющихся коммуникаций, корректировка не требуется.

Корректировка на этаж - как известно, средние цены на помещения в 1-х этажах выше, чем на аналогичные объекты в цоколе, подвале или верхних этажах.

Таблица №57

Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта в подвале к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0,72	0,70	0,73
Отношение удельной арендной ставки объекта в цоколе к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0,82	0,81	0,83
Отношение удельной арендной ставки объекта на 2 этаже и выше к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0,86	0,85	0,87

Источник: Лейфер Л.А. «Справочник оценщика недвижимости - 2016. Том 2. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», - Н. Новгород, 2016

Таким образом, корректировка на этаж составит:

Таблица №58

Наименование объектов	Объект оценки	Объект сравнения №1	Объект сравнения №2	Объект сравнения №3
Этаж	1,2	4	1	2
Корректировка округленно, %.		12%	-4%	12%

Корректировка на тип объекта

Таблица №59

Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки встроенного помещения, к удельной арендной ставке такого же отдельностоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,93	0,92	0,94

Источник: Лейфер Л.А. «Справочник оценщика недвижимости - 2016. Том 2. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», - Н. Новгород, 2016

Таким образом, корректировка составит:

Таблица №60

Наименование объектов	Объект оценки	Объект сравнения №1	Объект сравнения №2	Объект сравнения №3
Тип объекта	Здание	Помещение	Помещение	Помещение
Корректировка округленно, %.		8%	8%	8%

Корректировка на наличие административно-офисной части

Таблица № 61

Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки административно-офисной части производственно-складского комплекса к удельной арендной ставке производственно-складской части комплекса	1,55	1,51	1,59

Источник: Лейфер Л.А. «Справочник оценщика недвижимости. Том 1, часть 1. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», - Н. Новгород, 2016.

Таблица № 62

	Объект оценки	Объект сравнения №1	Объект сравнения №2	Объект сравнения №3
Доля административно-офисной части	44%	100%	100%	100%
Коэффициент	1,55	1,55	1,55	1,55
Величина корректировки, %	-	0%	0%	0%

Определение весовых коэффициентов

Весовые коэффициенты определяются по следующей формуле⁴:

⁴ Т.В. Чернова Экономическая статистика Учебное пособие. Таганрог: Изд-во ТРТУ, 1999

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

Кв- весовой коэффициент;

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

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

Сумма весовых коэффициентов равна единице.

Расчет арендной ставки для объекта оценки

Таблица №63

Наименование	Ед. изм.	Оцениваемый объект	Объекты сравнения		
			1	2	3
Источник информации			https://www.avito.ru/perm/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_350_m_912890274	https://www.avito.ru/perm/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svoobodnogo_naznacheniya_889m_1073489282	https://www.avito.ru/perm/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_269_m_1171933971
Адрес		Пермский край, г.Пермь, ул.Лодыгина, д.36а	Пермский край, г.Пермь, ул.Солдатова 16	Пермский край, г.Пермь, ул.Куйбышева, 140Б	Пермский край, г.Пермь, ул.Куйбышева 126
Общая площадь	м2	494,7	350,00	889,00	269,00
В том числе офисные помещения	м2	215,3	350,00	889,00	269,00
Арендная плата в месяц, руб. с НДС	руб.		105 000	355 600	107 600
Арендная ставка в месяц за 1 кв.м., руб. с НДС	руб.	-	300	400	400
Корректировки					
Имущественные права	-	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Величина корректировки	%	-	0%	0%	0%
Величина корректировки	руб.	-	0	0	0
Условия финансирования	-	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Величина корректировки	%	-	0%	0%	0%
Величина корректировки	руб.	-	0	0	0
Дата продажи		15.10.2018	Октябрь 2018	Октябрь 2018	Октябрь 2018
Величина корректировки	%	-	0%	0%	0%
Величина корректировки	руб.	-	0	0	0
Скорректированная стоимость аналога	руб.	-	300	400	400
Корректировки					
Скидка при продаже		-	Есть	Есть	Есть
Величина корректировки	%	-	-8,4%	-8,4%	-8,4%
Скорректированная стоимость			275	366	366
Зона престижности		Свердловский район	Свердловский район	Свердловский район	Свердловский район
Величина корректировки	%		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб.	-	275	366	366
Местоположение относительно "красной" линии		2 линия	1 линия	1 линия	1 линия
Величина корректировки	%		-20%	-20%	-20%
Скорректированная стоимость	руб.	-	220	293	293
Этаж		1,2	4	1	2
Величина корректировки	%		12%	-4%	12%

Скорректированная стоимость	руб.	-	246	282	328
Тип объекта		Здание	Помещение	Помещение	Помещение
Величина корректировки	%		8%	8%	8%
Скорректированная стоимость	руб.	-	265	304	353
Площадь		494,70	350,00	889,00	269,00
Величина корректировки	%	-	0%	11%	0%
Скорректированная стоимость	руб.	-	265	337	353
Внутренняя отделка		Требуется косметический ремонт	Отделка в среднем состоянии	Отделка в среднем состоянии	Отделка в среднем состоянии
Величина корректировки	%	-	-14%	-14%	-14%
Скорректированная стоимость	руб.	-	228	290	304
Физическое состояние здания		Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Величина корректировки	%	-	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб.	-	228	290	304
Доля административно-офисной части	%	44%	100%	100%	100%
Величина корректировки	%	-	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб.	-	228	290	304
Сумма абсолютных отклонений (без учета скидки на торг)			14%	25%	14%
Вес аналога	-		0,36792	0,26415	0,36792
Арендная ставка в месяц за 1 кв.м., руб. с НДС		272			

Тогда ПВД составляет:

Таблица №64

Наименование объекта оценки	Площадь, кв.м.	Арендная ставка за 1 кв.м. без учета коммунальных услуг, без НДС	Потенциальный валовой доход (ПВД)
1	2	3	4=ст.2хст.3х12
Административно-хозяйственное здание	494,7	231 = 272 / 1,18	1 368 391

2. Определение величины потерь от недосбора арендных платежей для всех оцениваемых объектов недвижимости. Расчет ДВД.

Потери от неплатежей при аренде обычно выражаются в процентах по отношению к потенциальному валовому доходу.

Величина неплатежей по аренде составляет **12,3%** для универсальных офисно-торговых помещений.

Таблица №65

Класс объектов	Активный рынок	
	Среднее	Доверительный интервал
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	12,3%	11,7% - 13,0%

Источник: Лейфер Л.А. «Справочник оценщика недвижимости - 2016. Том 2. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», - Н. Новгород, 2016

Тогда ДВД составляет:

Таблица №66

Наименование объекта оценки	Потенциальный валовой доход (ПВД)	Потери	Действительный валовой доход (ДВД)
1	2	3	4=ст.2х(1-ст.3)

Административно-хозяйственное здание	1 368 391	12,3%	1 200 078
--------------------------------------	-----------	-------	-----------

3. Анализ и прогноз расходов. Определение чистого операционного дохода (ЧОД)

В ситуации финансового кризиса в стране задачей руководства является сокращение издержек, а также сокращения коммерческих, управленческих и операционных расходов. Добиться этого можно за счет сокращения таких статей затрат, как затраты на оплату труда (в частности сокращение премиального фонда или за счет сокращения штатов), отчисления на социальные нужды, а также работ и услуг производственного характера, выполненных сторонними организациями.

Оценщиком рассчитываются предполагаемые издержки по эксплуатации, оцениваемой недвижимости. Периодические расходы для обеспечения нормального функционирования объектов и воспроизводства дохода называются операционными расходами (ОС – operation costs).

Операционные доходы принято делить:

- условно-постоянные;
- условно-переменные, или эксплуатационные;
- расходы на замещение, или резервы.

Расчет величины постоянных расходов

Величина постоянных расходов составляет **17,9%** для универсальных офисно-торговых помещений.

Таблица №67

Класс объектов	Активный рынок	
	Среднее	Доверительный интервал
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	17,9%	17,1% 18,6%

Источник: Лейфер Л.А. «Справочник оценщика недвижимости - 2016. Том 2. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», - Н. Новгород, 2016

Тогда сумма операционных расходов составляет:

Таблица №68

Наименование объекта оценки	Потенциальный валовой доход (ПВД)	Операционные расходы, %	Операционные расходы, руб.
1	2	3	4=ст.2хст.3
Административно-хозяйственное здание	1 368 391	17,9%	244 942

4. Определение чистого операционного дохода (ЧОД)

Определяется прогнозируемый чистый операционный доход (NOI) посредством уменьшения RTR на величину операционных расходов. Следовательно, NOI определяется по формуле⁵:

$$NOI = RTR - OC \text{ (за исключением амортизационных отчислений)}$$

Соответственно, ЧОД равен:

Таблица №69

Наименование объекта оценки	Действительный валовой доход (ДВД)	Суммарные операционные расходы	Чистый операционный доход
Административно-хозяйственное здание	1 200 078	244 942	955 137

⁵ Тарасевич Е.И. Методы оценки недвижимости. СПб, ТОО «Технобалт», 1995

5. Определение ставки капитализации

Ставка капитализации составляет **12,1%** для универсальных офисно-торговых помещений.

