



**ТЕХНИЧЕСКАЯ
ЭКСПЕРТИЗА И ОЦЕНКА**
ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ

УТВЕРЖДАЮ

Исполнительный директор ООО "Техническая
экспертиза и оценка"

Майорова А.П.

Генеральная доверенность от 30.12.2021 г.

9 июня 2022 г.

М.П.



**ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ
№ 2-1478-22
рыночной стоимости
нежилого помещения**

Адрес объекта оценки: г. Челябинск, ул. Труда, д. 84, пом. 3 (офис)

Дата оценки (дата определения стоимости Объектов оценки): 09.06.2022

Дата составления Отчета об оценке: 09.06.2022

Заказчик:

ООО УК "Городской администратор"

Исполнитель:

ООО "Техническая экспертиза и оценка"

г. Челябинск, 2022

ОГЛАВЛЕНИЕ

1. Общие сведения	3
1.1. Основные факты и выводы.	3
1.2. Задание на оценку.	5
1.3. Сведения о заказчике	6
1.4. Сведения об оценщике и исполнителе	6
1.5. Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки	8
1.6. Заявление о соответствии	9
1.7. Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки	9
1.8. Применяемые стандарты оценочной деятельности	9
1.9. Определение вида оцениваемой стоимости	10
1.10. Основные этапы процесса оценки	10
2. Описание объекта оценки	12
2.1. Количественные и качественные характеристики оцениваемых объектов, имущественные права и наличие обременений, связанных с объектами оценки	12
2.3. Фотографии Объектов оценки	14
2.4. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования	14
3. Анализ рынка, к которому относятся объекты оценки	15
3.1. Обзор общеэкономической ситуации и социально-экономической ситуации в регионе	15
3.2. Анализ рынка Объекта оценки	16
4. Описание процесса оценки Объектов оценки в части применения подходов и методов оценки	20
4.1. Применяемые в отчете общие понятия и определения	20
4.2. Выбор подходов и методов к оценке рыночной стоимости	21
4.2.1 Сравнительный подход	21
4.2.2 Доходный подход	21
4.2.3 Затратный подход	21
4.3. Решение об оценке	22
5. Оценка недвижимого имущества	22
5.1. Расчет рыночной стоимости объектов недвижимости сравнительным подходом	23
5.1.1. Описание объектов-аналогов	24
5.1.2. Определение поправок и порядок их внесения	25
5.1.3. Обоснование корректировок	26
5.1.4. Расчет рыночной стоимости нежилых помещений в рамках сравнительного подхода	27
5.1.5. Заключение о рыночной стоимости объектов недвижимости сравнительным подходом	27
5.2. Расчет рыночной стоимости объектов недвижимости доходным подходом	28
5.2.1. Расчет ставки капитализации	28
5.2.2. Расчет чистого операционного дохода	28
5.2.3. Описание объектов-аналогов	29
5.2.4. Обоснование корректировок	30
5.2.5. Итоговая таблица расчета арендной ставки	31
5.2.6. Итоговая таблица расчета рыночной стоимости недвижимого имущества в рамках доходного подхода	32
5.2.7. Заключение о рыночной стоимости объектов недвижимости доходным подходом	32
5.3. Согласование результатов расчетов различными подходами	32
6. Заключение об итоговой величине рыночной стоимости Объекта оценки	33

Приложения:

Приложение 1

Месторасположение объекта оценки на карте города.

Приложение 2

Фотографии объекта оценки.

Приложение 3

Копии документов, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки.

Приложение 4

Копии используемой информации.

Приложение 5

Свидетельства, страховые полисы оценщиков.

1. Общие сведения

1.1. Основные факты и выводы.

Таблица 1. Основные факты и выводы

№ 2-1478-22		Договор № 2-1478-22 от 09.06.2022 г. ООО УК "Городской администратор"						
Номер отчета об оценке (порядковый номер отчета) Основание для проведения оценки	Наименование	Назначение	Этажность здания	Этаж	Литера	Кадастровый номер	Площадь, м²	
	нежилые помещения №3 (офис)	нежилые	Число этажей: 5, цоколь	цоколь	-	74:36:0509006:234	53,10	
Адрес объектов оценки								
г. Челябинск, ул. Труда, д. 84, пом. 3 (офис)								
Описание имущественных прав		Имущественные права		Наличие (характер) обременений				
		Право собственности		Не зарегистрированы				
ООО УК "Городской администратор"								
Цель и задачи оценки	Определение	рыночной стоимости	объекта оценки	для принятия управленческих решений				
	Дата оценки (дата определения стоимости объекта оценки)	09.06.2022	Период проведения работ	09.06.2022	Даты составления отчета			
	09.06.2022	09.06.2022	09.06.2022			09.06.2022		
Даты	Дата осмотра объекта оценки							
	08.06.2022	Акт осмотра № 2-1478-22	от	08.06.2022				
Результаты расчета рыночной стоимости при применении	Сравнительного подхода (в рублях), в т.ч. НДС		Доходного подхода (в рублях), в т.ч. НДС		Затратного подхода (в рублях)			
	2 368 000р.		1 796 000р.		не применялся			
Итоговое значение стоимости	Рыночная стоимость (в рублях), в т.ч. НДС		Рыночная стоимость (в рублях), без учета НДС					
	2 130 000		1 775 000					
Соответствие средним ценам объектов (типовой/ нетиповой объект)	Типовой объект							

