# ОТЧЕТ №2578/22

по обоснованию справедливой стоимости
нежилых помещений в количестве 4 штук, общей площадью 674,6 кв.м.,
по состоянию на 26.07.2022г.

**Заказчик**: ООО УК «Гамма Групп» Д.У. ЗПИФ
недвижимости «СТРОЙКОМ-КАПИТАЛ»
Генеральный директор Алпаров С.Ф.

**Исполнитель:** ООО «Омега»
Генеральный директор С.Е.Быков

г.Челябинск 2022г.

ООО УК «Гамма Групп» Д.У. ЗПИФ
недвижимости «СТРОЙКОМ-КАПИТАЛ»
Генеральному директору Алпарову С.Ф.

На основании Договора № 025.0.1 от 09.08.2021, Заданию №12 от 20.07.2022г., была произведена оценка справедливой стоимости нежилых помещений в количестве 4 штук, общей площадью 674,6 кв.м., по состоянию на 26.07.2022г. (дата составления отчета 26.07.2022г.).

Оценка справедливой стоимости выполнена в соответствии с:

- Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости";

- Федеральным законом от 29.07.1998 N 135-ФЗ (ред. от 13.07.2015) "Об оценочной деятельности в Российской Федерации"

- Федеральными Стандартами оценки (ФСО №1,2,3,7).

Оценка объекта произведена на основании предоставленной документации.

Справедливая стоимость объекта оценки, с учетом состояния рынка, на дату оценки, без учета НДС, соответствует:

| № п/п | Адрес объекта недвижимости | Нежилое помещение | Кадастровый номер | Этаж | Площадь | Справедливая стоимость без учета НДС, руб. |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | г. Челябинск, ул. Агалакова, д. 58 | 3 | 74:36:0325003:1629 | 1,2 | 236,4 | 8 746 800 |
| 2 | г. Челябинск, ул. Агалакова, д. 62 | 1 | 74:36:0325003:255 | 1 | 140,7 | 5 205 900 |
| 3 | г. Челябинск, ул. Агалакова, д. 62 | 4 | 74:36:0325003:217 | 1 | 154 | 5 698 000 |
| 4 | г. Челябинск, ул. Агалакова, д. 62 | 5 | 74:36:0325003:320 | 1 | 143,5 | 5 309 500 |
| ИТОГО | | | | | 674,6 | 24 960 200 |

***Сумма прописью: Двадцать четыре миллиона девятьсот шестьдесят тысяч двести рублей.***

Развернутый анализ источников информации и расчеты стоимости объекта оценки представлены в соответствующих разделах отчета. Отдельные части оценки, приведенные в отчете, не могут трактоваться раздельно, а только в совокупности, принимая во внимание все содержащиеся там допущения и ограничения.

Выводы о стоимости объекта оценки, содержащиеся в отчете, основаны на расчетах, заключениях и информации, предоставленной Заказчиком, а также на опыте и профессиональных знаниях оценщиков.

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по оценке или по выводам, содержащимся в отчете, пожалуйста, обращайтесь непосредственно к нам.

С уважением,

Оценщик Ульев А.В.

Генеральный директор ООО «Омега» Быков С.Е.

г.Челябинск 2022г.

**СОДЕРЖАНИЕ**

Сопроводительное письмо

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ 4
1.1. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ ..... 4
1.2. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ..... 4
1.3. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ..... 4
2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ 4
3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ 6
4. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ,
5. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ (ННЭИ) ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 11
6. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 12
7. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ (ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ) 25
8. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД 34
9. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА 41
10. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 41
11. ДЕКЛАРАЦИЯ ОЦЕНЩИКА 43

## 1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

### 1.1. Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Была произведена оценка справедливой стоимости нежилых помещений в количестве 4 штук, общей площадью 674,6 кв.м., по состоянию на 26.07.2022г., а именно:

| № п/п | Адрес объекта недвижимости | Нежилое помещение | Кадастровый номер | Этаж | Площадь |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | г. Челябинск, ул. Агалакова, д. 58 | 3 | 74:36:0325003:1629 | 1,2 | 236,4 |
| 2 | г. Челябинск, ул. Агалакова, д. 62 | 1 | 74:36:0325003:255 | 1 | 140,7 |
| 3 | г. Челябинск, ул. Агалакова, д. 62 | 4 | 74:36:0325003:217 | 1 | 154 |
| 4 | г. Челябинск, ул. Агалакова, д. 62 | 5 | 74:36:0325003:320 | 1 | 143,5 |
| ИТОГО | | | | | 674,6 |

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

В рамках данного отчета при расчете справедливой стоимости имущества применялся только сравнительный подход. Затратный и доходный подходы не применялись. Следовательно, результаты, полученные сравнительным подходом являются согласованной справедливой строимостью оцениваемого имущества.

В процессе проведенных работ получены следующие результаты:

| № п/п | Адрес объекта недвижимости | Нежилое помещение | Кадастровый номер | Этаж | Площадь | Справедливая стоимость без учета НДС, руб. |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | г. Челябинск, ул. Агалакова, д. 58 | 3 | 74:36:0325003:1629 | 1,2 | 236,4 | 8 746 800 |
| 2 | г. Челябинск, ул. Агалакова, д. 62 | 1 | 74:36:0325003:255 | 1 | 140,7 | 5 205 900 |
| 3 | г. Челябинск, ул. Агалакова, д. 62 | 4 | 74:36:0325003:217 | 1 | 154 | 5 698 000 |
| 4 | г. Челябинск, ул. Агалакова, д. 62 | 5 | 74:36:0325003:320 | 1 | 143,5 | 5 309 500 |
| ИТОГО | | | | | 674,6 | 24 960 200 |

***Сумма прописью: Двадцать четыре миллиона девятьсот шестьдесят тысяч двести рублей.***

### 1.3. Итоговая величина стоимости Объекта оценки

Проведенный анализ рынка, а также произведенные расчеты позволяют сделать вывод о том, что по состоянию на дату оценки итоговая величина справедливой стоимости Объекта оценки округленно составляет:

| № п/п | Адрес объекта недвижимости | Нежилое помещение | Кадастровый номер | Этаж | Площадь | Справедливая стоимость без учета НДС, руб. |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | г. Челябинск, ул. Агалакова, д. 58 | 3 | 74:36:0325003:1629 | 1,2 | 236,4 | 8 746 800 |
| 2 | г. Челябинск, ул. Агалакова, д. 62 | 1 | 74:36:0325003:255 | 1 | 140,7 | 5 205 900 |
| 3 | г. Челябинск, ул. Агалакова, д. 62 | 4 | 74:36:0325003:217 | 1 | 154 | 5 698 000 |
| 4 | г. Челябинск, ул. Агалакова, д. 62 | 5 | 74:36:0325003:320 | 1 | 143,5 | 5 309 500 |
| ИТОГО | | | | | 674,6 | 24 960 200 |

***Сумма прописью: Двадцать четыре миллиона девятьсот шестьдесят тысяч двести рублей.***

## 2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

<table>
<tr><td>Объект оценки</td><td>Была произведена оценка справедливой стоимости нежилых помещений в количестве 4 штук, общей площадью 674,6 кв.м., по состоянию на 26.07.2022г.</td></tr>
<tr><td>Состав объекта оценки</td><td>Была произведена оценка справедливой стоимости нежилых помещений в количестве 4 штук, общей площадью 674,6 кв.м., по состоянию на 26.07.2022г.</td></tr>
<tr><td>Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики, адрес местонахождения объекта оценки</td><td>
<table>
<tr><th>№ п/п</th><th>Адрес объекта недвижимости</th><th>Нежилое помещение</th><th>Кадастровый номер</th><th>Этаж</th><th>Площадь</th></tr>
<tr><td>1</td><td>г. Челябинск, ул. Агалакова, д. 58</td><td>3</td><td>74:36:0325003:1629</td><td>1,2</td><td>236,4</td></tr>
<tr><td>2</td><td>г. Челябинск, ул. Агалакова, д. 62</td><td>1</td><td>74:36:0325003:255</td><td>1</td><td>140,7</td></tr>
<tr><td>3</td><td>г. Челябинск, ул. Агалакова, д. 62</td><td>4</td><td>74:36:0325003:217</td><td>1</td><td>154</td></tr>
<tr><td>4</td><td>г. Челябинск, ул. Агалакова, д. 62</td><td>5</td><td>74:36:0325003:320</td><td>1</td><td>143,5</td></tr>
<tr><td colspan="5">ИТОГО</td><td>674,6</td></tr>
</table>
Информация по объекту оценки, представленная выше составлена на основании следующих документов:<br>Свидетельства о государственной регистрации права на объекты оценки<br>Выписки из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, удостоверяющие проведенную государственную регистрацию прав
</td></tr>
<tr><td>Имущественные права на Объект оценки</td><td>Собственником является:<br>Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «СТРОЙКОМ-КАПИТАЛ»</td></tr>
<tr><td>Обременения</td><td>Доверительное управление</td></tr>
<tr><td>Права, учитываемые при оценке объекта оценки</td><td>Общая долевая собственность»</td></tr>
<tr><td>Цель оценки</td><td>Определение определение справедливой стоимости объекта оценки для расчета стоимости инвестиционного пая ЗПИФ. Справедливая стоимость объекта оценки определяется в соответствии с требованиями Международных стандартов финансовой отчетности, признанных и применяемых на территории Российской Федерации.</td></tr>
<tr><td>Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения</td><td>Предполагаемым использованием результатов оценки является консультирование Заказчика о стоимости имущества для целей управления имуществом.</td></tr>
<tr><td>Вид стоимости</td><td>Справедливая</td></tr>
<tr><td>Дата оценки</td><td>26 июля 2022 года</td></tr>
<tr><td>Дата осмотра</td><td>20 июля 2022 года</td></tr>
<tr><td>Срок проведения оценки</td><td>С 20 по 26 июля 2022 года</td></tr>
<tr><td>Дата составления отчета</td><td>26 июля 2022 года</td></tr>
<tr><td>Допущения и ограничения, на которых основывается оценка</td><td>Отчет об оценке подготовлен в соответствии со следующими допущениями и ограничениями, если иное дополнительно не зафиксировано в отчете:<br>••Оценщик, использовал при проведении оценки Объекта документы, полученные от заказчика.<br>Прочие допущения и ограничения указаны по тексту настоящего Отчета.</td></tr>
<tr><td>Возможные границы интервала, в котором может находиться стоимость</td><td>Определение границ интервалов не предусмотрено</td></tr>
</table>

## 3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

| | | |
|---|---|---|
| Заказчик | Полное наименование | ООО УК «Гамма Групп» Д.У. ЗПИФ недвижимости «СТРОЙКОМ-КАПИТАЛ» |
| | Реквизиты | ИНН 5410071220/ КПП 541001001, ОГРН 1175476116420 дата присвоения ОГРН 13 ноября 2017г |
| | Место нахождения | 630061, Новосибирская область, город Новосибирск, улица Мясниковой дом 30, офис 11 |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Сведения об Оценщиках исполнителя не принимавших участие в оценке | **Оценщик** | | **Томилов Сергей Михайлович** |
| | Информация о членстве в СРО | Наименование СРО | Ассоциации СРОО «СВОД» |
| | | № в реестре СРО | 798 |
| | | Место нахождения СРО | 620100, РФ, г. Екатеринбург, ул. Ткачей, д. 23, офис 13 |
| | Место нахождения оценщика | | 454080, г. Челябинск, пр. Ленина, д.89, офис 208. |
| | Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности | | Диплом о профессиональной переподготовке регистрационный номер ПП-I № 107859 от 11.06.2010 г. ГОУ ВПО "Южно-Уральский государственный университет" по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)»<br>Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» №-026530-1 от 28.07.2021г. Срок действия аттестата до 28.07.2024 г.<br>Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка движимого имущества» №-023607-2 от 02.07.2021г. Срок действия аттестата до 02.07.2024 г.<br>Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности «Оценка бизнеса» от 31.08.2021 г. № 028944-3. Срок действия аттестата до 31.08.2024 г. |
| | Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение высшего образования | | Диплом ДВС 0048204 от 07.06.2001 г. Южно-Уральский государственный университет, квалификация «экономист-менеджер» по специальности «Экономика и управление на предприятии строительства» |
| | Сведения о страховании профессиональной ответственности | | Страховой полис ОАО «АльфаСтрахование» №8191R/776/500029/22 от 23.05.2022г. Период страхования с 30.05.2022 г. по 29.05.2023 г. Страховая сумма 5 000 000 (Пять миллионов) рублей. |
| | Стаж работы в оценочной деятельности | | Стаж работы в оценке с 01.02.2010г. |
| Сведения об Оценщиках исполнителя принимавших участие в оценке | **Оценщик** | | **Ульев Алексей Владимирович** |
| | Информация о членстве в СРО | Наименование СРО | СМАО |
| | | № в реестре СРО | 2756 |
| | | Место нахождения СРО | 119311, г. Москва, пр.Вернадского, д.8А, 7 этаж |
| | Место нахождения оценщика | | 454080, г. Челябинск, пр. Ленина, д.89, офис 208. |
| | Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности | | Диплом о профессиональной переподготовке ПП № 406251 по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)», выдан Межотраслевым региональным центром повышения квалификации и переподготовки кадров при Челябинском государственном университете 26 ноября 2002г.<br>Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка бизнеса» №025771-3 от 22.07.2021г.<br>Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» №025770-1 от 22.07.2021г г.<br>Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка движимого имущества» №025815-2 от 22.07.2021г г. |
| | Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение высшего образования | | Южно-Уральский Государственный университет, 2001г. Диплом серии ДВС №0047221, выдан 14.06.2001г. инженер по специальности «Информационно-измерительная техника и технологии» |
| | Сведения о страховании профессиональной ответственности | | Страховой полис №8191R/776/500002/22 от 18.01.22г. АО «АльфаСтрахование». Страховая сумма – 300 000 рублей. Срок действия: 06.02.2022г. - 05.02.2023г. |
| | Стаж работы в оценочной деятельности | | Стаж работы в оценке с сентября 2000г. |

| | | |
|---|---|---|
| Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор | Полное наименование (включая организационно-правовую форму) | Общество с ограниченной ответственностью «Омега» |
| | Основной государственный регистрационный номер | 1117453002138 |
| | Дата присвоения основного государственного регистрационного номера | от 10 марта 2011г. |
| | Место нахождения | 454080, г. Челябинск, пр. Ленина, д.89, офис 208. |
| | Количество оценщиков в штате (соответствующих требованиям Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998г. №135-ФЗ) | Два |
| | Сведения о страховании | Гражданская ответственность застрахована ОАО «АльфаСтрахование», страховой полис 8191R/776/500039/22 от 05.07.2022г. Период страхования с 10.07.2022г. по 09.07.2023г. Страховая сумма: 5 000 000 руб. |

| | |
|---|---|
| Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объектов оценки | Специалисты дополнительно не привлекались. |
| Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор | Настоящим Общество с ограниченной ответственностью «Омега» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».<br>Общество с ограниченной ответственностью «Омега» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика.<br>Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке. |
| Сведения о независимости оценщика | Настоящим оценщики Томилов Сергей Михайлович и Ульев Алексей Владимирович подтверждают полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке.<br>Оценщики Томилов Сергей Михайлович и Ульев Алексей Владимирович не являются учредителями, собственниками, акционерами, должностными лицами или работниками юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщики не состоят с указанными лицами в близком родстве или свойстве.<br>Оценщики Томилов Сергей Михайлович и Ульев Алексей Владимирович не имеют в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не являются участниками (членами) или кредиторами юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщиков.<br>Размер оплаты оценщикам за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке. |

## ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ, ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОГО РЕЗУЛЬТАТА ОЦЕНКИ

Исходя из нижеследующей трактовки и договоренностей, настоящие условия подразумевают их полное однозначное понимание Исполнителем, Оценщиком исполнителя и Заказчиком, а также факт того, что все положения, результаты переговоров и заявления, не оговоренные в тексте Договора на оказание услуг по оценке и Отчета, теряют силу. Настоящие условия не могут быть изменены или преобразованы иным образом, кроме как за подписью Заказчика и Исполнителя. Настоящие условия распространяются и на правопреемников Сторон. Заказчик Исполнитель и Оценщик исполнителя должны и в дальнейшем соблюдать настоящие условия даже в случае, если имущественные права на объекты оценки полностью или частично перейдут к другому лицу.

Допущения

1. Оценщик исполнителя не несет юридическую ответственность за достоверность представленных Заказчиком прав собственности на оцениваемый объект. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или правовых ограничений, кроме оговоренных в правоустанавливающих документах и указанных в отчете об оценке.
2. Допускается, что информация, полученная от Заказчика, является надежной и достоверной.
3. Оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, предоставленной другими сторонами, потому для этих сведений указывается источник информации.
4. Объект оценки соответствует всем санитарным и экологическим нормам, если иное не указано в отчете.
5. При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На оценщиках не лежит ответственность по обнаружению подобных факторов.
6. Согласно Международному стандарту финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости", под справедливой стоимостью понимают сумму, «которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства при проведении операции на добровольной основе между участниками рынка на дату оценки». В качестве справедливой стоимости объекта обычно принимается его рыночная стоимость, т.е. «расчетная денежная сумма, за которую состоялся бы обмен актива на дату оценки между заинтересованным покупателем и заинтересованным продавцом в

результате коммерческой сделки после проведения надлежащего маркетинго, при котором каждая из сторон действовала бы, будучи хорошо осведомленной, расчетливо и без принуждения» (МСО 1).

Ограничивающие условия

1. Отчет об оценке выражает профессиональное мнение Оценщика относительно справеделивой стоимости оцениваемого объекта и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной его справедливой стоимости, указанной в данном отчете.
2. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку. Оценка была произведена только для указанных в договоре целей.
3. Настоящий отчет действителен только в полном объеме, любое использование отдельных частей отчета не отражает точку зрения Оценщика.
4. Заключение о справеделивой стоимости действительно только для объекта в целом. Все промежуточные расчетные данные, полученные в процессе оценки, не обязательно отражают экономические отношения на рынке.
5. Оценщик не может разглашать содержание настоящего отчета в целом или по частям без предварительного письменного согласования с Заказчиком.
6. Выдержки из отчета или сам отчет не могут копироваться без письменного согласия Оценщика.
7. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда и за счет заказчика.
8. Мнение оценщика относительно справеделивой стоимости оцениваемого объекта оценки действительно только на дату оценки.