Таблица №70

Класс объектов	Активный рынок	
	Среднее	Доверительный интервал
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	12,1%	11,6% - 12,7%

Источник: Лейфер Л.А. «Справочник оценщика недвижимости - 2016. Том 2. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», - Н. Новгород, 2016

Итоговый расчет рыночной стоимости объекта оценки доходным подходом представлен в таблице:

Расчет рыночной стоимости объектов оценки методом капитализации доходов

Таблица №71

Наименование объекта оценки	Чистый операционный доход	Ставка капитализации	Рыночная стоимость объекта оценки	
			руб. без НДС	руб. с НДС
Административно-хозяйственное здание	руб./год 955 137	% 12,10%	7 893 691	9 314 555

Таким образом, рыночная стоимость объектов оценки, определенная в рамках доходного подхода, на дату оценки 15 октября 2018г. составляет:

Таблица №72

	Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость, руб.
1	Административно-хозяйственное здание, назначение: нежилое, 2-этажное (подземных этажей - 0), общая площадь 494,7 кв.м., лит.А, адрес: Пермский край, г.Пермь, ул.Лодыгина, д.36а	9 314 555

16. Анализ и согласование результатов оценки

Расчет рыночной стоимости объекта оценки привел к следующим результатам:

Таблица № 73

Объект оценки	Результат оценки при затратном подходе, руб.	Результат оценки при сравнительном подходе, руб.	Результат оценки при доходном подходе, руб.
Административно-хозяйственное здание, назначение: нежилое, 2-этажное (подземных этажей - 0), общая площадь 494,7 кв.м., лит.А, адрес: Пермский край, г.Пермь, ул.Лодыгина, д.36а	9 484 701	9 087 144	9 314 555
В том числе стоимость прав на земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения административных зданий, общая площадь 2296 кв.м., кадастровый номер: 59:01:4413636:2, адрес: Пермский край, г.Пермь, ул.Лодыгина, д.36а	не применялся	2 049 000	не применялся

Анализируя применимость каждого метода для оценки объекта, Оценщик пришел к следующим выводам, отражающим достоверность использования каждого метода для определения итоговой стоимости:

Затратный подход:

- 1) позволяет учесть конструктивные особенности и физическое состояние объекта оценки, отразить затраты собственника на создание объекта;
- 2) преимущество применения связано с тем, что недостаточность и/или недостоверность информации о состоявшихся сделках на «пассивных» или малоактивных рынках недвижимости в ряде случаев ограничивает возможность использования других подходов к оценке.

Сравнительный подход:

- 1) актуален для объектов, имеющих развитый вторичный рынок;
- 2) наиболее полно учитывается текущее состояние рынка недвижимости.

Доходный подход:

- 1) базируется на принципе ожидания и учитывает многочисленные предположения и допущения оценщика, объясняемые достоверностью исходной информации в методике оценки;
- 2) основным источником погрешности доходного подхода является неопределенность, связанная с использованием прогнозных данных, из-за недостатка рыночных данных и нестабильности экономики

При выводе итоговой величины стоимости следует руководствоваться, прежде всего, целью оценки, а также количеством и качеством исходной информации, имеющейся по каждому методу.

С учетом вышеизложенного ниже приведены весовые коэффициенты, отражающие долю каждого из использованных подходов в определении итоговой стоимости.

Для объекта оценки использовались два подхода, удельные весовые коэффициенты принимаем – 1/3

Согласование результатов

Таблица №74

Наименование объекта	Затратный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.	Рыночная стоимость, руб.
Удельные весовые коэффициенты	1/3	1/3	1/3	
Административно-хозяйственное здание, назначение: нежилое, 2-этажное (подземных этажей - 0), общая площадь 494,7 кв.м., лит.А, адрес: Пермский край, г.Пермь, ул.Лодыгина, д.36а	9 484 701	9 087 144	9 314 555	9 295 467
В том числе стоимость прав на земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения административных зданий, общая площадь 2296 кв.м., кадастровый номер: 59:01:4413636:2, адрес: Пермский край, г.Пермь, ул.Лодыгина, д.36а	не применялся	2 049 000	не применялся	2 049 000
Итого	-	-	-	9 300 000

Проведенные расчеты и анализ позволяют сделать следующий вывод:

Рыночная стоимость административно-хозяйственного здания, назначение: нежилое, 2-этажное (подземных этажей - 0), общая площадь 494,7 кв.м., лит.А, расположенного на земельном участке, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения административных зданий, общая площадь 2296,0 кв.м., кадастровый номер: 59:01:4413636:2, адрес: Пермский край, г.Пермь, Свердловский район, ул.Лодыгина, 36а, принадлежащего ЗАО «Строй-Инвест-Риэл», по состоянию на 15 октября 2018 года составляет:

9 300 000 (Девять миллионов триста тысяч) рублей⁶

В том числе стоимость права бессрочного пользования земельным участком:

2 049 000 (Два миллиона сорок девять тысяч) рублей

Согласно п.30 ФСО №7 после проведения процедуры согласования оценщик, помимо указания в отчете об оценке итогового результата оценки стоимости недвижимости, приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость. По мнению Оценщика возможные границы интервала, в котором находится рыночная стоимость объектов оценки, определены как $\pm 10\%$ от итогового значения рыночной стоимости, определенной в Отчете.

⁶ Операции по реализации имущества должников, признанных в соответствии с законодательством РФ несостоятельными (банкротами), не являются объектом налогообложения по НДС (пп. 15 п. 2 ст. 146 НК РФ, п. 2 ст. 1, ч. 5 ст. 9 Федерального закона от 24.11.2014 N 366-ФЗ)

ОЦЕНОЧНОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Проведенные расчеты и анализ позволяют сделать следующий вывод:

Рыночная стоимость административно-хозяйственного здания, назначение: нежилое, 2-этажное (подземных этажей - 0), общая площадь 494,7 кв.м., лит.А, расположенного на земельном участке, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения административных зданий, общая площадь 2296,0 кв.м., кадастровый номер: 59:01:4413636:2, адрес: Пермский край, г.Пермь, Свердловский район, ул.Лодыгина, 36а, принадлежащего ЗАО «Строй-Инвест-Риэл», по состоянию на 15 октября 2018 года составляет:

9 300 000 (Девять миллионов триста тысяч) рублей⁷

В том числе стоимость прав на земельный участок:

2 049 000 (Два миллиона сорок девять тысяч) рублей

Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки

Итоговая величина стоимости, указанная в данном отчете, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектами оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев (ФСО № 1).

Пределы использования оценки Результаты оценки могут быть использованы для заключения, договора о залоге объектов оценки с целью обеспечения обязательств по кредитному договору. Использование отчета для других целей может привести к неверным выводам.

Оценщик, член СОО «РОО»

_____/Рыжков В.П./

⁷ Операции по реализации имущества должников, признанных в соответствии с законодательством РФ несостоятельными (банкротами), не являются объектом налогообложения по НДС (пп. 15 п. 2 ст. 146 НК РФ, п. 2 ст. 1, ч. 5 ст. 9 Федерального закона от 24.11.2014 N 366-ФЗ)

Заявление о соответствии

Подписавшие настоящий Отчет оценщики настоящим удостоверяют, что в соответствии с имеющимися у них данными:

1. Факты, изложенные в Отчете, верны и соответствуют действительности.
2. Содержащиеся в Отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самим оценщикам и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего Отчета.
3. Оценщики не имеют ни настоящей ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе и действуют непредвзято и без предупреждения по отношению к участвующим сторонам.
4. Вознаграждение оценщиков не зависит от итоговой стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими лицами выводов и заключений, содержащихся в Отчете.
5. Оценка была проведена, а Отчет составлен в соответствии с действующим законодательством РФ.
6. Приведенные в Отчете факты, на основании которых проводился анализ, делались предположения и выводы, были собраны оценщиками с наибольшей степенью использования их знаний и умений и являются, на взгляд оценщиков, достоверными и не содержащими фактических ошибок.