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки с учетом НДС составляет:

2 130 000

Два миллиона сто тридцать тысяч рублей

Оценку выполнили и подготовили отчет
Оценщик

Отчет утвердил
Исполнительный директор



Майорова Анна Петровна

Майорова Анна Петровна

Генеральная доверенность от 30.12.2021 г.

Общество с ограниченной ответственностью "Техническая экспертиза и оценка"

454080, Россия, г. Челябинск, Свердловский пр., 40/А, офис 100, тел./факс: (351) 211-5-212, 263-08-79, e-mail: too@chelexpert.ru, http: www.chelexpert.ru

1.2. Задание на оценку.

Таблица 2. Задание на оценку

Объект оценки	нежилое помещение №3 (офис) г. Челябинск, ул. Труда, д. 84, пом. 3 (офис)
Имущественные права на объекты оценки	Субъект права - Право собственности ООО УК "Городской администратор" Вид права - право собственности Свидетельство о государственной регистрации права серия 74 АЕ № 325711 от 09.02.2015 г.
Цель оценки	Определение рыночной стоимости для принятия управленческих решений
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Оценка стоимости объекта оценки проводится для принятия управленческих решений. Результаты оценки не могут быть применены для иных случаев, кроме принятия управленческих решений.
Вид стоимости	Рыночная стоимость Рыночная стоимость объекта оценки – наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда: - одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение; - стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах; - объект оценки представлен на 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; - платеж за объект оценки выражен в денежной форме.
Дата оценки	09.06.2022
Срок проведения оценки	08.06.2022 - 09.06.2022
Ключевые особые допущения, оказывающие влияние на получаемый результат	Предоставленная заказчиком информация достоверна

1.3 Сведения о заказчике

Таблица 3. Сведения о заказчике

ФИО	ООО УК "Городской администратор"
ИНН/ОГРН	ОГРН: 1147453009835, Дата присвоения ОГРН: 01.10.2014, ИНН: 7453273182, КПП: 745301001
Место регистрации	454004, РОССИЯ, ЧЕЛЯБИНСКАЯ ОБЛ., ЧЕЛЯБИНСКИЙ Г.О., ЧЕЛЯБИНСК Г., ЦЕНТРАЛЬНЫЙ ВН.Р-Н, ЧЕЛЯБИНСК Г., УНИВЕРСИТЕТСКАЯ НАБЕРЕЖНАЯ УЛ., Д. 76, КВ. 18

1.4. Сведения об оценщике и исполнителе

Таблица 4. Сведения об исполнителе

Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
Наименование оценочной организации	Общество с ограниченной ответственностью "Техническая экспертиза и оценка"
ОГРН	1037403877610
Дата присвоения ОГРН	03.07.2003 г.
Юридический адрес	454080, г. Челябинск, Свердловский проспект, д. 40-А
Почтовый адрес	454080, г. Челябинск, Свердловский проспект, д. 40-А
Сведения о страховании ответственности юридического лица	Договор обязательного страхования ответственности при осуществлении оценочной деятельности № 433-747-082522/21 от 23.08.2021 г. выдан СПАО "Ингосстрах", период страхования с 29.09.2021 г. по 05.08.2022 г., страховая сумма составляет 100 000 000 рублей.