Иные сведения, которые необходимы для полного и недвусмысленного толкования результатов проведения оценки объекта оценки

1. Утверждения и факты, содержащиеся в данном Отчете, являются правильными и корректными.
2. Содержащиеся в Отчете анализ, мнения и заключения действительны строго в пределах допущений и ограничивающих условий (в соответствии с п.п. «ДОПУЩЕНИЯ», «ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ», «ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОГО РЕЗУЛЬТАТА ОЦЕНКИ»), являющихся неотъемлемой частью настоящего Отчета, и являются личными, независимыми и профессиональными.
3. У Оценщика исполнителя не было текущего имущественного интереса и отсутствует будущий имущественный интерес в объекте оценки, а также какие-либо дополнительные обязательства по отношению к какой-либо из сторон, связанных с объектом оценки. Оценщик исполнителя выступал в качестве объективного и беспристрастного специалиста (Оценщик исполнителя не является родственником или свойственником постоянно действующего исполнительного органа и представителей Заказчика, Оценщик исполнителя не заинтересован лично, прямо или косвенно в целях применения настоящего отчёта, Оценщик исполнителя не находился и не находится в служебной или иной зависимости от постоянно действующего исполнительного органа и представителей Заказчика).
4. Оплата услуг Исполнителя и Оценщика исполнителя не связана с определенной итоговой величиной стоимости объекта оценки.
5. Анализ информации, мнения и заключения, содержащиеся в Отчете, соответствуют требованиям «Федеральных стандартов оценки» №1, №2, №3, №7 утвержденных Приказами Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №297, №298, №299; от 25 сентября 2014г.№611 и иными нормативным актам, ссылки на которые содержатся в тексте отчета.
6. Количество оценщиков в штате (соответствующих требованиям Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998г. №135-ФЗ): 2.

*Иные сведения, являющиеся, по мнению оценщика, существенно важными для полноты отражения примененного им метода расчета стоимости конкретного объекта оценки*

Сведения указаны в разделах Затратный подход», «Сравнительный подход», «Доходный подход» настоящего отчёта.

*Применяемые (используемые) стандарты*

оценочной деятельности (оценки), информация о федеральных стандартах оценки, стандартах и правилах оценочной деятельности, используемых при проведении оценки объекта оценки

Настоящая оценка была выполнена с применением следующих стандартов оценки:

Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости", введенный в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 18 июля 2012 года N 106н "О введении в действие и прекращении действия документов Международных стандартов финансовой отчетности на территории Российской Федерации", зарегистрированный Министерством юстиции Российской Федерации 3 августа 2012 года N 25095 (Российская газета от 15 августа 2012 года), с поправками, введенными в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 17 декабря 2014 года N 151н "О введении документов Международных стандартов финансовой отчетности в действие на территории Российской Федерации", зарегистрированным Министерством юстиции Российской Федерации 15 января 2015 года N 35544 ("Официальный интернет-портал правовой информации" (www.pravo.gov.ru), 15 января 2015 года)

Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», обязательный к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №297;

Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», обязательный к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №298;

Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», обязательный к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №299;

Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный приказом Минэкономразвития РФ от 25 сентября 2014 г. №611;

Свод стандартов оценки 2010 Общероссийской общественной организации 'Российское общество оценщиков' (ССО РОО 2010), Протокол № 284 от 18 декабря 2009г. с дополнениями и изменениями.

*Обоснование использования тех или иных стандартов при проведении оценки данного объекта оценки*

При оценке использовались только утвержденные стандарты оценки (вышеперечисленные), обязательные к применению, иные стандарты не использовались. Использование указанных стандартов определено согласно с Федеральным Законом от 29 июля 1998 года №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральным законом от 14.11.2002 г. № 143-ФЗ "О внесении изменений и дополнений в Федеральный закон "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".

## 4. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНАВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

### Количественные и качественные характеристики объекта оценки

В соответствии с заданием на оценку целью данной работы является определение справедливой стоимости нежилых помещений в количестве 4 штук, общей площадью 674,6 кв.м., по состоянию на 26.07.2022г., а именно:

| № п/п | Адрес объекта недвижимости | Нежилое помещение | Кадастровый номер | Этаж | Площадь |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | г. Челябинск, ул. Агалакова, д. 58 | 3 | 74:36:0325003:1629 | 1,2 | 236,4 |
| 2 | г. Челябинск, ул. Агалакова, д. 62 | 1 | 74:36:0325003:255 | 1 | 140,7 |
| 3 | г. Челябинск, ул. Агалакова, д. 62 | 4 | 74:36:0325003:217 | 1 | 154 |
| 4 | г. Челябинск, ул. Агалакова, д. 62 | 5 | 74:36:0325003:320 | 1 | 143,5 |
| ИТОГО | | | | | 674,6 |

### Информация о текущем использовании объекта оценки

Текущее использование объектов оценки, относящихся к нежилой недвижимости, соответствует его разрешенному использованию в качестве торгово-офисной недвижимости.

### Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость.

*Объекты расположенные по ул.Агалакова*

| Показатель | Описание или характеристика показателя |
|---|---|
| Район | Ленинский район |
| Местоположение в районе | ул. Агалакова |
| Преобладающая застройка района | Жилые |
| Транспортная доступность | *25 мин. общественным транспортом до центра города* |
| Обеспеченность общественным транспортом (субъективная оценка) | *удовлетворительная* |
| Объекты социальной инфраструктуры микрорайона в пределах пешей доступности (менее 1 км). | *Продуктовые магазины, аптека* |
| Обеспеченность объектами социальной инфраструктуры (субъективная оценка) | *Удовлетворительная* |
| Объекты промышленной инфраструктуры микрорайона | *Нет* |
| Объекты транспортной инфраструктуры микрорайона | *Маршрутные такси* |
| Состояние прилегающей территории (субъективная оценка) | *Удовлетворительное* |

## 5. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ (ННЭИ) ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Недвижимость – это имущество, которое может использоваться не одним, а несколькими способами. Поскольку каждому способу использования объекта недвижимости соответствует определенная величина его стоимости, то перед проведением оценки выбирается один способ использования, называемый наилучшим и наиболее эффективным.

Понятие наилучшего и наиболее эффективного использования определяется как вероятное разумное использование свободной земли или улучшенной собственности, которое законодательно разрешено, физически возможно, финансово целесообразно и максимально продуктивно.

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

Законодательная разрешенность – рассмотрение тех способов использования, которые разрешены распоряжениями по зонообразованию, ограничениями на частную инициативу, положениями об исторических зонах и экологическим законодательством.

Физическая осуществимость – рассмотрение физически реальных в данной местности способов использования.

Финансовая осуществимость – рассмотрение того, какое физически осуществимое и разрешенное законом использование будет давать приемлемый доход владельцу.

Максимальная эффективность – рассмотрение того, какое из финансово осуществимых использований будет приносить максимально чистый доход или максимальную текущую стоимость.

Поскольку в данном случае объектом оценки являются нежилые помещения в жилом доме, то, по мнению Оценщика, наилучшим использованием нежилых помещений, является их использование в качестве торгово-офисных помещений и помещений для парковки.

## 6. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

*•Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в т. ч. тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки*

Челябинск - областной центр. Расположен на расстоянии 1919 км. от Москвы. Население города составляет 1,09 млн. человек. По численности население Челябинска занимает 8-ое место в России. Площадь территории 500 кв.км.

Челябинск - крупный промышленный мегаполис, деловой, научный и культурный центр Южного Урала. По индустриальной мощи он находится в первой пятерке городов страны. Это крупнейший транспортный узел, связанный путями сообщения со всем евразийским континентом. В южноуральской столице действует международный аэропорт «Челябинск», проходят федеральные автомагистрали М5, М36, М51. Челябинское отделение Южноуральской железной дороги - крупнейший транспортный узел Транссибирской магистрали. Челябинск входит в тройку российских мегаполисов с наиболее развитой транспортной инфраструктурой. Пассажирские перевозки осуществляются троллейбусами, трамваями, автобусами, маршрутными и легковыми такси. Ведется строительство метро.

Челябинск – крупный промышленный город, центр научной и культурной жизни области. Современная структура производства сложилась с учетом исторически мощного производственного потенциала, удобного географического положения и наличия квалифицированных кадров. Наибольшее значение для города имеют металлургия, машиностроение, металлообрабатывающая, пищевая и строительная отрасли. Существенные мощности сосредоточены на многочисленных конверсируемых предприятиях ВПК.

Основным производством в столице Южного Урала является металлургия и производство готовых металлических изделий, на долю которых сейчас приходится более 60% объема всей выпускаемой промышленными предприятиями города продукции.

Челябинск является одним из крупнейших в стране производителей высококачественных сплавов, жаропрочных и нержавеющих сталей, сортового и листового проката. Промышленные гиганты областной столицы известны далеко за пределами региона и страны. Среди них - Челябинский металлургический и электрометаллургический комбинаты, Челябинский трубопрокатный завод, завод Трубодеталь и другие.

Машиностроение в отраслевой структуре промышленного производства Челябинска составляет около 13%. В числе наиболее крупных предприятий - Челябинский кузнечно-прессовый завод, Челябинский тракторный завод-Уралтрак (ЧТЗ), Челябинский завод дорожных машин им. Колющенко, Челябинский автоматно-механический завод, Челябинский механический завод.

В Челябинске развита пищевая промышленность, а также сфера услуг и торговля. У российского потребителя пользуется спросом продукция кондитерской фабрики «Южуралкондитер», агропромышленного объединения «Макфа», Центра пищевой индустрии «Ариант», объединения «СоюзПищепром».

В своем экономическом развитии город Челябинск преодолел несколько этапов.

В XVIII веке в результате воздействия природно-климатических, социальных, геополитических факторов город имел статус города-крепости, жители которого преимущественно занимались выращиванием сельскохозяйственных культур, в городе отсутствовало промышленное производство, необходимые товары можно было приобрести только на ярмарке.

Благодаря выгодному экономико-географическому и стратегическому положению города в сочетании с исторически мощным производственным потенциалом и наличием квалифицированных кадров Челябинск является одним из наиболее индустриально развитых городов Российской Федерации.

Челябинск является деловым, научным, культурным и спортивным центром Южного Урала. Крупный транспортный узел (железные и шоссейные дороги), стоит на Транссибирской магистрали. Международный аэропорт. Челябинск — крупный промышленный центр с предприятиями металлургии, машиностроения, металлообработки, при-

боростроения, трубной, химической, лёгкой и пищевой промышленности. По индустриальной мощи Челябинск находится в первой десятке городов России. Около 40 % продукции города — металл. Челябинск является одним из крупнейших в России производителей высококачественных сплавов, жаропрочных и нержавеющих сталей, сортового и листового проката. Челябинск производит 43 % российских ферросплавов, более 60 % российского производства цинка, пятую часть труб страны (почти все — крупного диаметра), высококачественные железнодорожные рельсы, тяжёлые гусеничные тракторы, гусеничные краны, строительно-дорожные машины, фронтальные погрузчики, трубоукладчики, карьерные самосвалы, прицепы-тяжеловозы, уникальные металлоконструкции, приборы.

В 2014 году было подписано соглашение между 4 муниципалитетами и 3 районами о создании Челябинской агломерации, в которую, кроме областного центра, будут входить Копейский городской округ, Сосновский, Красноармейский, Еткульский, Еманжелинский, Коркинский и Чебаркульский муниципальные районы. Большой Челябинск будет насчитывать численность населения около 1564 тыс. человек и занимать площадь 9511 кв. км.

Челябинск является одним из самых благоустроенных городов России и входит в первую пятёрку российских городов по количеству вводимой в эксплуатацию новой жилой площади. Он занимает первое место по доступности жилья в России и по городской инфраструктуре. В Челябинске одни из лучших автомобильных дорог в России. Он входит в топ-20 городов России по экологическому развитию и является одним из самых компактных городов-миллионеров России. Челябинск входит в топ-15 рейтинга городов России по уровню жизни, а также входит в рейтинг городов с большим человеческим потенциалом. Город занимает шестое место в рейтинге качества жизни в крупных городах России, второе место по качеству сферы образования, третье — по состоянию дорожного хозяйства, десятое — по состоянию и качеству обслуживания жилищного фонда. Средняя зарплата в Челябинске в 2014 году составила 30 000 рублей.

| | |
|---|---|
| Год основания города | 1736 |
| Административных районов | 7 |
| Улиц, переулков | 1 300 |
| их протяжённость | 1 270 км. |
| Жилой фонд | 19,8 млн. кв. м. |
| Общеобразовательных учреждений | 181 |
| Детских дошкольных учреждений | 407 |
| Высших учебных заведений | 14 |
| в том числе военных заведений | 3 |
| Средних специальных учебных заведений | 25 |
| Учебных заведений профтехобразования | 34 |
| Театров | 8 |
| Гостиниц | 16 |
| Трамвайных маршрутов | 17 |
| их протяжённость | 153,7 км. |
| Троллейбусных маршрутов | 22 |
| их протяжённость | 198,8 км. |
| Автобусных маршрутов | 68 |
| их протяжённость | 709,5 км. |
| Отделений связи | 75 |
| Площадь зелёных насаждений и массивов | 10 900 га |

В общероссийском промышленном производстве роль Челябинска значительна, особенно это касается продукции металлургической промышленности, предприятия города производят 7,4% стали, 6,1% проката, 11% стальных труб, около 60% ферросплавов, 7,8% конструкций строительных стальных от всероссийского выпуска. Челябинский цинковый завод является одним из основных производителей металлического цинка в России.

По объему промышленного производства в Челябинск занимает третье место среди городов-«миллионников», за исключением Москвы и Санкт-Петербурга.

Малый бизнес – один из основных источников создания новых рабочих мест и пополнения бюджета города. С каждым годом растет количество малых предприятий и занятых в них работников, оборот малых предприятий Челябинской области на 48,4% определяется деятельностью малых предприятий областного центра.

По данным http://cheladmin.ru/ru/gorod-chelyabinsk/chelyabinsk-segodnya, http://citiesofrussia.ru/index.php/chelyabinskayaoblast/148-chelyabinsk.

Для анализа рынка недвижимости, определения тенденций и перспектив его развития оцениваются макроэкономические показатели страны и их динамика, состояние и уровень развития финансово-кредитной системы, изучаются основные внешние и внутренние политические и экономические события, перспективные изменения экономики и инвестиционные условия, а также уровень и тенденции социально-экономического развития региона местонахождения объекта, прямо и косвенно влияющие на предпринимательскую активность, на поведение участников рынка, на доходы и накопления населения и бизнеса.

Положение России в мире Россия занимает центральное место на крупнейшем материке Земли и обладает самой большой территорией с транспортными выходами в любую страну мира и самыми крупными запасами ключевых природных и энергетических ресурсов. Наша страна лидирует среди всех стран мира по площади лесов, чернозёмов и запасам пресной воды, по количеству запасов природного газа и древесины, занимает второе место в мире по запасам угля, третье - по месторождениям золота, первое – по добыче палладия, третье - по добыче никеля, первое - по производству неона, второе - по редкоземельным минералам и другим ресурсам, являющимся основой развития самых передовых современных технологий.

Российская Федерация унаследовала от СССР вторую по мощности в мире после США энергетическую систему (электростанции, месторождения нефтегазового сектора, геологоразведка, магистральные, распределительные сети и трубопроводы), развитую тяжёлую и машиностроительную индустрию, самую передовую оборонную промышленность, сильнейший научно-исследовательский потенциал, одну из самых лучших высшую школу, всеобщее универсальное среднее и профессиональное образование, системное здравоохранение и социальное обеспечение граждан.

Россия, как правопреемница СССР, победившего фашизм, является одним из пяти постоянных членов Совета безопасности ООН и, имея мощнейший военный потенциал, играет ведущую геополитическую роль в мире наряду с Великобританией, Китаем, США и Францией.

Наша страна интегрирована в мировую экономику. Даже с учётом сложных климатических условий развиваются экспортные и транзитные возможности страны. Построены и работают газопроводы: в Европу через Германию «Северный поток - 1», через Турцию в Европу «Турецкий поток», в КНР «Сила Сибири», заполняется газом и готовится к эксплуатации «Северный поток - 2», планируется газопровод «Сила Сибири – 2». Интенсивно развивается Северный морской путь и система комплексов сжиженного природного газа. Это позволяет государству, использовать свои огромные ресурсные и транзитные возможности, исполнять социальные обязательства и федеральные программы развития, накапливать золотовалютные резервы и фонд национального благосостояния, даёт огромные возможности экономического развития страны.

Однако, эта же интегрированность в мировую экономику и высокая импортозависимость создали и критически высокие риски для отечественной экономики и устойчивости дальнейшего социального развития страны. И сегодня мы наблюдаем, как мировые финансово-экономические «пузыри», основанные на переоцененности доллара, избытке спекулятивного финансового капитала, скопившиеся в последние 7-10 лет в условиях высокой инфляции и разбалансированности национальных экономик и логистики, привели к началу мирового экономического кризиса.

Всё это происходит на фоне ожесточенной борьбы США за сохранение политического и финансового доминирования в мире, за ресурсные и сбытовые рынки. Массовые беспорядки, «цветные революции» и военные конфликты, организованные и финан-

сированные Западом во главе с США во всех частях мира: в Чехословакии и Югославии, в Тунисе и Ливии, в Ираке и Сирии, в Белорусии и Казахстане, а также нацистский переворот 2014 года и подготовка Украины к войне против России, подстрекательство неонацистов Украины к силовому захвату республик ЛНР и ДНР подтверждают, что глобальному капиталу США нужна большая война с цель разрешения своих экономических проблем (ограниченность природных ресурсов, высокая стагфляция, огромный госдолг, отраслевые дисбалансы, падение производства) и внутриполитических кризисов. С целью сдерживания экономического развития России, начиная с 2014 года, Запад односторонне вводит всё новые и новые экономические, финансовые и политические санкции против нашей страны.

Чтобы избежать повторения «22 июня 1941» (когда европейские страны во главе с фашистской Германией без объявления войны обрушились на СССР всей своей военной и экономической мощью под знаменами германского нацизма и захватили огромную часть нашей страны) после заявления нацистской Украины о возможном отказе от безъядерного статуса и объявления 22 февраля всеобщей мобилизации на Украине (что означало фактическое объявление России войны) 24 февраля 2022 года Россия превентивно начала специальную операцию ВС РФ по демилитаризации и освобождению Украины от нацизма. Не затрагивая мирные населенные пункты, уничтожаются все военные объекты, военная инфраструктура и нацистские воинские формирования Украины. В ходе операции ВС РФ подтвердились данные об агрессивных планах Украины по силовому подавлению ЛДНР, а также выявлены три десятка биологических военных лабораторий США в нарушение международной Конвенции по запрещению биологического оружия.

Используя это как повод и нарушая международное законодательство, США совместно с другими странами Запада односторонне ввели санкции, направленные на полную экономическую и политическую блокаду России с целью дестабилизировать всю российскую экономику и финансовую систему: фактически заморозили российские международные валютные резервы, размещенные за рубежом, отключили ряд крупнейших российских банков от международной системы расчетов SWIFT, блокируют российскую внешнюю торговлю, арестовывают российскую собственность, закрыли небо для российских авиакомпаний; десятки крупных компаний Запада покинули российский рынок.

Происходящие события показывают, что мир сползает к длительной глобальной конфронтации Запад – Россия и разделяется на новые зоны влияния.