Оценщик, член СОО «РОО»

_____/Рыжков В.П./

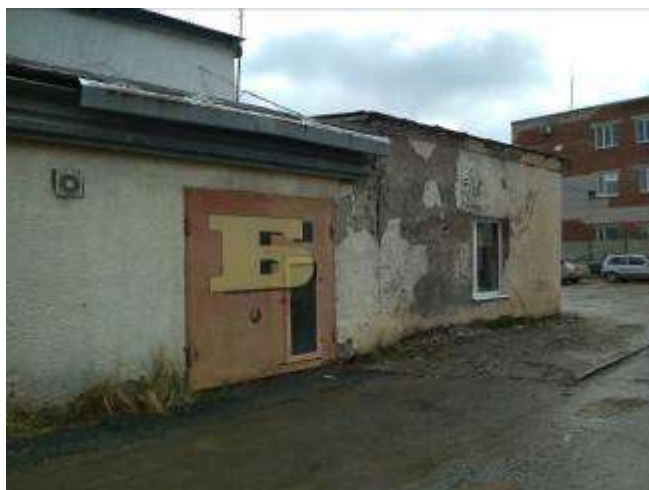
Литература

1. Агапов Н.Н. и др. Методические основы оценки недвижимости, -М., РЭА, 1996.
2. Балабанов И. Т. Операции с недвижимостью в России. М., ФиС, 1996.
3. Болдырев В.С., Галушка А.С., Федоров АЕ. Введение в теорию оценки недвижимости. Конспект учебного курса. 2-е издание. - М. Центр менеджмента, оценки и консалтинга, 1998 г.
4. Болдырев В.С., Федоров А.Е. Введение в теорию оценки недвижимости. Конспект учебника курса. - М., Азбука, 1997.
5. Горемыкин В., Бугулов Э. Экономика недвижимости, Учебник.-М.,1999,592с, 5000.
6. Гражданский кодекс Российской Федерации
7. Грибовский С.В. Методы капитализации доходов. Курс лекций. СПб, ГУЛ и ОН, 1997.
8. Грибовский С.В. Методы капитализации доходов. Курс лекций. СПб.
9. Григорьев В.В. и др. Оценка объектов недвижимости. Теоретические и практические аспекты. Учебное пособие. - М., Инфра-М, 1997,320с.2000
10. Коростелев С.П. Основы теории и практики оценки недвижимости. Учебное пособие. - М., РДЛ,1998,224с,4500.
11. Основы оценки недвижимости. Курс лекций Бейлезона Ю.В.-М., РОО,1995.
12. Саати Т. Принятие решений. Метод анализа иерархий //М. "Радио и связь", 1993.
13. Тарасевич Е.И. Методы оценки недвижимости. СПб, ТОО «Технобалт», 1995.
14. Тарасевич Р.И. Оценка недвижимости. - СПб, Изд. СПбГТУ, 1997.
15. Теория и методы оценки недвижимости. Учебное пособие. СПб, изд-во Спб ГУЭФ, 1998.
16. Федеральный закон "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".
17. Харрисон Г.С. Оценка недвижимости. Учебное пособие, - М., РОО,1994.,231с.
18. Шарп, Александер, Бейли, ИНВЕСТИЦИИ: Пер. с англ.- М.: ИНФРА-М,1999.

Приложения

Фотографии объектов оценки









Объекты сравнения

The screenshot shows a web browser window displaying an advertisement on the Avito.ru website. The main heading is "Помещение под офисы, 1196 м²" (Office space, 1196 m²). To the right, it says "25 000 Р за м²" (25,000 RUB per m²) and "Кредит под залог" (Credit against collateral). Below the heading, there are buttons for "Добавить в избранное" (Add to favorites) and "Добавить заметку" (Add note). A large photo of a multi-story brick building with a modern glass entrance is shown. To the right of the photo, there is a phone number "8 902 472-08-30" and a button "Написать сообщение" (Write message). Below this, the user profile for "Юлия" (Yulia) is visible, showing she is an agency member since December 2014 and has completed 25 transactions. There are also buttons for "Скрыть рекламу:" (Hide ad:) and "Спасибо, объявление скрыто" (Thank you, ad hidden). Below the main photo, there is a grid of smaller images showing the interior of the office space. The text below the grid provides details about the property: "Площадь: 1196 м²", "Адрес: Пермь, р-н Свердловский, Солдатова 16", and a detailed description of the premises, including its location, features, and availability for rent.

Помещение под офисы, 1196 м²

№ 725727258, размещено 11 октября в 09:59 • 6344 (+7)

Добавить в избранное Добавить заметку

25 000 Р за м²

Кредит под залог

8 902 472-08-30

Написать сообщение

Юлия
Агентство
На Avito с декабря 2014
Завершено 25 объявлений

6 объявлений пользователя

Контактное лицо
Юлия

Адрес:
Пермский край, Пермь, Солдатова 16

Скрыть рекламу:

✓ Спасибо, объявление скрыто

Площадь: 1196 м²

Адрес: Пермь, р-н Свердловский, Солдатова 16

Посмотреть карту

продам помещение 1196 кв.м. на 2,3,4 этажах 4-этажного кирпичного здания под любой вид деятельности (офис, отель, магазин, мед или спорт комплекс, игровой центр и т.п.); 2 отдельных входа, 1 лифт, большая парковка, хороший трафик, рядом Сбербанк, магазин Пятерочка. Новая кровля, пластиковые окна, с новой офисной отделкой, метал двери в каждом кабинете, пожарная сигнализация, светодиодное освещение, от собственника. эл.энерг 50 кВт, новая система центр. отопления с теплосчетчиком, интернет Ростелеком, водоснаб. и канал-я, видеонаблюдение, есть возможность установки лифта. Есть арендаторы.

https://www.avito.ru/perm/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_pod_ofisy_1196_m_725727258

Помещение свободного назначения, 330 м² 12 000 000 Р

№ 176551222, размещено 23 сентября в 14:37 4773 (+5)

Добавить в избранное Добавить заметку



8 909 109-89-36

Владимир
Частное лицо
На Авито с апреля 2012
Завершено 2 объявления

2 объявления пользователя

Адрес:
Пермский край, Пермь, ул Никулина, 10

✓ Спасибо, объявление скрыто

Скрыть рекламу!

Площадь: 330 м²

Адрес: Пермь, р-н Свердловский, ул Никулина, 10 Посмотреть карту

Отдельно стоящее здание площадью 330,1 кв.м. на земельном участке 18 соток. От собственника. Имеется арендатор. Возможно увеличение площадей за счет пристрой новых или реконструкции старых площадей, а так же строительство нового объекта на территории участка. Все коммуникации в здании. Парковка. Территория огорожена. Возможна продажа с действующим ООО. Возможен зачет: Торг, Рассрочка. Подробности по телефону.

https://www.avito.ru/perm/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_330_m_176551222

Торгово-офисное помещение, 2594 м² 75 212 000 Р

№ 1396876353, размещено 26 сентября в 14:24 317 (+5)

Добавить в избранное Добавить заметку



8 922 318-09-15

Написать сообщение
Отвечает в течение дня

Недвижимость ПАО Сбербанк
Агентство

Контактное лицо
Анна

Адрес:
Пермь, район Свердловский, улица Куйбышева, 126
расположенных на территории Пермского края

44 объявления агентства

Скрыть рекламу!

Площадь: 2594 м²

Адрес: Пермь, район Свердловский, улица Куйбышева, 126 Посмотреть карту

Продажа 4-этажного отдельно стоящего административного здания 2006 года постройки, расположенного на 1 линии одной из основных транспортных артерий г. Пермь.

Здание продается с котельной и зем. участком, площадью 3300,04 кв.м.

Возможна долгосрочная обратная аренда части помещений банка.

https://www.avito.ru/perm/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovo-ofisnoe_pomeschenie_2594_m_1396876353

Офис 350 м²

№ 912890274, размещено 28 сентября в 17:44 • 594 (+4)

Добавить в избранное Добавить заметку



300 ₽ в месяц за м²

Залог не указан

8 958 709-01-73

Написать сообщение

Отвечает в течение дня

Агентство недвижимости
"ПЕРСПЕКТИВА"

Агентство
На Авито с марта 2014

Контактное лицо
Гришина Ирина

Адрес
Пермский край, Пермь, улица Солдатова, 16

Площадь: 350 м²

Адрес: Пермь, р-н Свердловский, улица Солдатова, 16

Посмотреть карту

Сдаются в аренду 3 этаж административного здания. 8 кабинетов, 2 санузла, высокие потолки, качественный, свежий ремонт, возможна перепланировка. Также предлагаем площади на 2 и на 4 этаже, общая площадь здания 1196 кв.м. Индивидуальные условия аренды, приглашаем на просмотр.

Скрыть рекламу:

✓ Спасибо, объявление скрыто

https://www.avito.ru/perm/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_350_m_912890274

Помещение свободного назначения 889м

№ 1073489282, размещено 25 сентября в 11:07 • 149 (+6)

Добавить в избранное Добавить заметку



355 600 ₽ в месяц

Залог 355 600 ₽

8 902 473-56-53

Написать сообщение

Агентство недвижимости

Агентство
На Авито с февраля 2013
Завершено 170 объявлений

15 объявлений пользователя

Контактное лицо
АН

Адрес
Пермь, район Свердловский, улица Куйбышева, 140Б

Площадь: 889 м²

Адрес: Пермь, район Свердловский, улица Куйбышева, 140Б

Посмотреть карту

Помещение свободного назначения в аренду!!! Отдельностоящее здание (сдается первый этаж) рядом с проходными заводами "Инкар" (ежедневно на работу и с работы идут тысячи людей) рядом расположен спорткомплекс дворец культуры им. Калинина, в помещении есть все коммуникации, сдаем на длительный срок, готовы обсуждать арендные варианты, на все вопросы отвечаю по телефону...

Скрыть рекламу:

✓ Спасибо, объявление скрыто

https://www.avito.ru/perm/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_889m_1073489282

Офисное помещение, 269 м²
№ 1171933971, размещено 24 сентября в 07:40 • 1042 (+2)

Добавить в избранное • Добавить заметку

8 922 304-68-43

Написать сообщение

ООО Партнёр-Ф
Агентство

Контактное лицо:
Алексей

Адрес:
Пермский край, Пермь, ул. Куйбышева 125

✓ Спасибо, объявление скрыто.

Площадь: 269 м²

Адрес: Пермь, р-н Свердловский, ул. Куйбышева 125. [Посмотреть карту](#)

Сдается офисное помещение на 2-м этаже административного здания Сбербанка, м/р Холодокмбината. 1-я линия. Большая парковка. Отличная транспортная развязка, как на ул. Васильева, так и в Центр. Подходит для торговой, оптовой компании и т.п.

✓ Спасибо, объявления скрыто.

https://www.avito.ru/perm/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_269_m_1171933971

Участок 61 сот. (промназначения)
№ 847082481, размещено 14 октября в 16:34 • 5458 (+4)

Площадь: 61 сот.

Адрес: Пермь, р-н Свердловский, ул. Героев Хасана, 105. [Посмотреть карту](#)

Земельный участок общей площадью 6143 кв. м. г. Пермь, ул. Героев Хасана, 105 (территория ОАО "Вепта") с возможностью подключения э/э, подвода воды. 59.01.4411058.730 и 59.01.4411058.158

Собственник
Агентство
на Avito с апреля 2014
Завершено 39 объявлений

8 объявлений пользователя

Контактное лицо:
Собственник

Адрес:
Пермский край, Пермь, ул. Героев Хасана, 105

https://www.avito.ru/perm/zemelnye_uchastki/uchastok_61_sot_promnaznacheniya_847082481

Участок 18.5 сот. (промназначения)
№ 731359603, размещено 13 октября в 16:34 • 5458 (+4)

Добавить в избранное • Добавить заметку

Назначение участка: гаражи (встроенные, пристроенные, многоярусные, подземные и надземные), боксового типа. Площадь: 18,5 сот.

Адрес: Пермь, р-н Свердловский, Бахаревская первая ул 53. [Посмотреть карту](#)

Продам или сдам в долгосрочную аренду 18,5 сот. Участок ровный. Размер 62 х 30.

8 902 474-49-63

Дмитрий
Частное лицо
на Avito с января 2012

2 объявления пользователя

Адрес:
Пермский край, Пермь, Бахаревская первая ул 53

https://www.avito.ru/perm/zemelnye_uchastki/uchastok_18.5_sot_promnaznacheniya_731359603

www.avito.ru/promyishlennye_uchastki/uchastok_22_sot_promnaznacheniy_1581604258

Участок 22 сот. (промназначения)

№ 1581604258, размещено 10 октября в 11:32 (1565 (+5))

[Добавить избранное](#) [Добавить заметку](#)



8 951 928-11-11

[Написать сообщение](#)

Виталий
Агентство
на Avito с ноября 2012
Завершено 12 объявлений

2 объявления пользователю

Адрес:
Пермский край, Пермь, Куйбышева, 111а

[Скрыть рекламу:](#)

✓ Спасибо, объявление скрыто.

[Скрыть рекламу:](#)

✓ Спасибо, объявление скрыто.

Площадь: 22 сот.

Адрес: Пермь, р-н Свердловский, Куйбышева, 111а [Посмотреть карту](#)

Участок подойдет под строительство торгово-офисного здания, складского комплекса, спортивного комплекса, банно-оздоровительного комплекса, автомойки, автосервиса.
Участок огорожен забором из профнастила.
Зоны ЦБ и ЦС-1.
Градостроительный план получен.
Получены ТУ на газ, заключен договор о тех. присоединении с АО "Газпром газораспределение Пермь".

https://www.avito.ru/perm/zemelnye_uchastki/uchastok_22_sot_promnaznacheniya_1581604258

Документы, предоставленные Заказчиком

Филиал Федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Пермскому краю
наименование органа регистрации прав

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 07.08.2018, поступившего на рассмотрение 07.08.2018, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист №1 Раздел 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 2
9 августа 2018г. № КУВИ-001/2018-5432857			
Кадастровый номер:	59-01-4413636-49		
Номер кадастрового квартала:	59-01-4413636		
Дата присвоения кадастрового номера:	29.05.2012		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 03-01:8532-02:36а; Инвентарный номер 8532; Условный номер 03-01:8532-02:36а; Условный номер 59-00/3-000-005530-000		
Адрес (местоположение):	Пермский край, г. Пермь, ул. Лодыгина, д. 36а		
Площадь, м²:	494,7		
Назначение:	Нежилое		
Наименование:	Административно-хозяйственное здание		
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	2, в том числе подземных 0		
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют		
Год завершения строительства:	2011		
Кадастровая стоимость, руб:	19461504,72		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	59-01-4413636-2		
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки:	Сведения для заполнения разделов: 4 - Описание местоположения объекта недвижимости, отсутствуют.		
Получатель выписки:	Трусов Вадим Николаевич		

Раздел 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист №1 Раздел 2	Всего листов раздела 2: 1	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 2
9 августа 2018г. № КУВИ-001/2018-5432857			
Кадастровый номер:	59-01-4413636-49		
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Общество с ограниченной ответственностью "Строй-Инвест-Риз", ИНН: 5902119885, ОГРН: 1035900072559
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Собственность 59-1-47/1999-611; 24.06.1999 00:00:00
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
5	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
6	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	

Муниципальное предприятие
«Бюро Технической Инвентаризации Ординского района
Пермский филиал

КОПИЯ

Область (край, республика) Пермский

Город (другое поселение) Пермь

Район Свердловский

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ ДОМОВЛАДЕНИЯ

№ 36а

по ул.

ЛОДЫГИНА

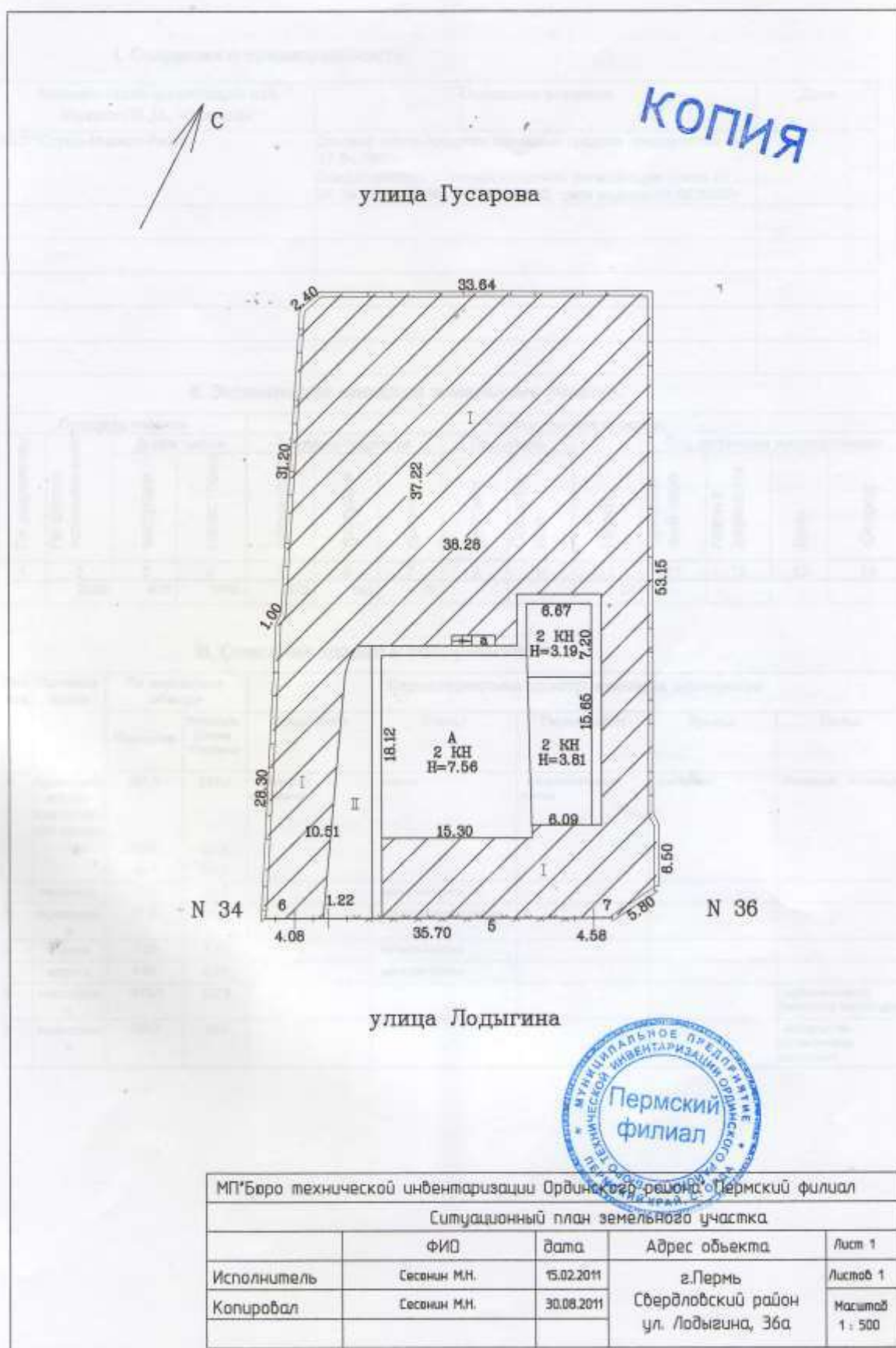
Инвентарный номер	03:01:8632:02:36а
Номер в реестре	
Условный номер	