**Основные экономические показатели России**

(по данным Росстата (первая оценка): https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-01-2022.pdf,
зеленый – положительная динамика, красный - отрицательная динамика (в сопоставимых ценах)

| № | | 2021 г. | | Янв 2022г. |
|---|---|---|---|---|
| | | млрд.руб. | +/- % г/г | +/- % г/г |
| 1. | Валовой внутренний продукт | **130795,3** | +4,7 | |
| 2. | Инвестиции в основной капитал | | +7,6 | |
| 3. | Реальные располагаемые денежные доходы населения (за вычетом выплат по кредитам и страховых) | | +3,1 | |

| | | 2021г. | Янв 2022г. |
|---|---|---|---|
| | | +/- % г/г | +/- % г/г |
| 4. | Индекс промышленного производства | +5,3 | +8,6 |
| 5. | Продукция сельского хозяйства | -0,9 | +0,8 |
| 6. | Строительство (объем СМР в сопоставимых ценах) | +6,0 | +1,6 |
| 7. | Введено в эксплуатацию общей площади зданий, млн. кв.м. | +8,2 | |
| 8. | - жилых помещений | +12,7 | +81,5 |
| 9. | - нежилых помещений | +10,5 | |

| | | | |
|---|---|---|---|
| 10. | Пассажирооборот транспорта общего пользования, млрд пасс-км | +39,6 | |
| 11. | Грузооборот транспорта, млрд т-км | +5,3 | +7,7 |
| 12. | в том числе, железнодорожного транспорта | +3,4 | +6,0 |
| 13. | трубопроводного | +7,4 | +9,7 |
| 14. | автомобильного | +5,0 | +5,8 |
| 15. | Оборот розничной торговли, млрд рублей | +7,3 | +3,6 |
| 16. | Объем платных услуг населению, млрд. руб. | +14,1 | +13,0 |
| 17. | Оборот общественного питания, млрд. руб. | +23,5 | +10,1 |
| 18. | Внешнеторговый оборот (январь-**декабрь** 2021), (сальдо положит. **190 096** млрд.долл. США) | +39,3 | |
| 19. | в том числе: экспорт товаров | +48,2 | |
| 20. | импорт товаров | +26,8 | |
| 21. | Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций за январь-**декабрь** 2021, руб.: | | |
| 22. | - номинальная | +9,8 | |
| 23. | - реальная (учитывает инфляцию) | +2,9 | |
| 24. | Ключевая ставка с **04.03.2022г.**, % | +8,5 | 20,0 |
| 25. | Инфляция (годовая) на конец **января 2022** года (г/г) | +8,7 | |

(в текущих ценах)

| | | 2021/2020, % | 2022/2021, % |
|---|---|---|---|
| 26. | Сальдированный финансовый результат организаций (без субъектов малого предпринимательства, кредитных организаций, государственных (муниципальных) учреждений, некредитных финансовых организаций) в действующих ценах за январь-**январь** 2022 г. | +2,5р (в основном за счет сырьевых отраслей 2,6-6,4 р) | |
| 27. | Кредиторская задолженность на **01.01.22** | +18,8 | |
| 28. | просроченная | 5,0 % от кредиторск задолж | |
| 29. | Сумма средств организаций на счетах в кредитных организациях на 01.**01.22** | +19,5 | |
| 30. | Средства (вклады, депозиты) физических лиц, привлечённые банками, на 01.**02** | +5,5 | +5,7 |
| 31. | Кредиты и прочие размещённые средства, предоставленные организациям на **01.02** | +15,0 | +16,0 |
| 32. | Кредиты физическим лицам на **01.02** | +23,9 | +25,1 |
| 33. | - задолженность по ипотечным жил. кредитам | +25,1 | +26,7 |
| 34. | - средневзвешенная ставка на 01.**02** | 7,59% - повышается | 7,81%- повышается |
| 35. | - просроченная задолженность по ипотечным кредитам от общей задолженности по ипотечным кредитам | (0,6%) | (0,6%) |
| 36. | Исполнение консолидированного бюджета РФ за **январь-декабрь** - доходы | +25,9 | |
| 37. | - расходы | +10,8 | |
| 38. | - профицит, млрд. руб. | +1045,8 | |
| 39. | Международные резервы (ЗВР), на **25.02**.22г. **643,2** млрд. долл. США | +8,3 | +9,1 |
| 40. | Фонд национального благосостояния, на 01.**02**.22г. **174,9** млрд. долл. США (14% от ВВП) | -0,5 | |
| 41. | Государственный внешний долг, на 01.**02**.22г. **59,5** млрд. долл. США | +5,3 | +5,7 |

*Выводы и перспективы российской экономики*

Основные макроэкономические показатели России в период 2000 - 2021 годы были положительные, за исключением кризисных: 2009 (-7,8%), 2015 (-2,0%), 2020 (-2,7%). Средний ежегодный прирост составлял +3,9%.

Учитывая сложившуюся в последние 30 лет высокую импортозависимость и санкционное блокирование Западом, Россию ожидают изменения социально-экономического курса, купирование внешних факторов и рисков, изменения финансово-кредитной политики и структуры экономики, создание благоприятных условий внутреннего развития среднего и малого бизнеса (прежде всего, производственного) и реальная поддержка населения.

Считаем, что перед лицом мирового экономического и политического кризиса, учитывая высокую обороноспособность, огромные ресурсные возможности, низкий государственный внешний долг и значительные накопленные средства Фонда национального благосостояния, Россия находится в менее уязвимом положении по сравнению с мно-

гими другими странами, вводящими санкции. Россия является и останется одной из самых влиятельных, политически и экономически стабильных и перспективных стран.

*Ситуация, тенденции и перспективы рынка недвижимости*

По данным Росреестра за 2021 год:

– общее количество зарегистрированных ипотечных сделок составило 3,8 млн. (+9,5% к 2020г.),

– договоров участия в долевом строительстве – 898,6 тыс. (+17%),

– на вторичном рынке жилья зарегистрировано 4,2 млн. сделок (+14,5%). Тенденции и перспективы на рынке недвижимости

1. В минувшие годы российский рынок недвижимости развивался высокими темпами, однако обострившиеся до предела враждебные действия США с целью дестабилизации российской экономики и политической жизни заставляют Россию изменить свое отношение к международному взаимодействию, разделению труда и кооперации.

Считаем, что огромные ресурсные возможности страны (кадровые, научные, энергетические, сырьевые) и крепкое государство, обеспечивающее национальную безопасность и внутреннюю стабильность, развитие территорий и инфраструктуры, а также лучшее положение России по сравнению с другими странами в условиях мирового экономического и политического кризиса, дают все шансы в ближайшее время восстановить финансовую стабильность и отраслевую сбалансированность экономики. Сокращение импортозависимости и бóльшая автономизация российской экономики в условиях исчерпания мировых природных ресурсов позволят рационализировать отраслевую структуру, обеспечить активность на всех рынках (включая рынок недвижимости) и стабильность роста доходов населения и бизнеса.

2. Большая территория страны и полная обеспеченность всеми необходимыми минералами и местными стройматериалами дают широкую возможность развития строительства жилья, складов, объектов торговли и сферы услуг, производственных цехов, коммунальных и других вспомогательных зданий, инженерной инфраструктуры и транспортных коммуникаций.

По мере повышения благосостояния народа предъявляются повышенные требования к качеству строительства, нормам жилой площади и функциональным свойствам зданий. По мере восстановления сбалансированной отраслевой структуры экономики восстановится спрос на новые и реконструированные здания и помещения, востребованными будут качественные комфортабельное квартиры и индивидуальные жилые дома с возможностью онлайн-работы и полноценного отдыха, уличных прогулок и занятий спортом.

3. Ситуация с быстрым распространением пандемии и закрытием границ стран показала большие перспективы развития внутреннего туризма, индустрии краткосрочного отдыха выходного дня, водного отдыха, что влечёт развитие и строительство отечественной рекреационной инфраструктуры (гостиницы, дома отдыха и санатории, пляжи и аттракционы, внутренние дороги, придорожный и прибрежный сервис, рекреационное благоустройство и инфраструктура населенных пунктов).

4. Раздача денег и дешевых кредитов населению и бизнесу (как и в других странах) в связи с коронавирусной пандемией в 2020-2021 годах повлекла за собой: с одной стороны - восстановление спроса на энергию, сырье и все другие товары и стимулировало начало восстановления мировой экономики, с другой – значительное увеличение денежной массы и снижение объемов строительства в начале 2020 года, что привело к взрывному росту цен на рынке жилой недвижимости. Учитывая, что рост цен недвижимости значительно превысил темпы восстановления экономики и доходов потенциальных покупателей, такой рост цен является экономически неоправданным и должен привести либо к снижению цен (но психология собственника недвижимости, как наиболее ценного своего имущества, не располагает к его обесцениванию), либо к росту других рынков (стройматериалы, потребительские товары и другие) с ростом цен на них, что более вероятно. Дисбалансы между отраслями и нарушение логистических связей, неизбежно возникшие в связи с этим, а также в связи с введением США экономической и политической блокады против России, потребуют роста обслуживающей денежной мас-

сы, что вызовет новые волны инфляционно-девальвационной спирали. Резкое ужесточение государством кредитной политики повышением ключевой ставки остановит и без того минимальный рост экономики. Будут приняты экстренные адресные меры финансового контроля, госрегулирования экономики, стимулирования, помощи и поддержки со стороны государства производящих и перспективных отраслей и предприятий, восстановление и развитие которых станет в течение ближайших 2-3 лет основой подъема остальных отраслей экономики.

5. Следовательно, к вопросу приобретения недвижимости нужно подходить особенно взвешенно: имеющиеся избыточные средства смело можно инвестировать в необходимую недвижимость в перспективной, плотной городской застройке (земельные участки, комфортабельные квартиры («первичку» и качественную «вторичку»), индивидуальные дома в городе и пригороде со всей инфраструктурой, перспективную коммерческую недвижимость.

Необходимо учитывать, что кредиты могут позволить себе только покупатели с высокими и стабильными в перспективе доходами, гарантирующими их возвратность.

Сегодняшний рынок насыщен предложениями, чтобы покупать необходимые жилые и нежилые объекты с целью улучшения жилищных условий, сохранения накоплений, укрепления и расширения перспективного бизнеса. При этом нужно учесть, что ажиотаж на рынке и инерция роста в 2020-2022 годах привели к чрезмерным (завышенным) ценам на многие объекты, не исключающим их временного снижения.

Источник: https://statrielt.ru/.

*Определение сегмента рынка, к которому принадлежит объект оценки.*

В разделе Анализ наилучшего использования объекта определен сегмент рынка как: наилучшим и наиболее эффективным использованием объекта оценки – нежилых помещений, в качестве нежилых помещений свободного назначения (т.е. текущее использование).

Исследован рынок в тех его сегментах, к которым относится объект оценки при фактическом использовании и других возможных видах использования, необходимых для определения стоимости •

*Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен*

*Анализ рынка нежилой недвижимости г.Челябинска*

**Офисная недвижимость**

Таблица 1

**Средний диапазон цен предложения к продаже объектов офисной недвижимости**

| Местоположение | Качество отделки | Диапазон цены предложения к продаже, руб./кв.м. (с учетом НДС) |
|---|---|---|
| Центральные улицы города | Качественный ремонт (класс В) | 46 880 – 100 000 |
| Центральные улицы города | Эконом – класс (класс С) | 26 720 – 60 590 |
| Центральные улицы города | Помещения без отделки | 30 950 46 730 |
| Другие районы города | Качественный ремонт (класс В) | 46 390 – 46 590 |
| Другие районы города | Эконом – класс (класс С) | 30 560 – 72 990 |
| Другие районы города | Помещения без отделки | 22 430 – 22 630 |

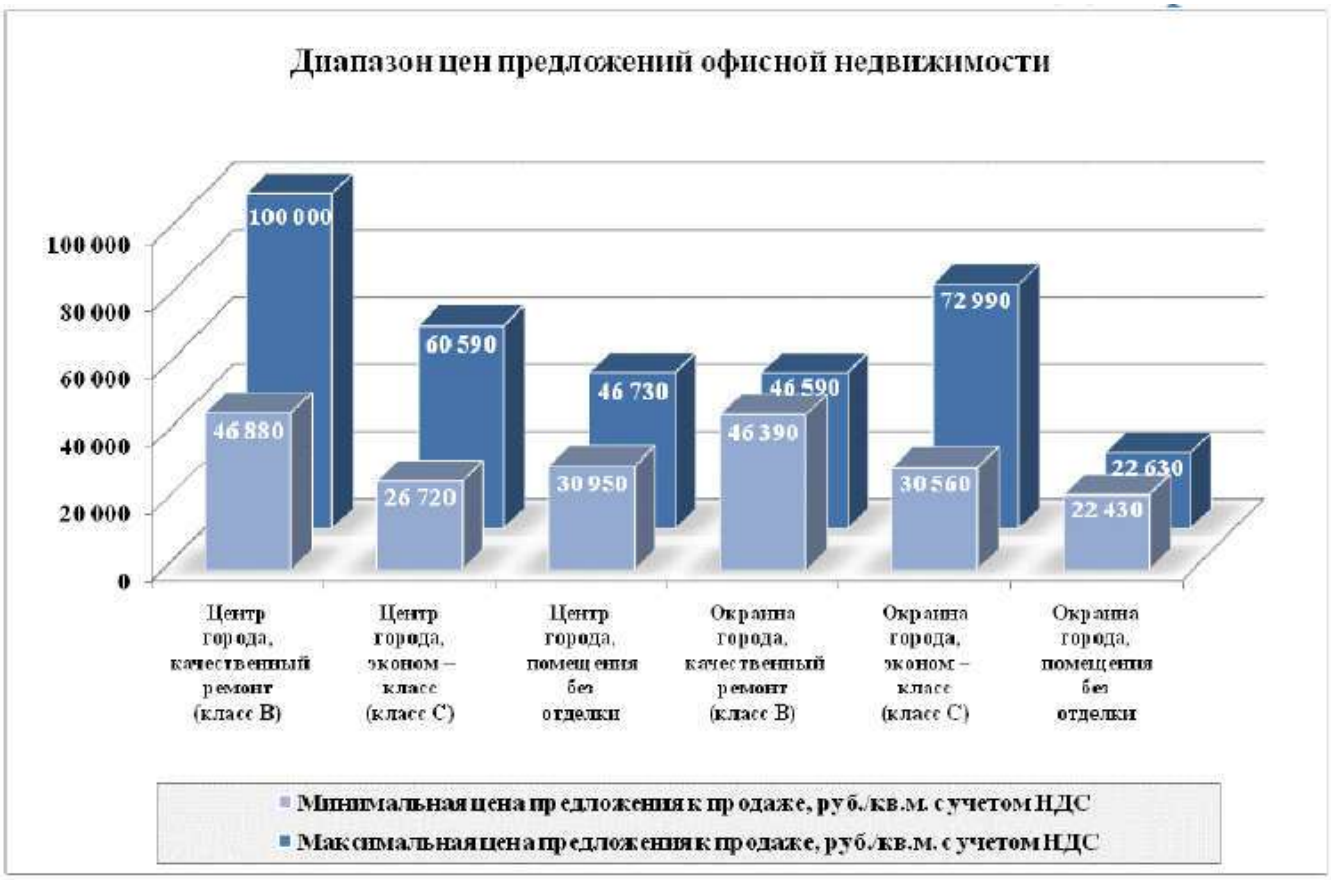
*Источник: Данные открытых источников*

Таблица 2

**Средний диапазон предлагаемых арендных ставок для объектов офисной недвижимости**

| Местоположение | Качество отделки | Диапазон предложений арендных ставок, руб./кв.м. в мес. (с учетом НДС) |
|---|---|---|
| Центральные улицы города | Качественный ремонт (класс В) | 420 – 1 430 |
| Центральные улицы города | Эконом – класс (класс С) | 350 – 600 |
| Другие районы города | Качественный ремонт (класс В) | 890 – 910 |
| Другие районы города | Эконом – класс (класс С) | 290 – 310 |

*Источник: Данные открытых источников*


Диапазон цен предложений офисной недвижимости
100 000
80 000
60 000
40 000
20 000
0
100 000
46 880
60 590
26 720
46 730
30 950
46 590
46 390
72 990
30 560
22 630
22 430
Центр города, качественный ремонт (класс В)
Центр города, эконом – класс (класс С)
Центр города, помещения без отделки
Окраина города, качественный ремонт (класс В)
Окраина города, эконом – класс (класс С)
Окраина города, помещения без отделки
Минимальная цена предложения к продаже, руб./кв.м. с учетом НДС
Максимальная цена предложения к продаже, руб./кв.м. с учетом НДС

Диапазон предлагаемых арендных ставок офисной недвижимости
1 600
1 400
1 200
1 000
800
600
400
200
0
1 430
420
600
350
910
890
310
290
Центр города, качественный ремонт (класс В)
Центр города, эконом – класс (класс С)
Окраина города, качественный ремонт (класс В)
Окраина города, эконом – класс (класс С)
Минимальная арендная ставка, руб./кв.м. в мес. с учетом НДС
Максимальная арендная ставка, руб./кв.м. в мес. с учетом НДС

## Торговая недвижимость

Таблица 3

**Средний диапазон цен предложения к продаже объектов торговой недвижимости**

| Местоположение | Качество отделки | Диапазон цены предложения к продаже, руб./кв.м. (с учетом НДС) |
|---|---|---|
| Центральные улицы города | Качественный ремонт | 83 460 – 109 590 |
| Центральные улицы города | Эконом – класс | 41 180 – 93 350 |
| Другие районы города | Качественный ремонт | 42 700 – 80 360 |
| Другие районы города | Эконом – класс | 38 270 – 42 540 |

*Источник: Данные открытых источников*

Таблица 4

**Средний диапазон предлагаемых арендных ставок для объектов торговой недвижимости**

| Местоположение | Качество отделки | Диапазон предложений арендных ставок, руб./кв.м. в мес. (с учетом НДС) |
|---|---|---|
| Центральные улицы города | Качественный ремонт | 580 – 1 500 |
| Центральные улицы города | Эконом – класс | 420 – 1 170 |
| Другие районы города | Качественный ремонт | 490 – 510 |
| Другие районы города | Эконом – класс | 340 – 360 |

*Источник: Данные открытых источников*

Источники информации, используемые при подготовке раздела:
данные сайта недвижимости (rosrealt.ru);
данные сайта недвижимости (v-nedv.ru);
данные сайта недвижимости (domchel.ru);
данные сайта недвижимости (ipsiz.ru);
данные сайта недвижимости (chelreal.ru);
данные сайта недвижимости (dan-invest.ru);
журнал “Commercial Realstate” коммерческая недвижимость – Урал. (cre.ru)
ежемесячный аналитический журнал «Экспрет- Урал» (expert.ru).

*Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, например ставки доходности, периоды окупаемости инвестиций на рынке недвижимости, с приведением интервалов значений этих факторов*

К основным факторам влияющим на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов жилой недвижимости по мнению оценщика относятся:

- местоположение аналога (в зависимости от местоположения, удельная стоимость аналога может варьироваться от 30000 до 67000 руб. за кв.м.);
- техническое состояние здания, планировка (Серия дома оказывает влияние на стоимость аналога, так как чем старее здание, тем ниже стоимость помещений в этом здании. Интервал значения этого фактора можно посмотреть на диаграммах приведенных выше);
- отделка, (удельная стоимость помещений с отделкой выше, чем удельная стоимость аналога без отделки и может варьироваться от 30000 до 60000 руб. за кв.м.);
- и другие.

Основные показатели социально-экономического развития Челябинской области за январь-март 2022 года.

| Показатели | Единица измерения | Январь-март 2022 г. | В % к январю-марту 2021 г. | В % к январю - марту 2020 г. | Март 2022 г. в % к | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | марту 2021 г. | февралю 2022 г. |
| **Индекс промышленного производства** | % | x | **103,6** | **112,9** | **104,4** | **108,2** |
| Добыча полезных ископаемых | % | x | **101,0** | **168,8** | **100,2** | 97,7 |
| Обрабатывающие производства | % | x | **104,8** | **109,3** | **105,2** | **109,2** |
| производство пищевых продуктов | % | x | **102,5** | 98,9 | 95,7 | **108,1** |
| производство напитков | % | x | **102,2** | 76,8 | **116,1** | **103,0** |
| производство текстильных изделий | % | x | **138,5** | **130,9** | **187,9** | **168,4** |
| производство одежды | % | x | 94,6 | 90,8 | 85,2 | 89,9 |
| производство кожи и изделий из кожи | % | x | **109,6** | **118,4** | **102,5** | **112,4** |
| обработка древесины и производство изделий из дерева и пробки, кроме мебели, производство изделий из соломки | % | x | 89,7 | 91,0 | 92,6 | **140,4** |
| производство бумаги и бумажных изделий | % | x | **102,0** | **112,0** | 90,3 | **110,9** |
| деятельность полиграфическая и копирование носителей информации | % | x | **100,8** | **106,5** | 95,5 | 97,5 |
| производство кокса и нефтепродуктов | % | x | 91,3 | 94,1 | 91,5 | **110,8** |
| производство химических веществ и химических продуктов | % | x | 83,4 | 86,2 | 73,6 | 99,8 |
| производство лекарственных средств и материалов, применяемых в медицинских целях | % | x | 66,0 | **100,3** | 79,8 | **118,6** |
| производство резиновых и пластмассовых изделий | % | x | **128,9** | **100,8** | **115,6** | **119,0** |
| производство прочей неметаллической минеральной продукции | % | x | **114,9** | **119,3** | **116,4** | **116,0** |
| производство металлургическое | % | x | 98,1 | **101,3** | 99,2 | **101,8** |
| производство готовых металлических изделий, кроме машин и оборудования | % | x | **108,2** | 94,2 | **103,9** | **110,7** |
| производство компьютеров, электронных и оптических изделий | % | x | **100,8** | **116,9** | **109,1** | 71,7 |
| производство электрического оборудования | % | x | **103,3** | **116,0** | 81,0 | 98,9 |
| производство машин и оборудования, не включенных в другие группировки | % | x | **133,0** | **177,3** | **141,2** | **139,5** |
| производство автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов | % | x | **114,4** | **122,0** | **111,9** | **110,3** |
| производство прочих транспортных средств и оборудования | % | x | 82,7 | 62,5 | 89,1 | **115,0** |
| производство мебели | % | x | **125,0** | **165,6** | **133,4** | **116,7** |
| производство прочих готовых изделий | % | x | 79,3 | 68,8 | 84,0 | **117,6** |

| Показатели | Единица измерения | Январь-март 2022 г. | В % к январю-марту 2021 г. | В % к январю - марту 2020 г. | Март 2022 г. в % к | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | марту 2021 г. | февралю 2022 г. |
| ремонт и монтаж машин и оборудования | % | x | **102,0** | 90,3 | 85,2 | **106,4** |
| Обеспечение электрической энергией, газом и паром, кондиционирование воздуха | % | x | 95,9 | **107,4** | 98,5 | **105,5** |
| Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений | % | x | 96,4 | **106,3** | **111,6** | **127,3** |
| Производство промышленной продукции: | | | | | | |
| электроэнергия | млн кВт. час | 8 050,3 | 96,8 | **108,8** | 97,5 | **107,3** |
| сталь нелегированная | тыс. тонн | 4 004,3 | 90,4 | 96,1 | 92,6 | **106,0** |
| сталь легированная | тыс. тонн | 195,7 | **113,8** | **107,5** | **128,4** | **124,1** |
| прокат готовый | тыс. тонн | 3 248,3 | 89,1 | 97,8 | 91,4 | **103,2** |
| трубы стальные | тыс. тонн | 338,6 | **150,5** | - | **134,8** | 95,1 |
| бульдозеры | штук | - | 90,6 | - | **104,2** | **в 2,6 р.** |
| автомобили грузовые | штук | - | **107,8** | - | 82,5 | 79,5 |
| цемент | тыс. тонн | 354,1 | **118,7** | **132,9** | **121,4** | **124,0** |
| обувь | тыс. пар | 655,4 | 92,6 | **105,7** | 88,6 | **110,4** |
| мясо и субпродукты | тонн | 23 347,9 | **106,4** | 96,9 | **106,7** | **132,6** |
| мясо и субпродукты пищевые домашней птицы | тонн | 52 297,4 | **136,4** | **114,4** | **127,3** | **109,6** |
| молоко жидкое обработанное | тонн | 31 265,8 | **103,7** | 99,6 | **101,3** | **106,7** |
| **Инвестиции в основной капитал**[1)] | млн рублей | 317 776,6 | 94,0 | 94,1 | x | x |
| **Продукция сельского хозяйства** | млн рублей | 21 055,1 | **100,2** | 93,0 | x | x |
| Ввод в действие **жилых домов** | тыс. кв. м | 661,7 | **в 2,2р.** | **в 2,5р.** | **116,5** | **108,5** |
| Объем работ, выполненных по виду деятельности **«Строительство»** | млн рублей | 37 109,2 | **103,3** | **134,8** | **122,8** | **158,5** |
| Налоговые и неналоговые **доходы консолидированного бюджета** области, т.ч. внутренние обороты (по данным Минфина) | млн рублей | 57 917,9 | **123,0** | **150,2** | - | - |
| в т.ч. областной бюджет | млн рублей | 47 426,0 | **127,1** | **162,9** | - | - |
| бюджеты муниципальных образований | млн рублей | 10 492,0 | **107,5** | **110,9** | - | - |
| **Прибыль прибыльных организаций** по крупным и средним организациям[2)] | млн рублей | 66 191,0 | **112,4** | **237,8** | - | - |
| **Среднемесячные денежные доходы** в расчете на душу населения[1)] | рублей | 29 237,0 | **109,7** | **115,0** | - | - |
| **Реальные располагаемые денежные** доходы населения[1)] | % | x | **102,5** | **103,3** | - | - |
| Среднемесячная начисленная **заработная плата** одного работника по полному кругу организаций[2)] | рублей | 43 938,4 | **111,2** | **119,4** | **109,4** | 96,2 |
| Реальная заработная плата[2)] | % | x | **103,8** | **104,5** | **102,3** | 95,8 |
| Просроченная задолженность по заработной плате на 01.04.2022 г. | млн рублей | **22,6** | - | - | - | - |
| **Оборот розничной торговли** | млн рублей | 179 862,9 | **107,7** | **108,3** | **104,2** | **105,2** |
| **Объем платных услуг населению** | млн рублей | 54 617,0 | **103,8** | **105,8** | **101,6** | **101,9** |
| Численность зарегистрированных безработных на 01.04.2022 г. | тыс. человек | 17,2 | - | 73,2[3)] | 41,8 | 98,3 |

| Показатели | Единица измерения | Январь-март 2022 г. | В % к январю-марту 2021 г. | В % к январю - марту 2020 г. | Март 2022 г. в % к | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | марту 2021 г. | февралю 2022 г. |
| Индекс потребительских цен | % | 108,1[4)] | **109,1** | **114,7** | **113,0** | **106,6** |
| Индекс цен производителей промышленных товаров | % | 108,4[4)] | **129,8** | **154,7** | **126,9** | **105,4** |

[1)] 2021 год *(к 2020 и 2019 г.г.)*;
[2)] за январь-февраль 2022 года;
[3)] март 2022 года к марту 2020 года
[4)] март 2022 года к декабрю 2021 года

По данным: https://mineconom.gov74.ru/files/upload/mineconom/.

*Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта, например динамика рынка, спрос, предложение, объем продаж, емкость рынка, мотивации покупателей и - продавцов, ликвидность, колебания цен на рынке оцениваемого объекта и другие выводы*

*1) Большинство отраслей экономики оказались подвержены глубокому экономическому кризису, в результате чего наступил спад производства и рост безработицы, скачек инфляции, падение реальных доходов населения, отток капитала, глубокое падение курса рубля, повышение уровня бедности населения страны. 2) Социально-экономические показатели Челябинской области отражают кризисные явления в экономике Российской Федерации. Региональные риски, негативно влияющие на стоимость объекта оценки на дату оценки проявляются в: сокращении объема работ в строительстве на 19%; сокращении оборота розничной торговли на 14%; инфляции в 14,4%; сокращении реальной заработной платы на 6%.*

*2) Жилые помещения чаще используются по прямому назначнию собственниками, чем сдаются в аренду.*

Источники информации, используемые при подготовке раздела:
данные сайта Прайс 74;
данные сайта недвижимости (v-nedv.ru);
данные сайта недвижимости (domchel.ru);
журнал “Commercial Realstate” коммерческая недвижимость – Урал. (cre.ru)
ежемесячный аналитический журнал «Экспрет- Урал» (expert.ru).

## 7. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ (ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ)

### *Общие понятия и принципы оценки*

Опыт профессиональных оценщиков имущества и диалог между разными странами в рамках Международного комитета по стандартам оценки (МКСО) продемонстрировали, что за немногими исключениями в мире существует общее согласие в отношении фундаментальных основ оценки стоимости имущества как самостоятельной дисциплины. Местное законодательство и экономическая обстановка могут в некоторых случаях требовать особых подходов к оценке (иногда предусматривающих ограничения), однако основные положения, касающиеся методов и способов оценки во всем мире, как правило, одинаковы.

### *Используемые термины и определения*

| | | |
|---|---|---|
| активный рынок | Рынок, на котором операции с активом или обязательством проводятся с достаточной частотой и в достаточном объеме, позволяющем получать информацию об оценках на постоянной основе. | |
| затратный подход | Метод оценки, при котором отражается сумма, которая потребовалась бы в настоящий момент для замены производительной способности актива (часто **называемая** текущей стоимостью замещения). | |
| входная цена | Цена, уплачиваемая за приобретение актива или получаемая за принятие обязательства при проведении операции обмена. | |
| выходная цена | Цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства. | |
| ожидаемый поток денежных средств | Взвешенное с учетом вероятности среднее значение (то есть среднее значение распределения) возможных будущих потоков денежных средств. | |
| справедливая стоимость | Цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства при проведении операции на добровольной основе между участниками рынка на дату оценки. | |
| наилучшее и наиболее эффективное использование | Такое использование нефинансового актива участниками рынка, которое максимально увеличило бы стоимость актива или группы активов и обязательств (например, бизнеса), в которой использовался бы актив. | |
| доходный подход | Методы оценки, которые преобразовывают будущие суммы (например, потоки денежных средств или доходы и расходы) в единую сумму на текущий момент (то есть дисконтированную). Оценка справедливой стоимости осуществляется на основе стоимости, обозначаемой текущими рыночными ожиданиями в отношении таких будущих сумм. | |
| исходные данные | Допущения, которые использовались бы участниками рынка при установлении цены на актив или обязательство, включая допущения о рисках, таких как указанные ниже: | |
| | (a) | риск, присущий конкретному методу оценки, используемому для оценки справедливой стоимости (такому как модель ценообразования); и |
| | (b) | риск, присущий исходным данным метода оценки. Исходные данные могут быть наблюдаемыми или ненаблюдаемыми. |
| исходные данные 1 Уровня | Котируемые цены (некорректируемые) на активных рынках на идентичные активы или обязательства, к которым предприятие может получить доступ на дату оценки. | |
| исходные данные 2 Уровня | Исходные данные, не являющиеся котируемыми ценами, относящимися к 1 Уровню, которые, прямо или косвенно, являются наблюдаемыми в отношении актива или обязательства. | |

| | | |
|---|---|---|
| исходные данные 3 Уровня | Ненаблюдаемые исходные данные в отношении актива или обязательства. | |
| рыночный подход | Метод оценки, при котором используются цены и другая соответствующая информация, генерируемая рыночными сделками с идентичными или сопоставимыми (то есть аналогичными) активами, обязательствами или группой активов и обязательств, такой как бизнес. | |
| подтверждаемые рынком исходные данные | Исходные данные, преимущественно возникающие из наблюдаемых рыночных данных или подтверждаемые ими путем корреляции или другими способами. | |
| участники рынка | Покупатели и продавцы на основном (или наиболее выгодном) для актива или обязательства рынке, которые обладают всеми нижеуказанными характеристиками: | |
| | (a) | Они независимы друг от друга, то есть они не являются связанными сторонами в соответствии с определением, предложенным в МСФО (IAS) 24, хотя цена в операции между связанными сторонами может использоваться в качестве исходных данных для оценки справедливой стоимости, если у предприятия есть доказательство того, что операция проводилась на рыночных условиях. |
| | (b) | Они хорошо осведомлены, имеют обоснованное представление об активе или обязательстве и об операции на основании всей имеющейся информации, включая информацию, которая может быть получена при проведении стандартной и общепринятой комплексной проверки. |
| | (c) | Они могут участвовать в операции с данным активом или обязательством. |
| | (d) | Они желают участвовать в операции с данным активом или обязательством, то есть они имеют мотив, но не принуждаются или иным образом вынуждены участвовать в такой операции. |
| наиболее выгодный рынок | Рынок, позволяющий максимально увеличить сумму, которая была бы получена при продаже актива, или уменьшить сумму, которая была бы выплачена при передаче обязательства, после учета всех затрат по сделке и транспортных расходов. | |
| риск невыполнения обязательств | Риск того, что предприятие не выполнит обязательство. Риск невыполнения обязательств включает среди прочего собственный кредитный риск предприятия. | |
| наблюдаемые исходные данные | Исходные данные, которые разрабатываются с использованием рыночных данных, таких как общедоступная информация о фактических событиях или операциях, и которые отражают допущения, которые использовались бы участниками рынка при установлении цены на актив или обязательство. | |
| операция на добровольной основе | Вид операций, которые проводятся на рынке на протяжении определенного периода до даты оценки, достаточного для того, чтобы наблюдать рыночную деятельность, обычную и общепринятую в отношении операций с участием таких активов или обязательств; это не принудительная операция (например, принудительная ликвидация или вынужденная реализация). | |
| основной рынок | Рынок с самым большим объемом и уровнем деятельности в отношении актива или обязательства. | |
| премия за риск | Компенсация, требуемая не расположенными к принятию риска участниками рынка за принятие неопределенности, присущей потокам денежных средств, связанных с активом или обязательством. Также называется "корректировка с учетом рисков". | |

| | | |
|---|---|---|
| затраты по сделке | Расходы на продажу актива или передачу обязательства на основном (или наиболее выгодном) для актива или обязательства рынке, которые непосредственно относятся на выбытие актива или передачу обязательства и удовлетворяют следующим критериям: | |
| | (a) | Они возникают непосредственно из операции и являются существенными для нее. |
| | (b) | Предприятие не понесло бы такие расходы, если бы решение продать актив или передать обязательство не было бы принято (аналогично определению расходов на продажу, предложенному в МСФО (IFRS) 5). |
| транспортные расходы | Расходы, которые были бы понесены при транспортировке актива от его текущего местонахождения до места его основного (или наиболее выгодного) рынка. | |
| единица учета | Степень объединения или разбивки активов или обязательств в МСФО в целях признания. | |
| ненаблюдаемые исходные данные | Исходные данные, для которых рыночные данные недоступны и которые разработаны с использованием всей доступной информации о тех допущениях, которые использовались бы участниками рынка при установлении цены на актив или обязательство. | |

*Недвижимость* определяется как физический участок земли и прочно связанные с ним объекты, созданные человеком. Это физическая, осязаемая «вещь», которую можно посмотреть и потрогать, вместе со всеми добавлениями на земле, а также над или под ней. В каждой стране местным законодательством устанавливается основной признак, позволяющий проводить различие между недвижимостью и движимостью, определение которой приводится ниже. Хотя известно, что эти юридические понятия признаны не во всех странах, в Стандартах они употребляются для того, чтобы четко определить другие важные термины и понятия.

Понятие ***недвижимое имущество*** включает в себя все права, интересы и выгоды, связанные с собственностью на недвижимость. Интерес или интересы в недвижимом имуществе обычно представлены некоторым свидетельством о праве собственности (например, соответствующим документом) отдельно от самой недвижимости как физического объекта. Поэтому недвижимое имущество не является физическим понятием.

*Уставный капитал открытого акционерного общества* представляет собой величину (цифру), которая фиксируется в денежном выражении в учредительных документах общества (см. п. 3 ст. 98 ГК) и показывает минимальную стоимость имущества, которым общество гарантирует интересы контрагентов (кредиторов), вступающих в отношения с обществом. Уставный капитал позволяет судить в известной степени о финансовой устойчивости, надежности общества, его способности расплатиться с долгами.

*Размер уставного капитала* может быть увеличен или уменьшен только путем внесения изменений в устав общества с соблюдением установленного законом порядка (см. ст. 100, 101 и коммент. к ним).

*Цена* является термином, обозначающим денежную сумму, требуемую, предлагаемую или уплаченную за некий товар или услугу. Продажная цена является историческим фактом вне зависимости от того, была ли она открыто объявлена или держится в тайне. В силу финансовых возможностей, мотивов или особых интересов конкретных покупателя и продавца уплаченная за товары или услуги цена может не соответствовать стоимости, которую могли бы приписать этим товарам или услугам другие лица. Тем не менее, цена обычно является индикатором относительной стоимости, устанавливаемой для этих товаров или услуг данным покупателем и (или) продавцом при конкретных обстоятельствах.

*Затраты* являются ценой, уплаченной за товары или услуги, либо денежной суммой, требуемой для создания или производства товара или услуги. Когда производство этого товара (оказание этой услуги) завершено, затраты на них становятся историческим фактом. Цена, уплаченная покупателем за товар или услугу, становится для него затратами на их приобретение.

*Рынок* представляет собой среду, в которой товары и услуги переходят от продавцов к покупателям через механизм цен. Понятие рынка подразумевает возможность торговли товарами и/или услугами между продавцами и покупателями без излишних на них ограничений. Каждая из сторон действует в соответствии с соотношениями спроса и предложения и другими факторами ценообразования, в меру своих возможностей и познаний, представлений о сравнительной полезности данных товаров и (или) услуг, а также с учетом своих индивидуальных потребностей и желаний. Рынок может быть местным, региональным, национальным или международным.