Паспорт составлен по состоянию на : 15 февраля 2011 г.
(указывается дата обследования объекта учета)

Подпись: _____



Информация о техническом паспорте				
Информация о техническом паспорте				
Информация	Информация	Информация	Информация	Информация
Информация	Информация	Информация	Информация	Информация
Информация	Информация	Информация	Информация	Информация



I. Сведения о принадлежности.

Наименование организации или Фамилия, И., О., владельца	Основание владения	Доля
ЗАО "Строй-Инвест-Ризл"	Договор купли-продажи основных средств предприятия от 17.04.1996г Свидетельство о государственной регистрации права от 24.06.1999г № 59-1-47/1999-612, дата выдачи 02.08.2007г	

II. Экспликация площади земельного участка.

По документам	По фактич. использованию	Площадь участка		Незастроенная площадь									
		В том числе		Твердые покрытия			Площадки		Грунт	Под зелеными насаждениями			
		застроен	незастроен	проезда	тропуара	прочие	Детские	Спортив- ные		придомо- вый скве	газон с деревьям	Двор	Огород
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
	2296	410	1886	1673	105	79			29				

III. Описание зданий и сооружений.

Лит ера	Наимено вание	По наружному обмеру		Характеристика конструктивных элементов				
		Формула	Площадь Длина Глубина	Фундамент	Стены	Перекрытия	Крыша	Полы
А	Административно-хозяйственное здание	284,6	284,6	бетонный ленточный	кирпич	железобетонные плиты	железная	бетонные, линолеум
		91,9	91,9					
		48,3	48,3					
	лестница	12,2	12,2					
	ограждение	31,8	31,8		металлическое			
	ворота	1,22	1,22		металлическая сетка			
	ворота	4,58	4,58		металлические			
	замошени	1673,0	1673		металлические			
	замошени	105,0	105					щебеночное по песчаному основанию асфальт по щебеночному основанию

IV. Назначение, техническое состояние и стоимость зданий и сооружений.

Литера	Наименование строений и сооружений	Физический износ (%)	Действительная инвентаризационная стоимость (руб) в ценах 1969 и тек. годов	
A	Административно-хозяйственное здание	32	39228	2053194
a	лестница	10		
5	ограждение	15	253	13242
6	ворота	15	36	1884
7	ворота	15	135	7066
I	замощение	50	4124	215850
II	замощение	40	339	17743
Итого:			44115	2308979

Коэффициент инфляции

52,340

V. Стоимость строений.

Полная балансовая стоимость _____ руб

Остаточная балансовая стоимость с учетом износ _____ руб

Действительная инвентаризационная стоимость в ценах на 01.01.2011 года **2308979** руб

Особые отметки:

Перечень документов, прилагаемых к техническому паспорту.

№	Наименование документа	Масштаб	Число листов	Примечание
1	2	3	4	5
1	Потажный план	1:200	2	
2	Экспликация к поэтажному плану	стр.	1	
3	План земельного участка	1:500	1	
4	Технический паспорт здания(строения)	стр.	4	

Дата	Исполнил	Подпись	Внес изменения	Дата	Подпись
15.02.2011 г.	Сесюнин М.Н.		Сесюнин М.Н.	30.08.2011	
Паспорт выдан << 30 >> г. 2011 Директор Пермского филиала _____ Н.К. Коротков					



Муниципальное предприятие
«Бюро Технической Инвентаризации Ординского района
Пермский филиал

КОПИЯ

Область (край, республика) Пермский

Город (другое поселение) Пермь

Район Свердловский

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ НЕЖИЛОГО ЗДАНИЯ (СТРОЕНИЯ)

№ 36а

по ул.

ЛОДЫГИНА

(Лит. А)

(местоположение объекта учета)

Инвентарный номер	03:01:8532:02:36а
Номер в реестре	
Условный номер	

Паспорт составлен по состоянию на : 15 февраля 2011 г.

(указывается дата обследования объекта учета)

1. Архитектурно-планировочные и эксплуатационные показатели.

Наименование административно-хозяйственное здание

Назначение нежилое

Серия, тип проекта

Год постройки 2011

Переоборудовано
надстроено в году

Год последнего капитального ремонта

Число этажей 2

Кроме того имеются:

Строительный объем 2656 куб. м. Площадь здания 494,7 кв. м.

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

водопровод		канализация		отопление								ванны и душ								гор. водо-снабжение	газоснаб-жение	лифты											
				центральное						От АГВ и др	калориферное	печное	без колонок и горячей воды с горячим водоснабжением	с газовыми колонками	с деревянными колонками	бассейн	сауна	центральное	от колонок			центральное	баллоны	мусоропровод	пассажирские				грузо-пассажирские	грузовые	телефоны	напольные эл. плиты	электричество
				от ТЭЦ		от пром предпр		от кварт котельн																									
				на твердом топлив	на газе	на твердом топлив	на газе	на твердом топлив	на газе																								
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						
494.7	494.7		494.7																						494.7		494.7						

3. Техническое описание здания или его основной пристройки.

Литера А

Административно-хозяйственное здание

Год постройки

2011

Число этажей 2

NN п.п.	Наименование конструктивных документов	Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее)
1	2	3
1	Фундаменты	бетонный ленточный
2	Наружные и внутренние капитальные стены	кирпич
3	Перегородки	кирпич
4	Перекрытия	чердачные
		железобетонные плиты
		внутриэтажные
		железобетонные плиты
	подвальные	
5	Крыша	железная
6	Полы	бетонные, линолеум
7	Проемы	оконные
		стеклопакеты
8	Отделка	дверные
		металлические, деревянные
		наружная
		штукатурка, окраска
		внутренняя
		штукатурка, побелка, окраска, обои, подвесной потолок
9	Электро и сантехнические устройства	печи
		калориферное
		АГВ
		другое
		центральное отопление
		отопление центральное
		электричество
		электрооснабжение (проводка открытая)
		водопровод
		водоснабжение местное
		канализация
		канализация местная
		горячее водоснабжение
		ванны
		газоснабжение
		напольные электроплиты
		телефон
		телефон
10		радио
		телевидение
		индивидуальная антенна
		сигнализация
		пожарно-охранная
		мусоропровод
		лифт
		вентиляция
		вентиляция приточно-вытяжная
		Крыльца
		Лестницы
Физический износ здания в %		32

4. Сведения о принадлежности.

(заполняется на здание с необособленным земельным участком).

Наименование организации или Фамилия, И.О., владельца	Основание владения	Доля
ЗАО "Строй-Инвест-Ризл"	Договор купли-продажи основных средств предприятия от 17.04.1996г Свидетельство о государственной регистрации права от 24.06.1999г № 59-1-47/1999-612, дата выдачи 02.08.2007г	

5. Стоимость здания.

Полная балансовая стоимость _____ руб.

Остаточная балансовая стоимость с учетом износа _____ руб.

Действительная инвентаризационная стоимость в ценах на 01.01.2011 год **2053194** руб.

Перечень документов, прилагаемых к техническому паспорту.

№	Наименование документа	Масштаб	Число листов	Примечание
1	2	3	4	5
1	Позтажовый план	1:200	2	
2	Экспликация к позтажному плану	стр.	1	
3				
4				

Дата	Исполнил	Подпись	Внес изменения	Дата	Подпись
15.02.2011 г.	Сесюнин М.Н.		Сесюнин М.Н.	30.08.2011	

Паспорт выдан << 30 >> 08 2011 г.
 Директор Пермского филиала _____ Н.К. Коротков



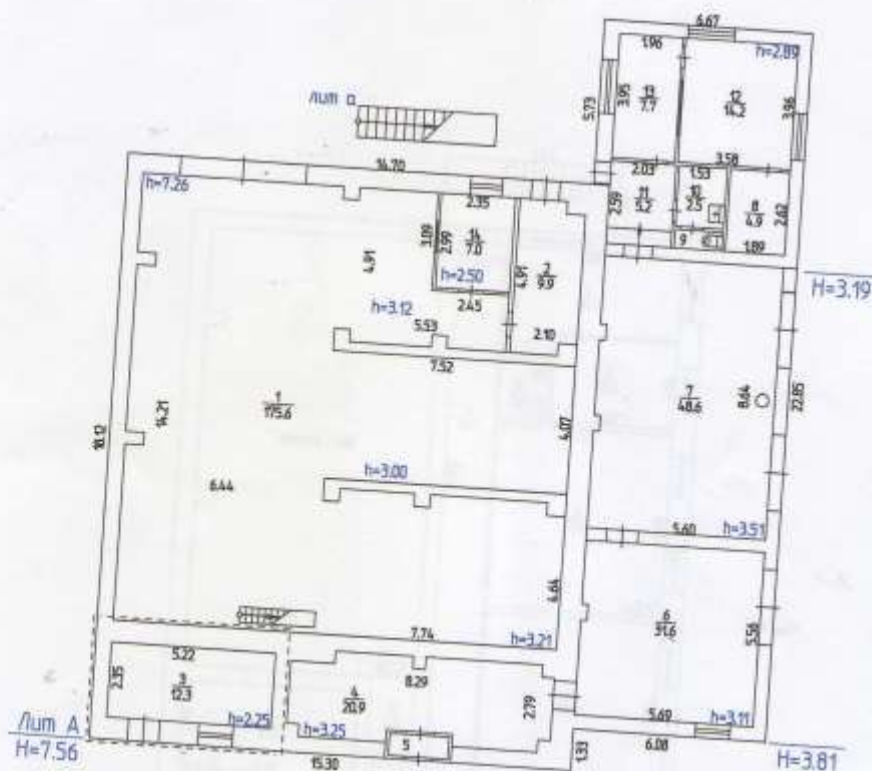
Экспликация
к поэтажному плану здания (строения)
расположенному по адресу: Пермь, район Свердловский
улица: ЛОДЫГИНА, дом: 36а