*Стоимость* является экономическим понятием, касающимся цены, относительно которой наиболее вероятно договорятся покупатели и продавцы товара или услуги, доступных для приобретения. Стоимость является не фактом, а расчетной величиной цены конкретных товаров и услуг в конкретный момент времени в соответствии с выбранным толкованием стоимости. Экономическое понятие стоимости отражает рыночный взгляд на выгоды, получаемые тем, кто является собственником данных товаров или пользуется данными услугами на дату оценки.

*Аналог* – объект сходный или подобный оцениваемой недвижимости.

*Аренда* – юридически оформленное право владения и (или) пользования, при котором собственник за арендную плату передает объект недвижимости на срок аренды другому лицу (арендатору) для использования по целевому назначению.

*Арендная плата* – плата за пользование чужим объектом недвижимости. Величина и периодичность выплаты арендной платы устанавливается в договоре, заключенном между арендодателем и арендатором.

*Возврат (возмещение) капитала* – возврат первоначальных инвестиций, который отражает потерю стоимости, за счет дохода и перепродажи объекта недвижимости.

*Дата оценки* – календарная дата, на которую производится оценка стоимости объекта.

*Движимое имущество* – производственные средства, машины и оборудование, не относящееся к недвижимости и проявляющее себя посредством своего физического существования Оно может существовать как отдельными объектами или частью системы, выполняющей определенную функцию.

*Действительный валовой доход* – потенциальный валовой доход с учетом потерь от недогрузки, приносящей доход недвижимости от неплатежей арендаторов, а также дополнительных видов дохода.

*Действительный возраст* – это возраст, соответствующий фактическому состоянию и полезности оцениваемого здания. Аналогичные постройки, введенные в эксплуатацию в одно и тоже время, будут иметь при одинаковом способе начисления равную бухгалтерскую амортизацию, однако, в силу внутренних и внешних факторов они могут получить различный оценочный износ.

*Здания* – архитектурно-строительные объекты, назначением которых является создание условий для труда, жилья, социально-культурного обслуживания населения и хранения материальный ценностей.

*Земельный участок* – часть поверхности земли, имеющая фиксированную границу, площадь, местоположение, правовое положение и другие характеристики, отражаемые в государственном земельном кадастре.

*Капитализация* – процесс пересчета годового дохода, полученного от объекта, в величину его стоимости на дату оценки.

*Коммерческая недвижимость* – недвижимость, приносящая доход, используемая под офисы, магазины или для оказания услуг (не включает жилье, объекты производственного или общественного назначения).

*Метод оценки* – способ расчета стоимости объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

*Метод прямой капитализации* – определение стоимости объекта оценки путем деления величины годового дохода на соответствующий этому доходу коэффициент капитализации.

*Метод сравнения продаж* – определение стоимости объекта оценки путем сравнения недавних продаж сопоставимых объектов после внесения корректировок, учитывающих различия между ними.

*Накопленный износ* – уменьшение стоимости воспроизводства или замещения объектов в результате их физического, функционального и экономического износа.

*Недвижимое имущество* – это физические объекты с фиксированным местоположением в пространстве и все, что неотделимо с ними связано как под поверхностью, так и над поверхностью земли и все, что является обслуживающим предметом, а также права, интересы и выгоды, обусловленные владением объектами. Под физическими объектами понимаются нерасторжимо связанные между собой земельные участки и расположение на них строения.

*Остаточный срок экономической службы* – это определяемый оценщиком период, в течение которого строения будут после даты оценки вносить вклад в стоимость объекта собственности. Остаточный срок экономической службы охватывает период времени от даты оценки до окончания экономической службы. Если наиболее эффективный вид использования объекта не изменяется, остаточный срок экономической службы здания не превышает общего срока экономической службы, но иногда может совпадать с ним.

*Остаточный срок полезной службы* – это определенный оценщиком период времени от фактического возраста объекта до конца его общего срока полезной службы. Остаточный срок полезной службы долгоживущего элемента совпадает с остаточным сроком экономической службы или превышает его.

*Периодический взнос в фонд накопления (фактор фонда возмещения)* - одна из шести функций сложного процента, используемая для расчета величины периодических равновеликих взносов, необходимых для накопления известной будущей денежной суммы, при определенной процентной ставке и количестве периодов накопления.

*Сооружения* - это инженерно - строительные объекты, назначением которых является создание условий, необходимых для осуществления различных непроизводственных функций. Сооружения разделяются на непромышленные (колодцы, скважины, мосты, тоннели, парники, дамбы) и промышленные (резервуары, водонапорные башни, опоры, эстакады, силосные башни). Промышленные сооружения служат для хранения, перемещения и переработки сырья и полуфабрикатов.

*Специальная стоимость* - стоимость, для определения которой в договоре об оценке или нормативном правовом акте оговариваются условия, не включенные в понятие рыночной или иной стоимости, указанной в настоящих стандартах оценки.

*Средства производства* - совокупность вещественных элементов производительных сил, используемых в процессе производства национального продукта и являющихся одним из факторов процесса труда.

*Срок полезной службы* — это период времени, в течение которого физические элементы строений могут функционировать. Следует подчеркнуть, что некоторые компоненты строений могут иметь достаточно длительный срок службы, существенно превышающий срок полезной службы всего здания.

*Срок экономической службы* - это период времени, в течение которого здание имеет стоимости и, следовательно, увеличивает стоимость недвижимости. Данный срок охватывает период от постройки до того момента, когда строение перестанет вносить экономический вклад в стоимость объекта. Этот период обычно меньше срока физического существования здания.

*Стоимость воспроизводства объекта оценки* - 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.

*Стоимость замещения объекта оценки* - сумма затрат на создание объекта, аналогичного объекту оценки, в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, с учетом износа объекта оценки.

*Ставка безрисковая* - минимальная процентная ставка дохода, которую инвестор может получить на свой капитал, при его вложении в наиболее ликвидные активы, характеризующиеся отсутствием риска невозвращения вложенных средств.

*Фактический возраст* — это число лет, прошедших с момента ввода здания в эксплуатацию до даты оценки. Фактический возраст при оценке износа является исход-

ной точкой отсчета для определения действительного возраста, кроме того, он необходим для расчета физического износа долго и коротко живущих компонентов здания.

*Физический износ* - потеря стоимости улучшений, обусловленная ухудшением их физических свойств.

*Функциональный износ* - потеря стоимости улучшений, обусловленная оборудования объемно-планировочного решения, строительных материалов и инженерного объекта, качества произведенных строительных работ или других характеристик удовлетворяющим рыночным требованиям, предъявляемым к данному типу объектов.

*Цена* - денежная сумма, предлагаемая или уплаченная за объект недвижимости в конкурентных условиях спроса с предложения на него.

*Экономический износ* - потеря стоимости единого объекта, обусловленная отрицательным воздействием внешних по отношению к нему факторов.

Существует несколько типов стоимости и связанных с ними определений (см., например, ФСО №2). Некоторые стоимости, имеющие определение, широко используются в оценках.

*Понятие "рыночная стоимость"*

Понятие ***"рыночная стоимость",*** используемое в настоящем отчёте определяется в соответствии со статьёй 3 Федерального Закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» следующим образом:

**Рыночная стоимость** означает наиболее вероятную цену, по которой объект оценки может быть отчуждён на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;

стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;

объект оценки представлен на открытый рынок 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;

платёж за объект оценки выражен в денежной форме.

*Виды стоимости*

При осуществлении оценочной деятельности используются следующие виды стоимости объекта оценки:

Рыночная стоимость;

Инвестиционная стоимость;

Ликвидационная стоимость;

Кадастровая стоимость.

Термины «износ» и «амортизация» используются как в оценке, так и в бухгалтерском учете, и могут привести к непониманию смысла, который за ними стоит. Во избежание недоразумений Оценщики, применяя методы воспроизводства и возмещения затрат, могут использовать термины обесценение, износ или начисленный износ, имея в виду любую потерю стоимости относительно полной стоимости замещения (воспроизводства). Такие потери могут относиться к физическому износу, функциональному или техническому либо внешнему устареванию. Термин амортизационные начисления (accrials for depreciation) обозначает скидки, определяемые бухгалтерами для возмещения изначальных затрат на приобретение активов, независимо от принципа, по которому эти начисления производились. Важно отметить, что для Оценщика начисленный износ является функцией рыночных отношений. Амортизационные начисления, в свою очередь, зависят прежде всего от конкретного способа вычислений, применяемого бухгалтером, и не обязательно отражают состояние рынка (Международные Стандарты Оценки. Общие понятия и принципы оценки. МСО 2003).

В случае нарушения или приостановки нормальной деятельности рынка, а также в тех случаях, когда неравновесие между спросом и предложением приводит к рыночным ценам, не удовлетворяющим определению рыночной стоимости, оценщик может столкнуться с трудной проблемой. Применяя понятие и определение (дефиницию) рыночной стоимости и адаптируя рыночные данные и свои рассуждения применительно к процессу оценки, оценщики повышают значимость и полезность данных о стоимости активов, отражаемых в финансовых отчетах. По мере того как возможности и степень применимости рыночных данных снижаются, задание по оценке может потребовать большей компетентности, опытности и более высокого уровня осмотрительности, бдительности и суждений оценщика.

*Общие понятия применяемых подходов*

Определение стоимости объекта оценки осуществляется с учетом всех факторов, существенно влияющих как на рынок аналогичного имущества в целом, так и непосредственно на ценность рассматриваемой собственности. При определении справедливой стоимости имущества обычно используют три основных подхода:

-затратный подход;
-сравнительный (рыночный) подход;
-доходный подход.

*Затратный подход* - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки, с учетом его износа;

*Сравнительный (рыночный) подход* - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними.

*Доходный подход* - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от объекта оценки.

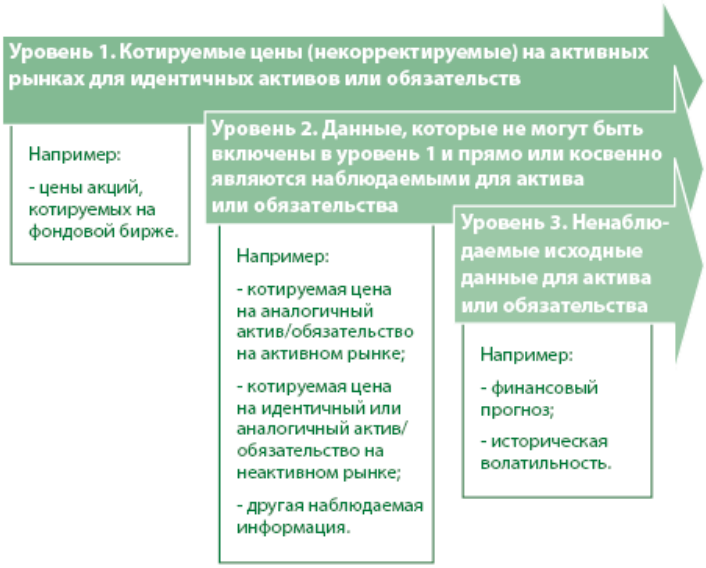
*Этапы оценки*

Согласно пункту 16 Стандартов оценки ФСО №1проведение оценки включает в себя следующие этапы:

- заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- применение подходом к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- составление отчета об оценке.

*Иерархия справедливой стоимости*

МСФО 13 вводит понятие иерархии справедливой стоимости, которая разделяет исходные данные на три категории. Высший приоритет отдан уровню 1, а низший — уровню 3. Оценщик должен стремиться максимально часто использовать данные первого уровня и как можно реже — третьего уровня.




## *ВЫБОР МЕТОДА (МЕТОДОВ) ОЦЕНКИ В РАМКАХ КАЖДОГО ИЗ ПОДХОДОВ*

В процессе работы над определением стоимости объекта оценки Оценщик пришел к выводу, что использование затратного и доходного подходов является некорректным. Поэтому Оценщик принял решение отказаться от использования этих подходов при расчете величины стоимости объекта оценки и использовать только один сравнительный подход. Ниже приводится краткое обоснование данного решения.

Затратный подход основывается на принципе замещения, который гласит, что покупатель не заплатит за недвижимость больше той суммы, которую нужно будет потратить на приобретение земельного участка и строительства на нем объекта, аналогичного по своим потребительским характеристикам объекту оценки, например, помещения в многоквартирном доме. Официальной сметой затрат на покупку участка и строительства на нем здания, частью которого является объект оценки, Оценщик не располагает.

В свою очередь, расчет в соответствии со строительными нормами, определенными типовыми сметами, СНИП и другой нормативной и проектной документацией, с учетом всех реальных дополнительных затрат, определением совокупного износа здания в целом и "вычленения" стоимости единицы площади помещения приведет к большой погрешности при вычислениях.

Кроме того, Оценщику абсолютно не известны случаи подобного "изощренного" приобретения помещений, когда покупатель, частное лицо, приобретал в собственность одно помещение в многоквартирном доме посредством его строительства.

Принимая во внимание весомость приведенных выше аргументов против использования затратного подхода, Оценщик принял решение отказаться от его применения в рамках данного Отчета.

В основе доходного подхода лежит принцип ожидания, который гласит, что все стоимости сегодня являются отражением будущих преимуществ. При применении данного подхода анализируется возможность недвижимости генерировать определенный доход, который обычно выражается в форме дохода от эксплуатации и дохода от возможной продажи в конце периода владения.

Несмотря на существующий в Уральском регионе развитый рынок аренды помещений, он продолжает в основном оставаться «черным». Договоры аренды в подавляющем количестве случаев нигде не регистрируются, а оплата производится в виде не

облагаемой налогом наличной суммы. Это обстоятельство не позволяет Оценщику собрать достаточное количество достоверной информации о размере арендной платы и ставок аренды по объектам-аналогам. Использовать же информацию, не имеющую документального подтверждения и обоснования Оценщик посчитал невозможным. Поэтому доходный подход был исключен из расчетов.

По мнению Оценщика, единственно возможным подходом к оценке помещений, из трех существующих можно считать сравнительный подход, который в силу хорошо развитой системы информационного обеспечения дает наиболее объективные результаты.

## 8. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

Подход с точки зрения сравнения продаж (предложений) основывается на прямом сравнении оцениваемого объекта недвижимости с другими объектами недвижимости, которые были проданы или включены в реестр на продажу. Справедливая стоимость недвижимости определяется ценой, которую заплатит типичный покупатель за аналогичный по качеству и полезности объект.

Метод сравнения продаж наиболее действенен для объектов недвижимости, по которым имеется достаточное количество информации о недавних сделках купли-продажи. Любое отличие условий продажи сравниваемого объекта от типичных рыночных условий на дату оценки должно быть учтено при анализе.

Этот подход основан на принципе замещения, который гласит, что «когда несколько сходных, соизмеримых товаров, предметов потребления или услуг равнодоступны, то тот, который обладает самой низкой ценой, привлекает наивысший спрос, и имеет наиболее широкое распространение». Справедливая стоимость недвижимости определяется ценой, которую заплатит типичный покупатель за аналогичный по качеству и полезности объект.

После сбора, анализа, проверки и согласования рыночные данные представляют собой наилучший индикатор справедливой стоимости недвижимости.

Основные этапы процедуры оценки при данном подходе:

1. Исследование рынка с целью сбора информации о совершенных сделках, предложениях, по продаже объектов недвижимости, аналогичных объекту оценки.
2. Отбор информации с целью повышения ее достоверности и получения подтверждения того, что совершенные сделки произошли в свободных рыночных условиях.
3. Подбор подходящих единиц измерения и проведение сравнительного анализа для каждой выбранной единицы измерения.
4. Сравнение оцениваемого объекта и отобранных для сравнения объектов, проданных или продающихся на рынке по отдельным элементам, корректировка цены оцениваемого объекта.
5. Установление стоимости оцениваемого объекта путем анализа сравнительных характеристик и сведению их к одному стоимостному показателю или группе показателей. В условиях недостатка или низкой достоверности информации о рынке вместо стоимостной оценки объекта выходные данные могут быть представлены в виде группы показателей.

Под понятием «аналог объекта недвижимости» подразумевается сходный по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам объекту оценки другой объект, цена которого известна из сделки, состоявшейся при сходных условиях, то есть при наличии развитого сегмента рынка недвижимости.

В оценочной практике выделяют основные элементы сравнения, которые должны анализироваться в обязательном порядке:

- состав передаваемых прав;
- условия финансирования предполагаемой сделки;
- условия продажи (предложения), в том числе, различия между ценами предложения и сделок;
- период между датами сделок (предложений) и оценки;
- характеристики местоположения объекта;
- физические характеристики объекта;
- экономические характеристики использования объекта;
- компоненты стоимости, не связанные с недвижимостью.

## Расчет справедливой стоимости недвижимости методом сравнительного анализа продаж

На этапе сбора информации Оценщику не удалось собрать данных о состоявшихся сделках купли-продажи аналогичных объектов. Причина – закрытость информации о характеристиках и ценах продажи объектов.

При сравнительном анализе стоимости объектов недвижимости с ценами схожих объектов Оценщик использовал данные по ценам предложений (публичных оферт) подобных объектов, взятых из открытых источников (печатных изданий, сайтов в Интернете). Такой подход, по мнению Оценщика, оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке объекта недвижимости проанализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной цене предлагаемого объекта, учитывая все его достоинства и недостатки относительно объектов сравнения.

При отсутствии в свободном доступе баз данных с ценами реальных сделок, на которые опираются в своей работе оценщики большинства стран мира, Оценщик справедливо сделал вывод, что данные публичных оферт наиболее близки к реальным ценам сделок купли-продажи, и, следовательно, в наибольшей степени отвечают требованиям российского законодательства в области оценки.

Таким образом, Оценщиком в процессе расчётов были использованы данные, именуемые в ГК РФ как «оферта» и «публичная оферта» (Ст. 435 и 437). Следовательно, Оценщик гипотетически (с учетом соответствующих корректировок) предполагал, что лицо, «сделавшее предложение, считает себя заключившим договор с адресатом, которым будет принято предложение».

Оценщиком проанализирована информация о ценах предложения к продаже аналогичных оцениваемым зданий и помещений, подобраны соответствующие аналоги и рассчитана удельная стоимость 1 кв.м. аналогичных зданий и помещений. Выбор объектов для сравнения обусловлен физическими характеристиками оцениваемых объектов, близкими к характеристикам объектов сравнения.

Для расчета справедливой стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода, полученная, в результате расчетов, величина стоимости 1 кв.м. аналогичных зданий и помещений, умножалась на площадь объекта оценки.

В процессе выполняемой работы по оценке справедливой стоимости недвижимости, Оценщиком была проанализирована информация, публикуемая на сайтах www.avito.ru; www.dan-invest.ru, www.cian.ru, а также в периодических изданиях «Квадратный метр». В настоящее время в этих источниках дается наиболее полная информация о продаже и спросе на недвижимость.