улица: ЛОДЫГИНА, дом: 36а

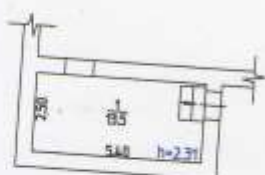
Литер по плану	Этаж	Номер комнаты, кухни, коридора и т.д.	Назначение помещений (жилая комната, кухня и т.д.)	Формула подсчета частей помещения	прочая			учрежденческая			Высота помещения по внутреннему обмеру	Площадь помещения общего пользования	Прочая площадь	Самостоятельно возведенная или переоборудованная площадь
					в т.ч.			в т.ч.						
					Общая площадь	Основная	Подсобная	Общая площадь	Основная	Подсобная				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
A	1	1	склад	175,6	175,6	175,6								
		2	материальная кладовая	9,9	9,9	9,9					7,26			
		3	шиномонтаж	12,3	12,3	12,3					3,12			
		4	кабинет	20,9	20,9	20,9					2,25			
		5	тамбур	1,4	1,4		1,4				3,25			
		6	мастерская	31,6	31,6	31,6								
		7	мастерская	48,6	48,6	48,6					3,11			
		8	подсобное помещение	4,9	4,9		4,9				3,51			
		9	туалет	1,4	1,4						2,89			
		10	умывальная	2,5	2,5		1,4							
		11	коридор	5,2	5,2		2,5							
		12	помещение охраны	14,2	14,2	14,2	5,2							
		13	коридор	7,7	7,7									
		14	кабинет	7,0	7,7	7,7	7,7							
Итого по этажу 1					7,0	7,0					2,5			
	антресоль	1	материальная кладовая	13,5	13,5	13,5								
Итого по антресоль					13,5	13,5					2,31			
	2	1	кабинет	16,4				16,4	16,4		2,5			
		2	кабинет	10,4				10,4	10,4					
		3	сан.узел	2,9				2,9		2,9				
		4	кабинет	32,0				32	32					
		5	кабинет	30,5				30,5	30,5					
		6	коридор	25,4				25,4		25,4	2,94			
		7	материальная кладовая	15,5				15,5	15,5		2,12			
		8	коридор	4,9				4,9		4,9				
Итого по этажу 2							4,9			4,9				
Итого по зданию					356,7	333,6	23,1	136,0	104,8	33,2				
всего: 494,7								136,0	104,8	33,2				

КОПИЯ

1 ЭТАЖ



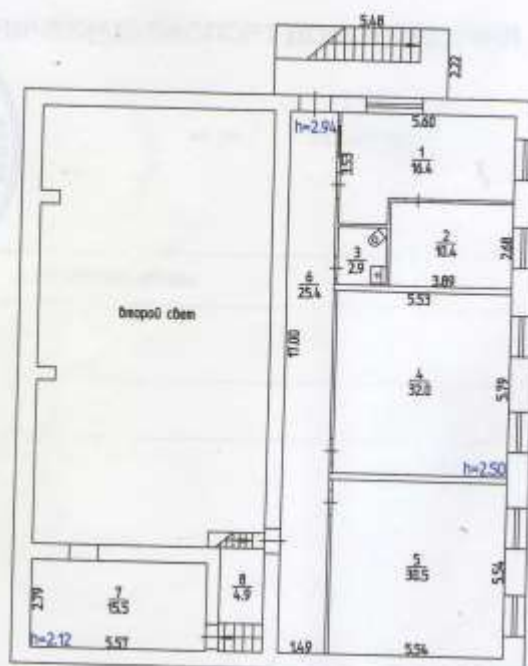
АНТРЕСОЛЬ



МП "Бюро технической инвентаризации Ординского района Пермский филиал"				
Поэтажный план объекта				
	ФИО	дата	Адрес объекта	Лист 1
Исполнитель	Севенин М.Н.	15.02.2011	г. Пермь Свердловский район ул. Лодыгина, 36а	Листов 2
Копировал	Севенин М.Н.	30.08.2011		Масштаб 1 : 200

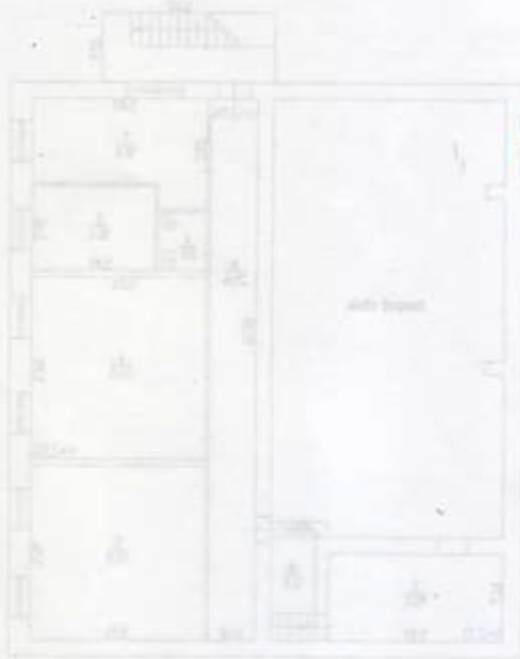
копия

2 ЭТАЖ



МП Бюро технической инвентаризации Ординского района Пермский филиал				
Пожарный план объекта				
	ФИО	дата	Адрес объекта	Лист 2
Исполнитель	Севянин М.Н.	15.02.2011	г.Пермь Свердловский район ул. Лодыгина, 36а	Листов 2
Копировал	Севянин М.Н.	30.08.2011		Масштаб 1 : 200

ЖАТЕ С





Пронумеровано всего лист 8

Верно Селюкин

«30» августа 2018 г.



Итого по объекту			
№ п/п	Наименование	Единица измерения	Количество
1	Объем работ	м³	100
2	Стоимость работ	руб.	100000
3	Стоимость материалов	руб.	200000
4	Стоимость оборудования	руб.	50000
5	Стоимость транспортных средств	руб.	10000
6	Стоимость других ресурсов	руб.	5000
7	Итого	руб.	450000

Копии документов Оценщика

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

УДОСТОВЕРЕНИЕ
О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

592400660303

Документ о квалификации

Регистрационный номер
232/13

Город
ПЕРМЬ

Дата выдачи
25 марта 2014г.

Настоящее удостоверение свидетельствует о том, что
РЫЖКОВ
ВЯЧЕСЛАВ ПЕТРОВИЧ
с **12 марта 2014г. по 25 марта 2014г.**
прошел(а) повышение квалификации в (на)
Государственной образовательной организации
дополнительного профессионального образования
«Институт повышения квалификации – РМЦПК»
по программе
«Оценочная деятельность»
в объеме 104 часов
за время обучения сдав(а) экзамены и заняти
по основным дисциплинам программы

Наименование	Объем	Оценка
Обязательные дисциплины	72	
Дисциплины по выбору	32	
Итоговый комплексный экзамен		отлично

Итоговая работа на тему:

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

УДОСТОВЕРЕНИЕ
О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

592400660283

Документ о квалификации

Регистрационный номер
217/13

Город
ПЕРМЬ

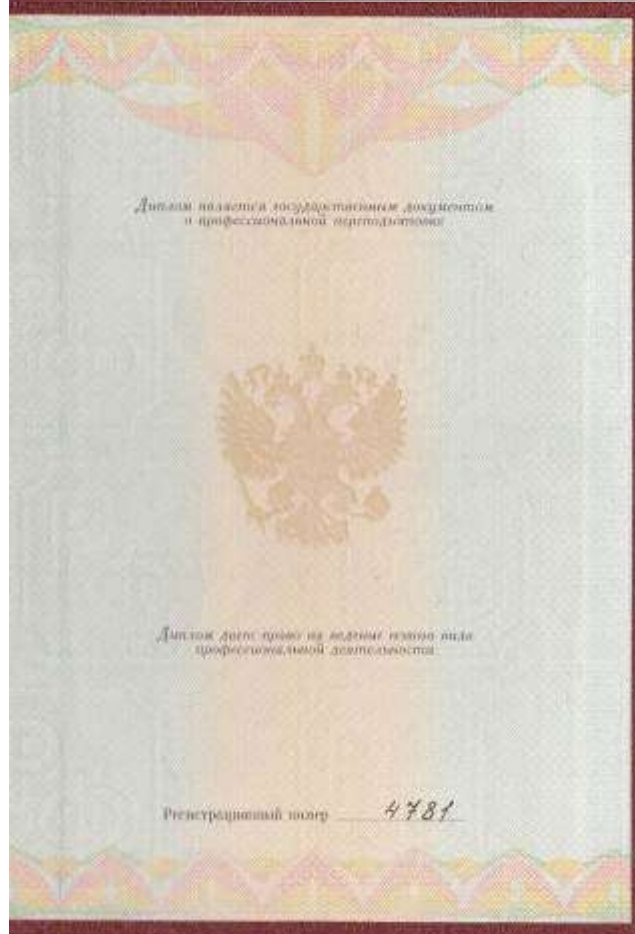
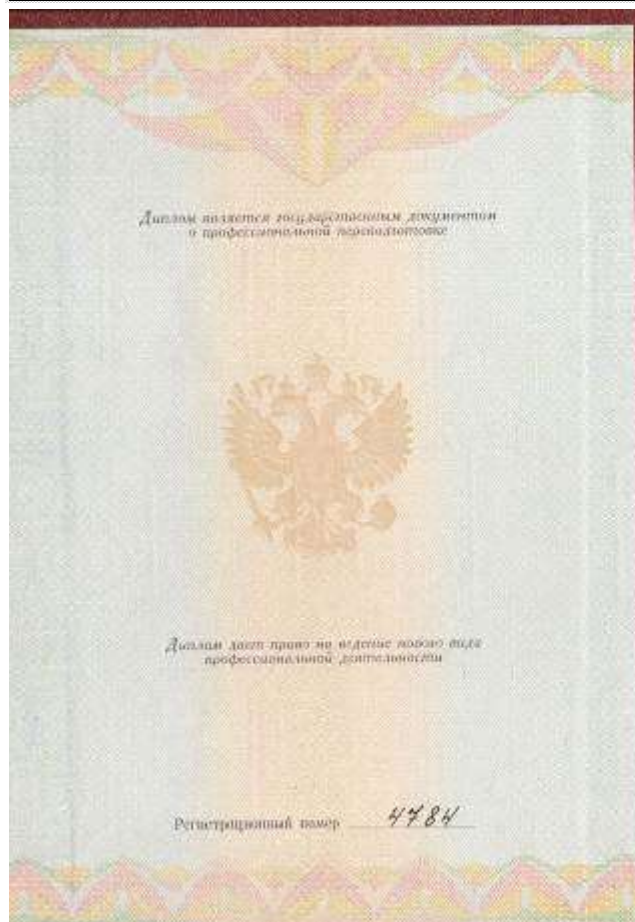
Дата выдачи
25 марта 2014г.

Настоящее удостоверение свидетельствует о том, что
КОЗЛОВ
АНДРЕЙ ГЕННАДЬЕВИЧ
с **12 марта 2014г. по 25 марта 2014г.**
прошел(а) повышение квалификации в (на)
Государственной образовательной организации
дополнительного профессионального образования
«Институт повышения квалификации – РМЦПК»
по программе
«Оценочная деятельность»
в объеме 104 часов
за время обучения сдав(а) экзамены и заняти
по основным дисциплинам программы

Наименование	Объем	Оценка
Обязательные дисциплины	72	
Дисциплины по выбору	32	
Итоговый комплексный экзамен		отлично

Итоговая работа на тему:





**ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
„РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ“**

СВИДЕТЕЛЬСТВО
о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков»
зарегистрирована Федеральной регистрационной службой в едином государственном реестре
саморегулируемых организаций оценщиков 9 июля 2007 г. регистрационный № 0003.

Оценщик:

Рыжков Вячеслав Петрович
(фамилия, имя и отчество)

паспорт: серия 5703 № 898647, выдан 01.08.2003г.
ОВД г. Добрянки Пермской области
(орган, выдавший документ)

включен в реестр членов РОО:
«05» августа 2008г., регистрационный № 004794

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

Выдано «09» ноября 2017 года.

Президент

 С.А. Табакова

0024608 *



ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
«РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков» зарегистрирована Федеральной регистрационной службой в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков 9 июля 2007 г. регистрационный № 0003.

Оценщик:

Козлов Андрей Геннадьевич

(фамилия, имя и отчество)

паспорт: серия 5712 № 980340, выдан 01.04.2013г.

Отделом УФМС России по Пермскому краю в Свердловском районе
города Перми

(орган, выдавший документ)

включен в реестр членов РОО:

« 09 » декабря 2011г., регистрационный № 007740

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

Выдано « 05 » апреля 2018 года.

Президент

С.А. Табакова



0025054 *



**ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ**

105066, Москва, 1-й Басманный пер., 2А; ☎ 107078, г. Москва, а/я 308;
Тел.: (495) 662-74-25, (499) 265-67-01; Факс: (499) 267-87-18; E-mail: info@srroo.ru; http://www.srroo.ru



Член Международной федерации
участников рынка недвижимости
(FIABCI)



Ассоциированный член Европейской
группы ассоциаций оценщиков
(TEGoVA)



Член
Торгово-промышленной палаты
Российской Федерации



Член Международного комитета
по стандартам оценки
(IVSC)

**Выписка
из реестра саморегулируемой организации оценщиков**

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

Рыжкова Вячеслава Петровича

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

о том, что Рыжков Вячеслав Петрович

(Ф.И.О. оценщика)

является членом РОО и включен(а) в реестр « 05 » августа 2008 г. за регистрационным номером 004794

Добровольная приостановка права осуществления оценочной деятельности: нет

Приостановка права осуществления оценочной деятельности как мера дисциплинарного воздействия: нет

Данные сведения предоставлены по состоянию на 09 ноября 2017 г.

Дата составления выписки 09 ноября 2017 г.



Исполнительный директор


(подпись)

С.Д. Заякин



ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ

105066, Москва, 1-й Басманный пер., 2А; ☎ 107078, г. Москва, а/я 308;
Тел.: (495) 662-74-25, (499) 265-67-01; Факс: (499) 267-87-18; E-mail: info@sr000.ru; http://www.sr000.ru



Член Международной федерации
участников рынка недвижимости
(FIAACI)



Ассоциированный член Европейской
группы ассоциаций оценщиков
(TEGOVA)



Член
Торгово-промышленной палаты
Российской Федерации



Член Международного комитета
по стандартам оценки
(IVSC)

Выписка

из реестра саморегулируемой организации оценщиков

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

Козлова Андрея Геннадьевича

(Ф.И.О. заявителя или полномочного представителя)

о том, что Козлов Андрей Геннадьевич

(Ф.И.О. оценщика)

является членом РОО и включен(а) в реестр «09» декабря 2011 г. за регистрационным номером 007740

Добровольная приостановка права осуществления оценочной деятельности: нет

Приостановка права осуществления оценочной деятельности как мера дисциплинарного воздействия: нет

Данные сведения предоставлены по состоянию на 06 апреля 2018 г.

Дата составления выписки 06 апреля 2018 г.



Исполнительный директор

М.П.

С.Д. Заякин

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 006619-2

« 26 » марта 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной
деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка движимого имущества»

выдан

Рыжкову Вячеславу Петровичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр по организации подготовки
управленческих кадров»

от « 26 » марта 20 18 г. № 56

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 26 » марта 20 21 г.

АО «Оценки», Москва, 2018 г. - Лицензия № 05-05/00303-ФНС-РФ от 13.09.18; Тел.: +7(495) 725-47-42, www.oценки.ru

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 010556-1

« 17 » апреля 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной
деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан

Рыжкову Вячеславу Петровичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр по организации подготовки
управленческих кадров»

от « 17 » апреля 20 18 г. № 60

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 17 » апреля 20 21 г.

АОТ «Оценки», Москва, 2013 г., «ОА» Регистрационный № 05-05-00000 0942 098, ТЭД № 387, Тел.: (495) 735-47-42, www.aotok.ru

N₂ 008341-2

« 29 » марта 20 18 г.

«Оценка движимого имущества»

ВЫДАН

Козлову Андрею Геннадьевичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр по организации подготовки
управленческих кадров»

от « 29 » марта 2018 г. № 57

Директор

А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 29 » марта 2021 г.

Adv. Chronic. Dis. 2012;7: 22. Downloaded from dx.doi.org/10.6003/ACM.PD.11374.162 Feb. 2012; 7(2): 22-32 www.acmjournal.org



ДОГОВОР (СТРАХОВОЙ ПОЛИС)

№ 433-121121/17 / 0321R/776/00001/7 - 007740 от «07» апреля 2017 г.
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА

г. Москва

Настоящий Договор (Страховой Полис) выдан в подтверждение того, что указанные ниже Состраховщики и Страхователь заключили Договор страхования № 433-121121/17 / 0321R/776/00001/7 - 007740 от «07» апреля 2017 г. в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 24.06.2015г. СПАО «Ингосстрах» (далее – Правила страхования). Данный Договор (Страховой Полис) является Договором страхования в соответствии со статьей 940 Гражданского Кодекса РФ.