При расчете арендной ставки (удельного показателя стоимости) для объектов недвижимости после формирования выборки сопоставимых объектов оценщик сталкивается с необходимостью провести сравнение их качественных характеристик. Задача оцифровки качественных параметров является достаточно сложной, и обычно решается с применением методов регрессионного анализа, который подразумевает составление объемной выборки объектов сравнения.

Работа проводилась в следующей последовательности:

1. Определение основных факторов, влияющих на величину показателя стоимости.
2. Определение средних значений величины показателя стоимости по сегментам рынка.
3. Определение зависимости показателя стоимости от параметров основных ценообразующих факторов.

Расчеты проведены на основе Анализа рынка торгово-офисной недвижимости г.Челябинска за последний год, выполненного нашими специалистами. При этом абсолютные значения величины показателя стоимости не рассматривались, а использова-

лись лишь тенденции изменения цен по каждому фактору и сегменту рынка. В рамках настоящей отчета рассмотрен сектор рынка торгово- офисной недвижимости.

*Определение основных факторов, влияющих на размер величины стоимости объекта*

Для определения факторов, наиболее влияющих на величину показателя стоимости, применен экспертный метод, который включал в себя;

- интервью с сотрудниками агентств недвижимости и оценочных компаний;
- согласование результатов проведенного опроса;
- выявление основных ценообразующих факторов, наиболее влияющих на величину показателя стоимости объекта.

В качестве экспертов выступали специалисты, имеющие многолетний опыт работы – более 10 лет в агентствах недвижимости и оценочных компаниях г. Челябинска.

Из проведенных опросов следует, что основными ценообразующими факторами, наиболее влияющими на величину стоимости для помещений всех типов, являются:

- площадь,
- местоположение,
- этаж расположения,
- состояние.

**Корректировка на местоположение**

Объект оценки и объекты - аналоги расположены в жилом районе г.Челябинска «Ленинские высотки», Ленинского района. Имея ввиду вышеизложенное, Оценщик посчитал корректировку на местоположение приять равной 1. Специалисты АН «ДАН-Инвест» (г.Челябинск) тел. 245-04-44; Аудит.Консалтинг.Оценка «Уралтехносервис» (г.Челябинск) тел. 265-61-53; «Тройка-Компания» (г.Челябинск) тел.277-84-76 подтвердили возможность данного значения корректировки на местоположение для данных аналогов.

**Корректировка на площадь**

Корректировка на площадь производится в тех случаях, когда на определенном сегменте рынка наблюдается «эффект масштаба»: при прочих равных условиях, у объектов, имеющих большую площадь, единица площади стоит меньше, чем у небольших по площади объектов оценки. Это связано с тем, что при увеличении площади, а следовательно и стоимости, недвижимости, сокращается платежеспособный спрос на них. Но у этой тенденции есть пределы.

В результате исследований, проведенных Приволжским центром финансового консалтинга и оценки, опубликованных в «Справочнике оценщика недвижимости» (Издательство: Нижний Новгород, 2017г. стр. 184), корректировка удельной цены объекта в зависимости от площади имеет следующие коэффициенты:

| Площадь, кв.м | | Цена | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | аналог | | | | | | | |
| | | <100 | 100-250 | 250-500 | 500-750 | 750-1000 | 1000-1500 | 1500-2000 | >2000 |
| объект оценки | <100 | 1,00 | 1,07 | 1,18 | 1,26 | 1,31 | 1,37 | 1,43 | 1,45 |
| | 100-250 | 0,93 | 1,00 | 1,10 | 1,17 | 1,22 | 1,28 | 1,33 | 1,35 |
| | 250-500 | 0,85 | 0,91 | 1,00 | 1,07 | 1,11 | 1,16 | 1,21 | 1,23 |
| | 500-750 | 0,80 | 0,85 | 0,94 | 1,00 | 1,04 | 1,09 | 1,14 | 1,16 |
| | 750-1000 | 0,76 | 0,82 | 0,90 | 0,96 | 1,00 | 1,05 | 1,09 | 1,11 |
| | 1000-1500 | 0,73 | 0,78 | 0,86 | 0,92 | 0,96 | 1,00 | 1,04 | 1,06 |
| | 1500-2000 | 0,70 | 0,75 | 0,83 | 0,88 | 0,92 | 0,96 | 1,00 | 1,02 |
| | >2000 | 0,69 | 0,74 | 0,81 | 0,87 | 0,90 | 0,94 | 0,98 | 1,00 |

**Корректировка на состояние**

Так как объект оценки и объекты аналоги имеют тоже состояние отделки, что и объект оценки, черновую отделку, корректировка на отделку для всех аналогов составит 1.

**Корректировка на расположение относительно красной линии.**

Так как объект оценки расположен на первой линии, как и объекты аналоги, корректировка на расположение относительно красной линии для аналогов принимается равной 1.

**Корректировка на уторговывание.**

Корректировка на уторговывание – это приведение стоимости предложения к стоимости продажи. В результате исследований, проведенных Приволжским центром финансового консалтинга и оценки, опубликованных в «Справочнике оценщика недвижимости» (Издательство: Нижний Новгород, 2017г. стр. 274), скидка на цены предложений продажи варьируются в пределах от 0% до 10,5%. Скидка на торг принимается равной 4%.

Специалисты АН «ДАН-Инвест» (г.Челябинск) тел. 245-04-44; Аудит.Консалтинг.Оценка «Уралтехносервис» (г.Челябинск) тел. 265-61-53; «Тройка-Компания» (г.Челябинск) тел.277-84-76 подтвердили возможность данного значения «скидки на торг» для торгово-офисных помещений.

**Корректировка на объем оформленных прав**

Корректировка на объем оформленных прав – это приведение стоимости имущества в собственности к стоимости имущества в аренде и наоборот. Так как все объекты-аналоги, так же как и объекты оценки принадлежат собственникам на праве собственности, корректировка на объем оформленных прав равна 1.

Специалисты АН «ДАН-Инвест» (г.Челябинск) тел. 245-04-44; Аудит.Консалтинг.Оценка «Уралтехносервис» (г.Челябинск) тел. 265-61-53; «Тройка-Компания» (г.Челябинск) тел.277-84-76 подтвердили возможность данного значения «корректировка на объем оформленных прав».

**Корректировка на состояние рынка (время)**

Все объявления о продаже объектов-аналогов были опубликованы в июле 2022г. В связи с этим корректировка на состояние рынка не проводилась.

**Корректировка на наличие входной группы**

Все объекты-аналоги, как и объект оценки имеют входную группу. В связи с этим корректировка на наличие входной группы не проводилась.

*Подобранные аналоги по объектам нежилой недвижимости*

| № по базе | Место | Описание | площадь, кв.м. | Цена предложения с учетом НДС, руб. | Цена, руб./кв.м. | состояние | Этаж расположения | Источник информации |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Челябинск, ул. Агалакова, 62 | Свободная планировка. Витринные окна. Черновая отделка. Ввод электричества. Ввод канализации и водоснабжения. Пожарная сигнализация. Отдельный вент канал для помещения. Система отопления. Парковка перед помещением | 141 | 6 753 600 | 47898 | ч/о | 1 | https://www.avito.ru/chelyabinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_141_m_1822210093 |
| 2 | Челябинск, ул. Агалакова, 62 | Свободная планировка. Витринные окна. Черновая отделка. Ввод электричества. Ввод канализации и водоснабжения. Пожарная сигнализация. Отдельный вент канал для помещения. Система отопления. Парковка перед помещением | 143,5 | 6 888 000 | 48000 | ч/о | 1 | https://www.avito.ru/chelyabinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_1435_m_1025523153 |
| 3 | Челябинск, ул. Агалакова, 64 | Свободная планировка. Витринные окна. Черновая отделка. Ввод электричества. Ввод канализации и водоснабжения. Пожарная сигнализация. Отдельный вент канал для помещения. Система отопления. Парковка перед помещением | 143 | 5 577 000 | 39000 | ч/о | 1 | https://www.avito.ru/chelyabinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_143_m_1083906244 |

| | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 4 | Челябинск, ул. Агалакова, 62 | Предлагаем коммерческое помещение в новом ЖК "Ленинские высотки". Помещение расположено на первом этаже 9-ти этажного жилого дома, на первой линии. Свободная планировка. Витринные окна. Отдельный вход. Парковка перед помещением. Отдельный вентиляционный к | 154 | 7 392 000 | 48000 | ч/о | 1 | https://chelyabinsk.cian.ru/sale/commercial/227530680/ |
| 5 | Челябинск, ул. Агалакова, 62 | Предлагаем коммерческое помещение в новом ЖК "Ленинские высотки". Помещение расположено на первом этаже 9-ти этажного жилого дома, на первой линии. Свободная планировка. Витринные окна. Отдельный вход. Парковка перед помещением. Отдельный вентиляционный к | 110,4 | 5 299 200 | 48000 | ч/о | 1 | https://chelyabinsk.cian.ru/sale/commercial/227530679/ |

*Правила отбора аналогов.* Объекты сравнения подобраны с совпадающими значениями ценообразующих факторов в наибольшей степени влияющих на стоимость: объекты сравнения торгово-офисного назначения, расположение подобранных аналогов соответствует объекту оценки и, самое главное, по состоянию на дату оценки предложения актуальны. Более подробное описание объектов аналогов приведено в Приложении.

*Расчет корректировок для определения стоимости объектов оценки площадью от 100кв.м. до 250кв.м., методом сравнения продаж*

| № п/п | Место | Площадь, кв.м. | состояние | Этаж расположения | Расположение относительно красной линии | Корректировка на местоположение | Корректировка на состояние | Корректировка на этаж расположения | Корректировка на площадь | Корректировка на расположение относительно красной линии | Корректировка на торг | Суммарный коэффициент |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Челябинск, ул. Агалакова, 62 | 141 | ч/о | 1 | 1 | 1,000 | 1,00 | 1,00 | 1,000 | 1,00 | 0,96 | 0,9600 |
| 2 | Челябинск, ул. Агалакова, 62 | 143,5 | ч/о | 1 | 1 | 1,000 | 1,00 | 1,00 | 1,000 | 1,00 | 0,96 | 0,9600 |
| 3 | Челябинск, ул. Агалакова, 64 | 143 | ч/о | 1 | 1 | 1,000 | 1,00 | 1,00 | 1,000 | 1,00 | 0,96 | 0,9600 |
| 4 | Челябинск, ул. Агалакова, 62 | 154 | ч/о | 1 | 1 | 1,000 | 1,00 | 1,00 | 1,000 | 1,00 | 0,96 | 0,9600 |
| 5 | Челябинск, ул. Агалакова, 62 | 110,4 | ч/о | 1 | 1 | 1,000 | 1,00 | 1,00 | 1,000 | 1,00 | 0,96 | 0,9600 |
| | Объект оценки | От 100 до 250 | ч/о | 1 | 1 | | | | | | | |

*Расчет стоимости объектов оценки площадью от 100кв.м. до 250кв.м. методом сравнения продаж*

| № п/п | Место | Площадь, кв.м. | Цена, руб./кв.м. | Суммарный коэффициент | Удельная стоимость с учетом корректировок, руб./кв.м. | Общая валовая коррекция | Показатель для определения уд. весов аналогов (величина обратная общей валовой коррекции), в долях | Удельный вес аналога | Справедливая стоимость с учетом поправок и доли, руб/кв.м. |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Челябинск, ул. Агалакова, 62 | 141 | 47898 | 0,9600 | 45982 | -4,00% | 25,00 | 20,00% | 9196 |
| 2 | Челябинск, ул. Агалакова, 62 | 143,5 | 48000 | 0,9600 | 37440 | -4,00% | 25,00 | 20,00% | 9216 |
| 3 | Челябинск, ул. Агалакова, 64 | 143 | 39000 | 0,9600 | 46080 | -4,00% | 25,00 | 20,00% | 7488 |
| 4 | Челябинск, ул. Агалакова, 62 | 154 | 48000 | 0,9600 | 37440 | -4,00% | 25,00 | 20,00% | 9216 |
| 5 | Челябинск, ул. Агалакова, 62 | 110,4 | 47898 | 0,9600 | 46080 | -4,00% | 25,00 | 20,00% | 9216 |
| | Объект оценки | От 100 до 250 | | Средневзвешенная удельная стоимость объектов оценки с учетом НДС, руб./кв.м. | | | | | 44 332 |
| | | | | Средневзвешенная удельная стоимость объектов оценки площадью от 100кв.м. до 250кв.м. с учетом округления и без учета НДС, руб./кв.м. | | | | | 37 000 |

Таким образом, стоимость объектов оценки в целом, определённая по сравнительному подходу составила с учетом округления***:***

| № п/п | Адрес объекта недвижимости | Нежилое помещение | Кадастровый номер | Этаж | Площадь | Справедливая стоимость без учета НДС, руб. |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | г. Челябинск, ул. Агалакова, д. 58 | 3 | 74:36:0325003:1629 | 1,2 | 236,4 | 8 746 800 |
| 2 | г. Челябинск, ул. Агалакова, д. 62 | 1 | 74:36:0325003:255 | 1 | 140,7 | 5 205 900 |
| 3 | г. Челябинск, ул. Агалакова, д. 62 | 4 | 74:36:0325003:217 | 1 | 154 | 5 698 000 |
| 4 | г. Челябинск, ул. Агалакова, д. 62 | 5 | 74:36:0325003:320 | 1 | 143,5 | 5 309 500 |
| ИТОГО | | | | | 674,6 | 24 960 200 |

## *Сумма прописью: Двадцать четыре миллиона девятьсот шестьдесят тысяч двести рублей.*

*Иерархия справедливой стоимости*

МСФО 13 вводит понятие иерархии справедливой стоимости, которая разделяет исходные данные на три категории. Высший приоритет отдан уровню 1, а низший — уровню 3. Компания должна стремиться максимально часто использовать данные первого уровня и как можно реже — третьего уровня.

В рамках данного отчета использовались исходные данные 2-го уровня.

Исходные данные 2 Уровня - это исходные данные, которые не являются котируемыми ценами, включенными в 1 Уровень, и которые прямо или косвенно являются наблюдаемыми для актива или обязательства.

Исходные данные 2 Уровня включают следующее:

(a) котируемые цены на аналогичные активы или обязательства на активных рынках.

(b) котируемые цены на идентичные или аналогичные активы или обязательства на рынках, которые не являются активными.

(c) исходные данные, за исключением котируемых цен, которые являются наблюдаемыми для актива или обязательства, например:

(i) ставки вознаграждения и кривые доходности, наблюдаемые с обычно котируемыми интервалами;

(ii) подразумеваемая волатильность; и

(iii) кредитные спреды.

(d) подтверждаемые рынком исходные данные.

Корректировки исходных данных 2 Уровня меняются в зависимости от факторов, специфических для актива или обязательства. Такие факторы включают следующее:

(a) состояние или местонахождение актива;

(b) степень, в которой исходные данные относятся к единицам, которые сопоставимы с активом или обязательством;

(c) объем или уровень деятельности на рынках, на которых наблюдаются эти исходные данные.

Исходные данные 1 Уровня - это котируемые цены (некорректируемые) на активных рынках для идентичных активов или обязательств, к которым предприятие может получить доступ на дату оценки.

Котируемая цена на активном рынке представляет собой наиболее надежное доказательство справедливой стоимости и должна использоваться для оценки справедливой стоимости без корректировки всякий раз, когда она доступна

Так как в рамках данного отчета использовались исходные данные второго уровня и они подверглись корректировке только на местоположение и торг, следовательно, справедливая стоимость, полученная в результате оценки относится ко второму уровню иерархии справедливой стоимости.

## 9. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА

В соответствии с Федеральным стандартом оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 297:

**п. 24** «При согласовании результатов расчета стоимости объекта оценки должны учитываться вид стоимости, установленный в задании на оценку, а также суждения оценщика о качестве результатов, полученных в рамках примененных подходов. Выбранный оценщиком способ согласования, а также все сделанные оценщиком при осуществлении согласования результатов суждения, допущения и использованная информация должны быть обоснованы. В случае применения для согласования процедуры взвешивания оценщик должен обосновать выбор использованных весов».

Целью сведения результатов всех используемых подходов является определение преимуществ и недостатков каждого из них и выработка единой стоимостной оценки. Поскольку в своих расчетах, Оценщики исключили два из трех существующих подходов в оценке (доходный, затратный), а оценка проводилась в рамках 1 подхода – сравнительного, соответственно расчётам, полученным сравнительным подходом отдаётся вес – 1,0 (100%).

Таким образом, согласованная стоимость объектов оценки, с учетом округления, на дату оценки, составляет:

| № п/п | Адрес объекта недвижимости | Нежилое помещение | Кадастровый номер | Этаж | Площадь | Справедливая стоимость без учета НДС, руб. |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | г. Челябинск, ул. Агалакова, д. 58 | 3 | 74:36:0325003:1629 | 1,2 | 236,4 | 8 746 800 |
| 2 | г. Челябинск, ул. Агалакова, д. 62 | 1 | 74:36:0325003:255 | 1 | 140,7 | 5 205 900 |
| 3 | г. Челябинск, ул. Агалакова, д. 62 | 4 | 74:36:0325003:217 | 1 | 154 | 5 698 000 |
| 4 | г. Челябинск, ул. Агалакова, д. 62 | 5 | 74:36:0325003:320 | 1 | 143,5 | 5 309 500 |
| ИТОГО | | | | | 674,6 | 24 960 200 |

***Сумма прописью: Двадцать четыре миллиона девятьсот шестьдесят тысяч двести рублей.***

## 10. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Итоговая величина стоимости объекта оценки, полученная как итог обоснованного Оценщиком обобщения результатов расчётов стоимости объекта оценки, при использовании различных подходов к оценке, была определена Оценщиком на основании методов и рекомендаций, изложенных в соответствии с Федеральным стандартом оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 297, а также, в соответствии с Федеральным Законом от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в РФ" и Международными стандартами оценки.

Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом 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. Следует отметить, что настоящее исследование отражает наиболее вероятное значение справедливой стоимости объекта по состоянию на дату оценки. Изменения в состоянии рынка и самого объекта после даты оценки могут привести к изменению (уменьшению или увеличению) возможной цены сделки на дату осуществления фактической сделки.

Итоговая величина стоимости объектов оценки является достоверной, и рекомендуется для целей предусмотренных в Отчёте.