1. СТРАХОВАТЕЛЬ:

1.1. Козлов Андрей Геннадьевич

Паспортные данные: Сер. 5712 №980340 выдан Отделом УФМС России по Пермскому краю в Свердловском районе города Перми (код подразделения - 590-008) 01.04.2013

2. СОСТРАХОВЩИКИ:

2.1. СПАО «ИНГОССТРАХ» (далее – Состраховщик 1), в доле (от суммы страхового возмещения и суммы страховой премии) 60%. Адрес местонахождения: Россия, 117997, г. Москва, ул. Пятницкая, д.12, стр.2, эл. адрес: prof-msk@ingos.ru, тел: (495) 956-77-77, Лицензия ЦБ РФ СИ № 0928 от 23.09.2015 г.

2.2. ОАО «АльфаСтрахование» (далее – Состраховщик 2), в доле (от суммы страхового возмещения и суммы страховой премии) 40%. Адрес местонахождения: 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б, Лицензия ФССН С № 2239 77 от 13.12.2006 г., тел: (495) 788-09-99, факс: (495) 785-08-88

3. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:

3.1. Объектом страхования по настоящему Договору страхования являются имущественные интересы, связанные с - риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.

3.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Состраховщиком 1 расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности.

4. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:

4.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Состраховщика 1 факт причинения ущерба действиями (бездействия) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной (Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков»), членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба.

4.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.

5. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):

5.1. С «01» июля 2017 года по «31» декабря 2018 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.

5.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователем в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации.

6. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:

6.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.

7. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:

7.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Состраховщиками при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования.

8. ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СОСТРАХОВЩИКОВ:

8.1. Лимит ответственности по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.3.1. настоящего Договора) устанавливается в размере 300 000 (Триста тысяч) рублей.

8.2. Лимит ответственности в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.3.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000 (Сто тысяч) рублей.

9. ФРАНШИЗА:

9.1. По настоящему Договору франшиза не установлена.

10. ПОРЯДОК ОПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:

10.1. Страховая премия подлежит оплате по поручению Страхователя третьим лицом (Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков», Адрес местонахождения: 107066, г. Москва, 1-й Басманный пер., д. 2а, стр. 1, ИНН 7708022445). При осуществлении оплаты страховой премии третьим лицом в согласованной сумме и в установленный срок, Страхователь считается надлежаще исполнившим свою обязанность по оплате согласно настоящему Договору. Комиссия за обработку уплачивается за счет плательщика, комиссия банка-корреспондента – за счет получателя.

10.2. При неуплате страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.

СТРАХОВАТЕЛЬ:

Козлов Андрей Геннадьевич

СОСТРАХОВЩИК 1: СПАО «ИНГОССТРАХ»

От Состраховщика 1: _____
(Начальник отдела страхования, уполномоченный на подписание документов профессиональных рисков Архангельский С.Ю. на основании доверенности № 52 от 12-3/16 от 18.11.2016 г. и №3174/17 от 03.04.2017г. от ОАО «АльфаСтрахование»)





ДОГОВОР (СТРАХОВОЙ ПОЛИС)

№ 433-121121/17 / 0321R/776/00001/7 - 004794 от «07» апреля 2017 г.
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА

г. Москва

Настоящий Договор (Страховой Полис) выдан в подтверждение того, что указанные ниже Состраховщик и Страхователь заключили Договор страхования № 433-121121/17 / 0321R/776/00001/7 - 004794 от «07» апреля 2017 г. в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 14.06.2015г. СПАО «Ингосстрах» (далее – Правила страхования). Данный Договор (Страховой Полис) является Договором страхования в соответствии со статьей 940 Гражданского Кодекса РФ.

1. СТРАХОВАТЕЛЬ:

1.1. Рыжков Вячеслав Петрович

Паспортные данные: Сер. 5703 №898647 выдан ОВД г. Добруньки Пермской области (код подразделения - 592-017) 01.08.2003

2. СОСТРАХОВЩИКИ:

2.1. СПАО «ИНГОССТРАХ» (далее – Состраховщик 1), в доле (от суммы страхового возмещения и суммы страховой премии) 60%, Адрес местонахождения: Россия, 117997, г. Москва, ул. Патриотская, д.12, стр.2, эт. адрес: prof-insk@ingos.ru, тел: (495) 956-77-77, Лицензия ЦБ РФ СИ № 0928 от 23.09.2015 г.

2.2. ОАО «АльфаСтрахование» (далее – Состраховщик 2), в доле (от суммы страхового возмещения и суммы страховой премии) 40%, Адрес местонахождения: 115162, г. Москва, ул. Шаболова, д.31, стр.Б, Лицензия ФССН С № 2239 77 от 13.12.2006 г., тел: (495) 788-09-99, факс: (495) 785-08-88.

3. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:

3.1. Объектом страхования по настоящему Договору страхования являются имущественные интересы, связанные с - риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, закончившему договор на проведение оценки и (или) иным третьим лицам.

3.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Состраховщиком 1 расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности.

4. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:

4.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или принятым Страхователем с письменного согласия Состраховщика 1 факт причинения ущерба действительным (бездействием) Страхователем в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной (Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков»), членом которой является Страхователь на момент причинения ущерба.

4.2. Страховым случаем также является возмещение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.

5. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):

5.1. С «01» июля 2017 года по «31» декабря 2018 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.

5.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заключенные Страхователем в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации.

6. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:

6.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.

7. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:

7.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Состраховщиками при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования.

8. ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СОСТРАХОВЩИКОВ:

8.1. Лимит ответственности по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.3.1. настоящего Договора) устанавливается в размере 300 000 (Триста тысяч) рублей.

8.2. Лимит ответственности в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.3.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000 (Сто тысяч) рублей.

9. ФРАНШИЗА:

9.1. По настоящему Договору франшиза не установлена.

10. ПОРЯДОК ОПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:

10.1. Страховая премия подлежит оплате по поручению Страхователя третьим лицом (Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков», Адрес местонахождения: 107066, г. Москва, 1-й Басманный пер., д.2а, стр.1, ИНН 7708022445). При осуществлении оплаты страховой премии третьим лицом в согласованной сумме и в установленный срок, Страхователь считается надлежащим исполнителем своей обязанности по оплате согласно настоящему Договору. Комиссия по переводу уплачивается за счет плательщика, комиссия банка-корреспондента – за счет получателя.

10.2. При неуплате страховой премии, настоящий Договор считается не действующим и не несет никаких правовых последствий для его сторон.

СТРАХОВАТЕЛЬ:

Рыжков Вячеслав Петрович

СОСТРАХОВЩИК 1: СПАО «ИНГОССТРАХ»

От Состраховщика 1:

(Полное наименование страховщика, действующее и профессиональных рисков Арбитражного С.Ю. на основании Лицензии ЦБ РФ № 0928 от 23.09.2015 г. и №3174/17 от 03.04.2017 г. от ОАО «АльфаСтрахование»)





ПОЛИС СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ № 61925/776/00047/8

Настоящий Полис выдан Страховщиком - АО «АльфаСтрахование» на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора страхования ответственности оценщиков № 61925/776/00047/8 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков от 02.11.2015», которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

Страхователь: Наименование: ООО РЕГИОН-ЭКСПЕРТ
Местонахождение: 614016, г. Пермь, Свердловский район, ул. Краснофлотская 32-26
ИНН 5904262200

Объект страхования: не противоречащие законодательству территории страхования имущественные интересы Страхователя, связанные с:

- а) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности;
- б) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения требования Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности;

Страховой случай: - события, названные в п. 3.1.2.2 Правил страхования, предусмотренные п. 2.2 Договора страхования, с наступлением которых возникает обязанность Страховщика произвести страховую выплату Выгодоприобретателям, вред имущественным интересам которых нанесен в результате Застрахованной деятельности Страхователя, и повлекшее обязанность Страховщика осуществить выплату страхового возмещения.

Оценочная деятельность: деятельность сотрудников Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.

Страховая сумма: по всем страховым случаям: 5 000 000,00 (Пять миллионов рублей 00 коп) рублей

Лимит ответственности: по одному страховому случаю устанавливается в размере 5 000 000,00 (Пять миллионов рублей 00 копеек) рублей

Франшиза: отсутствует

Территория страхования: Российская Федерация.

Срок действия Договора страхования:

Договор страхования вступает в силу с «15» ноября 2018г. и действует до «14» ноября 2019г. включительно.

По Договору страхования покрываются исключительно претензии или исковые требования, предъявленные Страхователю в течение срока действия

Договора страхования за ошибки, допущенные сотрудниками Страхователя в период срока страхования.

Страховщик:
АО «АльфаСтрахование»



/Макаев Д.В./

Страхователь:



/Рыжков В.П./

Место и дата выдачи полиса:
г.Пермь
«15» ноября 2018 г.

Полис № 61925/776/00047/8

Страховщик Макаев Д.В.

Страхователь Рыжков В.П.