Итоговая справедливая стоимость объектов оценки, с учетом округления, на дату оценки, составляет:

| № п/п | Адрес объекта недвижимости | Нежилое помещение | Кадастровый номер | Этаж | Площадь | Справедливая стоимость без учета НДС, руб. |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | г. Челябинск, ул. Агалакова, д. 58 | 3 | 74:36:0325003:1629 | 1,2 | 236,4 | 8 746 800 |
| 2 | г. Челябинск, ул. Агалакова, д. 62 | 1 | 74:36:0325003:255 | 1 | 140,7 | 5 205 900 |
| 3 | г. Челябинск, ул. Агалакова, д. 62 | 4 | 74:36:0325003:217 | 1 | 154 | 5 698 000 |
| 4 | г. Челябинск, ул. Агалакова, д. 62 | 5 | 74:36:0325003:320 | 1 | 143,5 | 5 309 500 |
| ИТОГО | | | | | 674,6 | 24 960 200 |

***Сумма прописью: Двадцать четыре миллиона девятьсот шестьдесят тысяч двести рублей.***

## 11. ДЕКЛАРАЦИЯ ОЦЕНЩИКА

1. Утверждения о фактах, представленных в отчете, верны и основываются на знаниях и профессиональном опыте оценщиков.
2. Проведенный анализ и сделанные заключения ограничены только изложенными допущениями и ограничивающими условиями.
3. Оценщики, а также оценочная фирма и ее сотрудники не имели настоящего или будущего интереса в оцениваемом имуществе.
4. Вознаграждение Оценщиков– исполнителя договора на оценку , исчисляется в денежном выражении и никаким образом не зависит от результата оценки.
5. Оценка была проведена в соответствие с кодексом этики, действующим законодательством, национальными стандартами и правилами (стандартами) саморегулируемой организации, членом которой являются оценщики.
6. Образование подписавших отчет оценщиков соответствует действующим на дату составления отчета требованиям.
7. Оценщики имеют опыт оценки аналогичного имущества.
8. Оценщики лично произвели обследование оцениваемого имущества.
9 Никто, кроме лиц, указанных в отчете не оказывал профессиональной помощи в подготовке отчета.

Оценщик Ульев А.В.

## ИСПОЛЬЗОВАННАЯ ЛИТЕРАТУРА


1. Федеральный закон от 29 июля 1998 года "Об оценочной деятельности в Российской Федерации"
2. Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости", введенный в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 18 июля 2012 года N 106н "О введении в действие и прекращении действия документов Международных стандартов финансовой отчетности на территории Российской Федерации", зарегистрированный Министерством юстиции Российской Федерации 3 августа 2012 года N 25095 (Российская газета от 15 августа 2012 года), с поправками, введенными в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 17 декабря 2014 года N 151н "О введении документов Международных стандартов финансовой отчетности в действие на территории Российской Федерации", зарегистрированным Министерством юстиции Российской Федерации 15 января 2015 года N 35544 ("Официальный интернет-портал правовой информации" (www.pravo.gov.ru), 15 января 2015 года)
3. ФСО №1 «Общие понятия, подходы и требования к проведению оценки». ФСО №2 «Цели оценки и виды стоимости». ФСО№3 «Требования к отчету об оценке»
4. Методика определения физического износа гражданских зданий (утверждена приказом Министерства коммунального хозяйства РСФСР от 27 октября 1970г. № 404).
5. Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденные Распоряжением Минимущества России от 06.03.2002г. №568-р.
6. Письмо Госстроя СССР от 06.09.1990г. № 14-Д. «Индексы изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ, прочих затрат и территориальные коэффициенты».
7. Правила оценки физического износа жилых зданий ВСН 53-86 Госгражданстрой.
8. Фридман Д., Ордуэй Н. «Анализ и оценка приносящей доход недвижимости». Москва, 1995 г.
9. .Оценка недвижимости. Под редакцией А.Г. Грязновой. Москва, "Финансы и статистика", 2002 г.
10. Взгляд на необходимость согласования результатов оценки с позиции теории ценообразования. Вопросы оценки, №3 2002 г.
11. Справочник оценщика недвижимости», Н. Новгород, 2014год. Том 1,2,3

# ПРИЛОЖЕНИЯ

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

# СВИДЕТЕЛЬСТВО

## О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Челябинской области

**Дата выдачи:** 15.01.2015 г.

**Документы-основания:**
Передаточный акт от 30.12.2014 г.
Договор участия в долевом строительстве №73.1 от 21.08.2014 г.
Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию №RU74315000-229-2014 от 23.10.2014 г. Орган выдачи: Администрация города Челябинска.

**Субъект (субъекты) права:**
Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "СТРОЙКОМ - КАПИТАЛ ", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев под управлением ООО "Управляющая компания "ПИФагор".

**Вид права:** общая долевая собственность

**Кадастровый (или условный) номер:**
74:36:0325003:255

**Объект права:**
нежилое помещение №1, назначение: нежилое. Площадь: общая 140.7 кв.м. Этаж: 1.
Адрес (местоположение):
Россия, Челябинская обл., г. Челябинск, ул. Агалакова, д. 62

**Существующие ограничения (обременения) права:** Доверительное управление

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 15.01.2015 г. сделана запись регистрации № 74-74/036-74-74-01/737/2014-229

**Государственный регистратор:** / Попова О. С. /

74-74/036-74-74-01/737/2014-229

74 АЕ 131869

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

# СВИДЕТЕЛЬСТВО

## О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Челябинской области

**Дата выдачи:** 16.01.2015 г.

**Документы-основания:**
Передаточный акт от 30.12.2014 г.
Договор участия в долевом строительстве №73.1 от 21.08.2014 г.
Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию №RU74315000-229-2014 от 23.10.2014 г. Орган выдачи: Администрация города Челябинска.

**Субъект (субъекты) права:**
Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "СТРОЙКОМ - КАПИТАЛ ", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев под управлением ООО "Управляющая компания "ПИФагор".

**Вид права:** общая долевая собственность

**Кадастровый (или условный) номер:**
74:36:0325003:217

**Объект права:**
нежилое помещение №4, назначение: нежилое. Площадь: общая 154 кв.м. Этаж: 1.

Адрес (местоположение):
г. Челябинск, ул. Агалакова, д. 62

**Существующие ограничения (обременения) права:** Доверительное управление

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 16.01.2015 г. сделана запись регистрации № 74-74/036-74-74-01/737/2014-246

**Государственный регистратор:** / Попова О. С. /

74-74/036-74-74-01/737/2014-246

74 АЕ 131872

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

# СВИДЕТЕЛЬСТВО

## О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Челябинской области

**Дата выдачи:** 16.01.2015 г.

**Документы-основания:**
Передаточный акт от 30.12.2014 г.
Договор участия в долевом строительстве №73.1 от 21.08.2014 г.
Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию №RU74315000-229-2014 от 23.10.2014 г. Орган выдачи: Администрация города Челябинска.

**Субъект (субъекты) права:**
Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "СТРОЙКОМ - КАПИТАЛ ", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев под управлением ООО "Управляющая компания "ПИФагор".

**Вид права:** общая долевая собственность

**Кадастровый (или условный) номер:**
74:36:0325003:320

**Объект права:**
нежилое помещение №5, назначение: нежилое. Площадь: общая 143.5 кв.м. Этаж: 1.

Адрес (местоположение):
г. Челябинск, ул. Агалакова, д. 62

**Существующие ограничения (обременения) права:** Доверительное управление

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 16.01.2015 г. сделана запись регистрации № 74-74/036-74-74-01/737/2014-251

**Государственный регистратор:** / Попова О. С. /

74-74/036-74-74-01/737/2014-251

74 АЕ 131871

**ВЫПИСКА ИЗ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ, УДОСТОВЕРЯЮЩАЯ ПРОВЕДЕННУЮ ГОСУДАРСТВЕННУЮ РЕГИСТРАЦИЮ ПРАВ**

Дата выдачи: 02.09.2016

В Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрировано.

| | | | |
|---|---|---|---|
| 1. | Кадастровый (или условный) номер объекта: | | 74:36:0325003:1629 |
| | Объект недвижимости: | | Нежилое помещение №3, назначение: нежилое. Площадь: общая 236.4 кв.м. Этаж: 1, 2.<br>Адрес (местоположение):<br>Россия, Челябинская обл., г. Челябинск, ул. Агалакова, д. 58 |
| | Состав объекта недвижимости: | | |
| 2. | Правообладатель (правообладатели): | 2.1. | Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "СТРОЙКОМ - КАПИТАЛ ", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев под управлением ООО "Управляющая компания "ПИФагор". |
| 3. | Вид, номер и дата государственной регистрации права: | 3.1. | общая долевая собственность, 74-74/036-74/001/215/2016-9274/2, 02.09.2016 г. |
| 4. | Документы-основания: | 4.1. | Договор купли-продажи нежвижимости №3Т/77/78-Ленинский от 16.08.2016 г. |
| 5. | Ограничение (обременение) права: | | |
| 5.1.1. | вид: | | Доверительное управление |
| | дата государственной регистрации: | | 02.09.2016 |
| | номер государственной регистрации: | | 74-74/036-74/001/215/2016-9274/3 |
| | срок, на который установлено ограничение (обременение) права: | | с 02.09.2016 г. по 30.09.2023 г. |
| | лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права: | | Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "ПИФагор". ИНН 7447136484. ОГРН 1087447011497. |
| | основание государственной регистрации: | | Изменения и дополнения №3 в правила доверительного управления от 22.05.2010 г.;<br>Изменения и дополнения в правила доверительного управления от 24.03.2009 г.;<br>Изменения и дополнения №2 в правила доверительного управления от 10.12.2009 г.;<br>Изменения и дополнения №5 в правила доверительного управления от 23.08.2012 г.;<br>Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "СТРОЙКОМ - |

| | | | |
|---|---|---|---|
| | | | КАПИТАЛ" зарегистрированы Федеральной службой по финансовым рынкам от 12.12.2008 г. Дата регистрации: 12.12.2008 г. Номер регистрации: 1326-75409847.; Изменения и дополнения №4 в правила доверительного управления от 03.02.2011 г. |

Настоящая выписка подтверждает проведение государственной регистрации права. Правообладатель: Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "СТРОЙКОМ - КАПИТАЛ ", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев под управлением ООО "Управляющая компания "ПИФагор"

Государственный регистратор _____ (подпись, М.П.) Бурлакова Е. С. (фамилия, инициалы)

Прошито
Пронумеровано
_____ листов

Подпись _____ Бурдакова Е.С.

**Филиал федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Челябинской области**

(полное наименование органа кадастрового учета)

КП.1

# КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

помещения

(выписка из государственного кадастра недвижимости)

| Лист № | 1 | Всего листов: | 3 |
|---|---|---|---|

| "28" декабря 2015 г. № 7400/101/15-1050672 | |
|---|---|
| Кадастровый номер: | 74:36:0325003:1629 |
| Номер кадастрового квартала: | 74:36:0325003 |
| Предыдущие номера: | — |
| Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: | 28.12.2015 |

Описание помещения:

| | | | |
|---|---|---|---|
| 1 | Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение: | | 74:36:0325003:1598 |
| 2 | Этаж (этажи), на котором (которых) расположено помещение: | | Этаж № 1, Этаж № 2 |
| 3 | Площадь помещения: | | 236.4 |
| 4 | Адрес (описание местоположения): | | Челябинская область, г Челябинск, ул Агалакова, д 58, пом 3 |
| 5 | Назначение: | | Нежилое |
| | | | (жилое, нежилое) |
| 6 | Вид жилого помещения: | | — |
| | | | (комната, квартира) |
| 7 | Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната: | | — |
| 8 | Кадастровая стоимость (руб.): | | 1396989.25 |
| 9 | Сведения о правах: — | | |
| 10 | Особые отметки: Регистрационный номер заявления в ОКУ 74-0-1-177/3336/2015-378 | | |
| 11 | Сведения о включении в реестр объектов культурного наследия: — | | |
| 12 | Сведения о кадастровых инженерах: Гамова Елена Юрьевна, 74-11-271, ООО "Геослед", 03.12.2015 г. | | |
| 13 | Дополнительные сведения: | | |
| | 13.1 | Кадастровые номера объектов недвижимости, образованных с объектом недвижимости — | |
| | 13.2 | Кадастровые номера объектов недвижимости, образованных из объекта недвижимости — | |
| | 13.3 | Кадастровые номера объектов, подлежащих снятию с кадастрового учета — | |
| 14 | Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи о помещении): Сведения об объекте недвижимости имеют статус учтенные | | |

| Инженер | | О. Р. Нурбердиева |
|---|---|---|
| (полное наименование должности) | (подпись) | (инициалы, фамилия) |

М.П.

КП.2

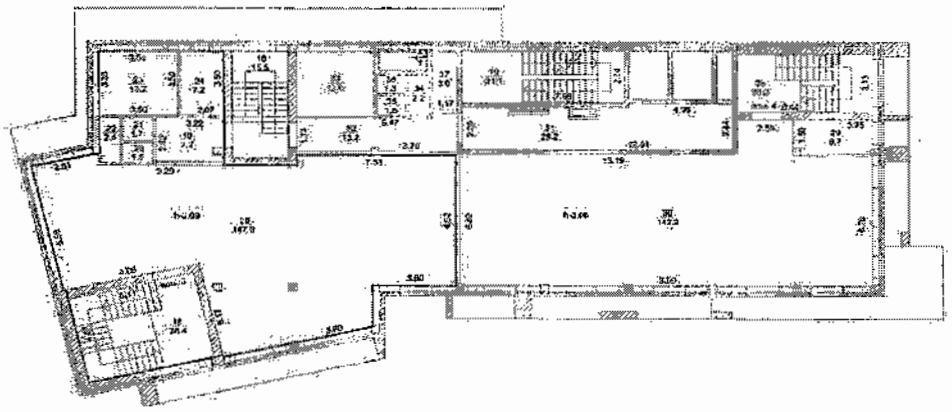
# КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
помещения
(выписка из государственного кадастра недвижимости)

| Лист № | 2 | Всего листов: | 3 |
|---|---|---|---|

| | |
|---|---|
| "28" декабря 2015 г. № 7400/101/15-1050672 | |
| Кадастровый номер: | 74:36:0325003:1629 |

План расположения помещения на этаже Этаж № 2:

2 этаж



г. Челябинск, ул Агалакова, 58, помещение 3
Масштаб 1:200

Условные обозначения:

| | |
|---|---|
| **Масштаб 1:** | 279 |

| | | |
|---|---|---|
| Инженер | | О. Р. Нурбердиева |
| (полное наименование должности) | (подпись) | (инициалы, фамилия) |

М.П.

КП.2

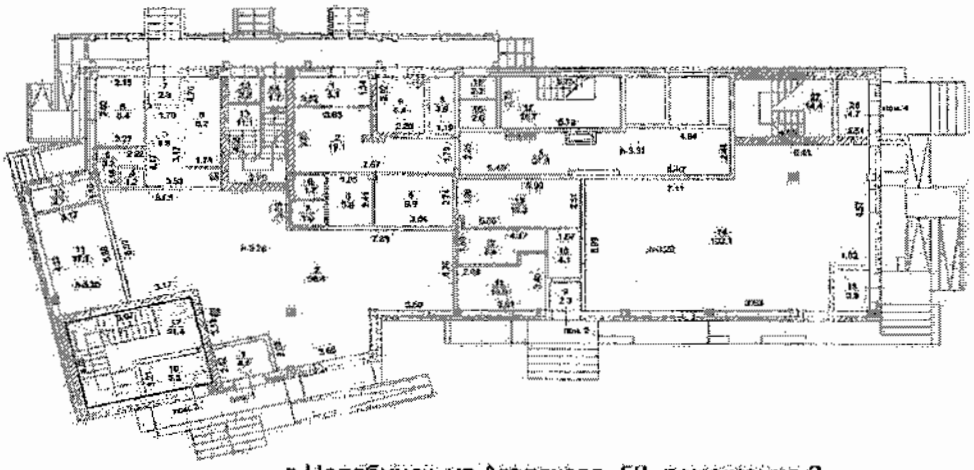
# КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
помещения
(выписка из государственного кадастра недвижимости)

| Лист № | 3 | Всего листов: | 3 |
|---|---|---|---|

| | |
|---|---|
| "28" декабря 2015 г. № 7400/101/15-1050672 | |
| Кадастровый номер: | 74:36:0325003:1629 |

План расположения помещения на этаже Этаж № 1:

1 этаж



г. Челябинск, ул Агалакова, 58, помещение 3
Масштаб 1:200

Условные обозначения:

| | |
|---|---|
| Масштаб 1: | 577 |

| | |
|---|---|
| Инженер | Э.Р. Нурбердиева |
| (полное наименование должности) | (подпись) (инициалы, фамилия) |

М.П.

Объявления Магазины Бизнес Помощь Вход и регистрация Подать объявление

Авто Недвижимость Работа Услуги ещё...

Коммерческая недви... Поиск по объявлениям Челябинская обла... Найти

Челябинск / ... / Коммерческая недвижимость / Купить / Помещение свободного назначения Назад Следующее →

# Помещение свободного назначения, 141 м²

6 753 600 ₽

Добавить в избранное Добавить заметку 8 июля в 13:36

8 958 739-99-51

Написать сообщение
Отвечает около 30 минут

АН "РиэлтСтройком"
Агентство
На Авито с марта 2015

Подписаться на продавца

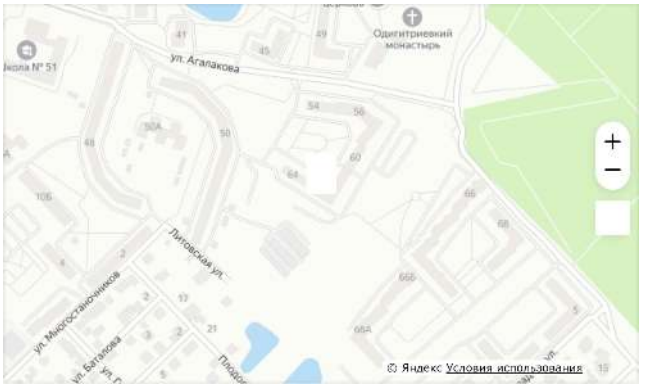
Контактное лицо
Наталья АН РиэлтСтройком

№ 1822210093, 1552 (+1)

Площадь: 141 м²

Челябинская область, Челябинск, ул. Агалакова, 62
р-н Ленинский

Скрыть карту




ЖК «Ленинские высотки» построен на перекрестке ул. Агалакова и ул. Бобруйской. В непосредственной близости уже имеется устоявшаяся инфраструктура: детские сады, школы, парк, церковь, несколько жилых новых комплексов, которые обеспечивают большой поток людей в этом месте.

На сегодня проданы и сданы в аренду 45% помещений из общего объема.

Дома выстроены по монолитно-каркасной технологии, облицованы кирпичом и газобетонным блоком. Помещения имеют черновую отделку:

- облагороженную входную группу, порги минимальны, так же установлен пандус;

- пластиковые окна, в основном панорамные;

- стяжку пола;

- пожарную сигнализацию;

- вытяжную систему;

- несколько входов, а также запасной вход со двора.

Все дома в самом жилом комплексе сданы в эксплуатацию, квартиры заселены жильцами, поэтому в Вас уже заинтересованы люди в районе!

Просмотр в любое для Вас удобное время!

Объявления Магазины Бизнес Помощь Вход и регистрация Подать объявление

Авто Недвижимость Работа Услуги ещё…

Коммерческая недви… Поиск по объявлениям Челябинская обла… Найти



# Помещение свободного назначения, 143,5 м²

6 888 000 ₽

Добавить в избранное Добавить заметку 3 июля в 10:22

8 958 743-88-49

Написать сообщение
Отвечает около 30 минут

АН "РиэлтСтройком"
Агентство
На Авито с марта 2015

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Гриценко Екатерина

№ 1025523153, 3139 (+3)

Площадь: 143.5 м²

Челябинская область, Челябинск, ул. Агалакова, 62
р-н Ленинский Скрыть карту

Предлагаем коммерческое помещение в ЖК "Ленинские Высотки"
Свободная планировка
Отдельная входная группа
Ввод электричества, воды канализации, система отопления.
Пожарная сигнализация
Высота потолка более 3-х метров.
Большая парковка перед помещением
Прекрасно подойдет под медицинский центр, салон красоты, магазин промышленных товаров, продукты и пр.
АН РиэлтСтройком также предлагает Вам поиск арендатора на данное помещение.
Вы получите арендный бизнес с привлекательным сроком окупаемости.

Пожаловаться

**Другие объявления компании**

Объявления Магазины Бизнес Помощь Вход и регистрация Подать объявление

Авто Недвижимость Работа Услуги ещё...

Коммерческая недви... Поиск по объявлениям Челябинская обла... Найти



# Помещение свободного назначения, 143 м²

5 577 000 ₽

Добавить в избранное Добавить заметку 3 июля в 10:22

8 958 743-88-49

Написать сообщение
Отвечает около 30 минут

АН "РиэлтСтройком"
Агентство
На Авито с марта 2015

Подписаться на продавца

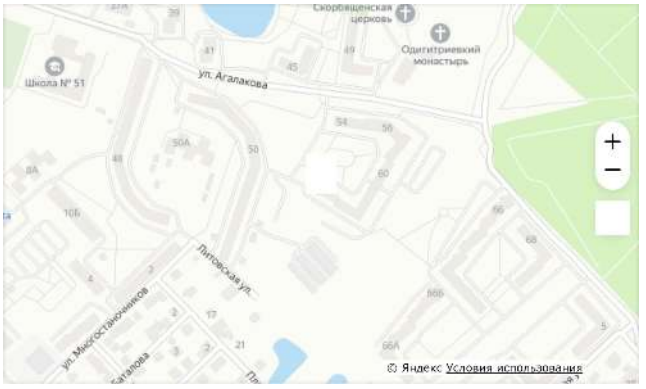
Контактное лицо
Гриценко Екатерина

№ 1083906244, 3370 (+2)

Площадь: 143 м²

Челябинская область, Челябинск, ул. Агалакова, 64
р-н Ленинский

Скрыть карту




Предлагаем нежилое помещение в "Ленинских Высотках"
Помещение расположено на первой линии, первый этаж
Свободная планировка
Витринные окна
Черновая отделка
-ввод электричества
-ввод канализации и водоснабжения
-пожарная сигнализация
-отдельный вент канал для помещения
-система отопления
Парковка перед помещением
Широкие возможности для развития бизнеса.
АН Риэлт Стройком также предлагает Вам поиск арендатора на данное помещение.
Вы получите арендный бизнес с привлекательным сроком окупаемости.

Пожаловаться

**Другие объявления компании**

# Свободное назначение, 154 м²

Челябинская область, Челябинск, р-н Ленинский, ул. Агалакова, 62

**154 м²**
Площадь

**1 из 10**
Этаж

**Свободно**
Помещение

Предлагаем коммерческое помещение в новом ЖК "Ленинские высотки".
Помещение расположено на первом этаже 9-ти этажного жилого дома, на первой линии.
Свободная планировка
Витринные окна
Отдельный вход
Парковка перед помещением
Отдельный вентиляционный канал для данного помещения
Черновая отделка (ввод электричества, система отопления, пожарная сигнализация, ввод воды и канализации).
ЖК "Ленинские высотки" находится на улице Бобруйская (между улицами Дзержинского и Агалакова).
На данный момент в округе проживает большое количество человек, нуждающихся в товарах и услугах повседневного спроса, которые будут находиться в шаговой доступности от их дома.
Прекрасно подойдет для размещения продуктового магазина, аптеки, медцентра, детского развивающего центра, фитнесс клуба, офиса и пр.
АН РиэлтСтройком также предлагает Вам поиск арендатора на данное помещение.
Вы получите арендный бизнес с привлекательным сроком окупаемости.

## Узнайте больше

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

Показать телефон

## Условия сделки

**7 392 000 ₽**

**РиэлтСтройком**
Агентство недвижимости
На рынке с 1998 года

**+7 958 740-79-47**

58

# Свободное назначение, 110,4 м²

Челябинская область, Челябинск, р-н Ленинский, ул. Агалакова, 62

**5 299 200 ₽**

Включены НДС

**РиэлтСтройком**
Агентство недвижимости
На рынке с 1998 года

**+7 958 740-79-47**

| 110,4 м² | 1 из 10 | Свободно |
|---|---|---|
| Площадь | Этаж | Помещение |

Предлагаем коммерческое помещение в новом ЖК "Ленинские высотки".
Помещение расположено на первом этаже 9-ти этажного жилого дома, на первой линии.
Свободная планировка
Витринные окна
Отдельный вход
Парковка перед помещением
Отдельный вентиляционный канал для данного помещения
Черновая отделка (ввод электричества, система отопления, пожарная сигнализация, ввод воды и канализации).
ЖК "Ленинские высотки" находится на улице Бобруйская (между улицами Дзержинского и Агалакова).
На данный момент в округе проживает большое количество человек, нуждающихся в товарах и услугах повседневного спроса, которые будут находиться в шаговой доступности от их дома.
Прекрасно подойдет для размещения продуктового магазина, аптеки, медцентра, детского развивающего центра, фитнесс клуба, офиса и пр.
АН РиэлтСтройком также предлагает Вам поиск арендатора на данное помещение.
Вы получите арендный бизнес с привлекательным сроком окупаемости.

## Узнайте больше

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

Показать телефон

## Условия сделки

59

Форма № | Р | 5 | 1 | 0 | 0 | 1 |

## Федеральная налоговая служба

# СВИДЕТЕЛЬСТВО

**о государственной регистрации юридического лица**

**Настоящим подтверждается, что в соответствии с Федеральным законом «О государственной регистрации юридических лиц» в единый государственный реестр юридических лиц внесена запись о создании юридического лица**

Общество с ограниченной ответственностью "Омега"
(полное фирменное наименование юридического лица с указанием организационно - правовой формы)

ООО "Омега"
(сокращенное фирменное наименование юридического лица)

10 (дата) марта (месяц прописью) 2011 (год) **за основным государственным регистрационным номером**

| 1 | 1 | 1 | 7 | 4 | 5 | 3 | 0 | 0 | 2 | 1 | 3 | 8 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|

Инспекция Федеральной налоговой службы по Центральному району г.Челябинска
(Наименование регистрирующего органа)

Должность уполномоченного лица регистрирующего органа

Зам.начальника инспекции

Быкова Марина Николаевна

М.П.

(подпись, Ф.И.О.)

серия 74 №005353960



ЗАО «Полиграф-защита», Москва, 2008, уровень «8»

Форма № 1-1-Учет

## Федеральная налоговая служба

# СВИДЕТЕЛЬСТВО

**О ПОСТАНОВКЕ НА УЧЕТ РОССИЙСКОЙ ОРГАНИЗАЦИИ В НАЛОГОВОМ ОРГАНЕ ПО МЕСТУ НАХОЖДЕНИЯ НА ТЕРРИТОРИИ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

Настоящее свидетельство подтверждает, что российская организация
**Общество с ограниченной ответственностью "Омега"**

*(полное наименование в соответствии с учредительными документами)*

ОГРН **1 1 1 7 4 5 3 0 0 2 1 3 8**

поставлена на учет в соответствии с положениями
Налогового кодекса Российской Федерации **10 марта 2011 г.**

*(число, месяц, год)*

в налоговом органе по месту нахождения **ИФНС России по Центральному району г. Челябинска** **7 4 5 3**

*(наименование налогового органа и его код)*

и ей присвоен

ИНН/КПП **7 4 5 3 2 2 8 4 5 4** / **7 4 5 3 0 1 0 0 1**

**Свидетельство подлежит замене в случае изменения приведенных в нем сведений.**

**Заместитель начальника инспекции** **М.Н. Быкова**

**МП**

серия 74 №005354306



ЗАО «Полиграф-защита», Москва, 2008, уровень «В»

Некоммерческое партнерство "Сообщество специалистов-оценщиков "СМАО"

Некоммерческое партнерство
"Сообщество специалистов-оценщиков "СМАО"
№ 0001 от "28" июня 2007 г. в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков

# СВИДЕТЕЛЬСТВО

**01 ноября 2008 года**
дата включения в реестр

**2756**
№ согласно реестру

## Ульев Алексей Владимирович

Паспорт 7500 810161, выдан УВД г. Копейска Челябинской области 30.08.2001г., код подразделения 742-015, зарегистрирован: Челябинская область, г. Копейск, пер. Учительский, д. 4

**является членом**
**Некоммерческого партнерства**
**«Сообщество специалистов-оценщиков «СМАО»**

КОПИЯ ВЕРНА
Руководитель
ОТДЕЛА ВЕДЕНИЯ РЕЕСТРА
НП «СМАОс»
ЮШИНА Т.Г

**Генеральный директор**
**НП «СМАОс»** **Ю.М. Федорова**

НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО ОГРН 1174824002 «Сообщество специалистов-оценщиков «СМАО» Non-profit Partnership «Association of appraisers «SMAO» МОСКВА

СВИДЕТЕЛЬСТВО

# КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 025770-1 «22» июля 2021г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

**«Оценка недвижимости»**

выдан Ульеву Алексею Владимировичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр»

от «22» июля 2021г. № 209

Директор А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует до «22» июля 2024 г.

АО «ОПЦИОН», Москва, 2021 г., «Б». ТЗ № 484.

АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ

г. Челябинск, Россия «18» января 2022 г.

**ПОЛИС ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА**
**№ 8191R/776/500002/22**

Настоящий Полис выдан Страховщиком в подтверждение условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика № **8191R/776/500002/22** (далее Договор страхования), заключенного между Страхователем и Страховщиком, неотъемлемой частью которого он является. Настоящий Полис не изменяет, не дополняет условий Договора страхования; при наличии противоречий между настоящим Полисом и Договором страхования, преимущественную силу имеет Договор страхования.

1. **СТРАХОВАТЕЛЬ:**

Ульев Алексей Владимирович
Россия, Челябинская область, Саткинский р-н., р.п Сулея, ул. Корпоративная, д. 4

2. **СТРАХОВЩИК:**

Акционерное Общество «АльфаСтрахование»
Россия, 454080, г. Челябинск, ул. Труда, д. 156
ИНН: 7713056834 КПП: 772501001
Лицензия СИ № 2239 от 13.11.2017 г.

3. **ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:**

С 00:00 часов «06» февраля 2022 г. по 24:00 часов «05» февраля 2023 г. (Период страхования).

4. **СТРАХОВАЯ СУММА:**

**300 000,00 (Триста тысяч и 00/100) рублей** по всем страховым случаям.

5. **ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ:**

**300 000,00 (Триста тысяч и 00/100) рублей** по каждому страховому случаю

**10%** от страховой суммы, указанной в разделе 12 настоящего Договора, по всем страховым случаям по возмещению судебных и иных расходов Страхователя.

6. **ФРАНШИЗА:**

Не установлена.

7. **ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:**

В соответствии с п. 2.1.1 Правил.

8. **СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:**

8.1. Страховым случаем с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных настоящим Договором и Правилами страхования, является установленный вступившим в законную силу решением суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.

8.2. Страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору, при условии что такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком и такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.

9. **ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ:**

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

10. **ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ:**

Территория страхования: Российская Федерация.

**СТРАХОВЩИК**

**АО «АльфаСтрахование»**

_____ М.П.

Заместитель директора-Руководитель Блока корпоративных продаж Челябинского филиала АО "АльфаСтрахования"
должность

Константинов Иван Васильевич
Ф.И.О.

Менеджер договора со стороны Страховщика: *Константинов Иван Васильевич*
Тел. (351) 210-39-35, 746450 электронная почта: KonstantinovIV@alfastrah.ru



115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д.31, стр.Б тел./факс: (495)788 0 999 alfastrah.ru

СВОД | свободный оценочный департамент

НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
«СВОБОДНЫЙ ОЦЕНОЧНЫЙ ДЕПАРТАМЕНТ»
Регистрационный номер №0014 в ЕГР СРО от «20» мая 2013г.

# СВИДЕТЕЛЬСТВО

«22» августа 2013г. — Дата выдачи свидетельства

№ 366 — Номер свидетельства

## Специалист-оценщик

## ТОМИЛОВ СЕРГЕЙ МИХАЙЛОВИЧ

Челябинская область, г. Челябинск, ул. 250 лет Челябинску, д. 16 "А", кв. 110
Паспорт 75 00 №215511 выдан УВД Центрального района города Челябинска 28.06.2000г.

является членом Некоммерческого партнерства саморегулируемой организации «Свободный Оценочный Департамент» и имеет право на осуществление оценочной деятельности на территории Российской Федерации.

**Президент НП СРО «СВОД»** **А.В. Лебедев**

*В случае прекращения членства данное свидетельство подлежит возврату в НП СРО «СВОД» по адресу: 620089, г. Екатеринбург, ул. Луганская, а/я 112, тел. (343) 389-87-38*

# КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 026530-1 « 28 » июля 20 21 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

**«Оценка недвижимости»**

выдан Томилову Сергею Михайловичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр»

от « 28 » июля 20 21 г. № 210

Директор А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует до « 28 » июля 20 24 г.

АО «ОПЦИОН», Москва, 2021 г., «Б», ТЗ № 484.

АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ

г. Челябинск, Россия «23» мая 2022 г.

**ПОЛИС ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА**
**№ 8191R/776/500029/22**

Настоящий Полис выдан Страховщиком в подтверждение условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика № **8191R/776/500029/22** (далее Договор страхования), заключенного между Страхователем и Страховщиком, неотъемлемой частью которого он является. Настоящий Полис не изменяет, не дополняет условий Договора страхования; при наличии противоречий между настоящим Полисом и Договором страхования, преимущественную силу имеет Договор страхования.

1. **СТРАХОВАТЕЛЬ:**

**Томилов Сергей Михайлович**
Россия, Город Москва
ИНН: 745303645731

2. **СТРАХОВЩИК:**

Акционерное Общество «АльфаСтрахование»
Россия, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. «Б».
ИНН: 7713056834 КПП: 775001001
Лицензия СИ № 2239 от 13.11.2017 г.

3. **ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:**

С 00:00 часов «30» мая 2022 г. по 24:00 часов «29» мая 2023 г. (Период страхования).

4. **СТРАХОВАЯ СУММА:**

**5 000 000,00 (Пять миллионов и 00/100) рублей** по всем страховым случаям.

5. **ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ:**

**5 000 000,00 (Пять миллионов и 00/100) рублей** по каждому страховому случаю

**10%** от страховой суммы, указанной в разделе 12 настоящего Договора, по всем страховым случаям по возмещению судебных и иных расходов Страхователя.

6. **ФРАНШИЗА:**

Не установлена.

7. **ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:**

В соответствии с п. 2.1.1 Правил.

8. **СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:**

8.1. Страховым случаем с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных настоящим Договором и Правилами страхования, является установленный вступившим в законную силу решением суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.

8.2. Страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору, при условии что такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком и такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.

9. **ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ:**

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

10. **ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ:**

Территория страхования: Российская Федерация.

**СТРАХОВЩИК**
**АО «АльфаСтрахование»**

_____ М.П.

Заместитель директора - руководитель Блока АО «АльфаСтрахование»
должность

Константинов Иван Васильевич
Ф.И.О.

*Доверенность № 4873/22N от «23» мая 2022 г.*

Менеджер договора со стороны Страховщика: *Константинов Иван Васильевич*
Тел. (351) 210-39-35_746450 электронная почта: KonstantinovIV@alfastrah.ru

г. Челябинск, Россия «05» июля 2022 г.

АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ

**ПОЛИС СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ № 8191R/776/500039/22**

Настоящий Полис выдан Страховщиком в подтверждение условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика № **8191R/776/500039/22** (далее Договор страхования), заключенного между Страхователем и Страховщиком, неотъемлемой частью которого он является. Настоящий Полис не изменяет, не дополняет условий Договора страхования; при наличии противоречий между настоящим Полисом и Договором страхования, преимущественную силу имеет Договор страхования.

1. **СТРАХОВАТЕЛЬ:**

ООО «ОМЕГА»
Россия, 454080, Челябинская область, г. Челябинск, пр-кт Ленина, д.89, кв.208
ИНН: 7453228454 КПП: 745301001

2. **СТРАХОВЩИК:**

Акционерное Общество «АльфаСтрахование»
Россия, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. «Б».
ИНН: 7713056834 КПП: 775001001
Лицензия СИ № 2239 от 13.11.2017 г.

3. **ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:**

С 00:00 часов «10» июля 2022 г. по 24:00 часов «09» июля 2023 г. (Период страхования).

4. **СТРАХОВАЯ СУММА:**

**5 000 000,00 (Пять миллионов и 00/100) рублей** по всем страховым случаям.

5. **ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ:**

**5 000 000,00 (Пять миллионов и 00/100) рублей** по каждому страховому случаю

**10%** от страховой суммы, указанной в разделе 12 настоящего Договора, по всем страховым случаям по возмещению судебных и иных расходов Страхователя.

6. **ФРАНШИЗА:**

Не установлена.

7. **ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:**

В соответствии с п. 2.1.2 Правил.

8. **СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:**

8.1. Страховым случаем являются события, предусмотренные п. 6.1 настоящего Договора, с наступлением которых возникает обязанность Страховщика произвести страховую выплату Выгодоприобретателям, вред имущественным интересам которых нанесен в результате Застрахованной деятельности Страхователя.

8.2. Страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору, при условии что такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком и такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.

9. **ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ:**

Профессиональная деятельность сотрудников Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости, предусмотренной федеральными стандартами оценки. Сотрудниками Страхователя признаются оценщики – физические лица, право осуществления оценочной деятельности которых не приостановлено, соответствующие требованиям статьи 24 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями), выполняющие работу в пределах объема их профессиональной (оценочной) деятельности на основании трудового договора, заключенного со Страхователем.

10. **ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ:**

Территория страхования: Российская Федерация.

**СТРАХОВЩИК**
**АО «АльфаСтрахование»**

_____ М.П.

Руководитель проектов
должность

Долгушева Елена Евгеньевна
Ф.И.О.

Доверенность №4551/22N от 20.04.2022

Менеджер договора со стороны Страховщика: *Долгушева Елена Евгеньевна*
Тел. 8 (351) 210-39-35,746-423 (отпуск до 27.06.2022) электронная почта: DolgushevaEE@alfastrah.ru



115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д.31, стр.Б тел./факс: (495)788 0 999 alfastrah.ru