Таблица 5. Сведения об Оценщике - Майорова Анна Петровна

Фамилия, имя, отчество	Майорова Анна Петровна
Должность	Оценщик
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Член Межрегиональной саморегулируемой некоммерческой организации - Некоммерческое партнерство "ОБЩЕСТВО ПРОФЕССИОНАЛЬНЫХ ЭКСПЕРТОВ ОЦЕНЩИКОВ" ОСНОВАНИЕ: Свидетельство от 02.05.2012г. за №01190 о членстве Майоровой Анны Петровны в Межрегиональной саморегулируемой некоммерческой организации - Некоммерческое партнерство "Общество профессиональных экспертов и оценщиков"
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке ПП-1 № 724211 от 09.06.2011 г., выдан ЮУрГУ, Удостоверение о повышении квалификации № 80-120-15-382 от 11.06.2015г.
Сведения о квалификационном аттестате	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 020817-1 от 04.06.2021 г. направление "Оценка недвижимости"
Сведения об обязательном страховании гражданской ответственности Оценщика	Договор (полис) обязательного страхования ответственности оценщика № 433-747-071928/21 от 26.07.2021 г. СПАО "Ингосстрах", срок действия страховая сумма 5 000 000 рублей, с 05.08.2021 г. по 04.08.2022 г.
Стаж работы в области оценочной деятельности, лет	9

Оценку выполнили и подготовили отчет

Оценщик

Отчет утвердил

Исполнительный директор



Майорова Анна Петровна

Майорова Анна Петровна

Генеральная доверенность от 30.12.2021 г.

1.5. Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки

На основании Задания на оценку и в соответствии с содержанием основных нормативных актов в сфере оценочной деятельности, а также с учетом состава и особенностей данных, которыми располагает Оценщик, в составе процедуры настоящей оценки могут быть выделены следующие допущения и ограничительные условия, использованные Оценщиком при проведении оценки (включая специальные условия):

- 1 Оценщик не производит обмер оцениваемого нежилого помещения. Данные принимаются на основании данных следующих документов:
 - Свидетельство о государственной регистрации права серия 74 АЕ № 325711 от 09.02.2015 г. без проведения дополнительных проверок и экспертиз. Оценщик не несет ответственности за недостоверные сведения (при условии их выявления), указанные в соответствующей документации.
- 2 Оценщик не проводил экспертизу прав собственности на оцениваемое имущество, полученная от Заказчика информация о государственной регистрации прав на дату оценки считается достоверной.
- 3 При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных факторов.
- 4 Исходные данные, использованные Оценщиком при подготовке Отчета, были получены от Заказчика и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где это возможно, делаются ссылки на источник информации.
- 5 При использовании сравнительного подхода к оценке рыночной стоимости недвижимости за основу были приняты данные риэлтерских фирм, работающих на рынке недвижимости г. Челябинска и Челябинской области, представленные в открытых источниках - сети Интернет и печатных изданиях. Так как Оценщик не имеет непосредственного доступа к заключенным договорам и иным документам на соответствующее имущество, информацию, предоставленную риэлтерскими компаниями, полагали достоверной.
- 6 Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено целью и задачей оценки. Авторские права на Отчет принадлежат Исполнителю, копирование и распространение Отчета без согласования с авторами является нарушением законодательства по защите прав интеллектуальной собственности.
- 7 Настоящий Отчет достоверен только в полном объеме. Любое применение данных в составе Отчета отдельными частями может привести к неверному толкованию результатов выполненной оценки.
- 8 Мнение Оценщика относительно стоимости действительно только на дату проведения оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества.
- 9 В составе Отчета результаты оценки указываются в рублях РФ. В процессе проведения оценки Оценщиком могут быть введены дополнительные допущения и ограничения, которые, по их мнению, являются существенными для процесса настоящей оценки.
- 10 В процессе проведения оценки Оценщиком могут быть введены дополнительные допущения и ограничения, которые, по их мнению, являются существенными для процесса настоящей оценки.
- 11 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.

1.6. Заявление о соответствии

Подписавшие данный отчет оценщики настоящим удостоверяют, что:

- Все данные, представленные в Отчете, изложены верно и соответствуют действительности.
- Приведенные в Отчете анализ, мнения и заключения ограничиваются только оговоренными предпосылками и ограничительными условиями, являющимися частью Отчета, и являются непредвзятым профессиональным анализом, мнением и заключением.
- Оценщик не имеет ни настоящей, ни будущей заинтересованности в оцениваемой собственности, а так же не имеет личных предубеждений относительно всех участвующих сторон.
- Величина вознаграждения Оценщика никак не связана действиями или событиями, произошедшими в результате анализа, мнений и заключений, содержащихся в отчете, или полученных при его использовании.
- В процессе анализа данных ни одно лицо не оказывало Оценщику сколько-нибудь существенной помощи.
- У оценщика, подписавшего данный отчет, не было личной заинтересованности или какой бы то ни было предвзятости в подходе к оценке имущества рассматриваемого в настоящем отчете, или в отношении сторон, имеющих к нему причастность. Оценщик выступал в качестве беспристрастных консультантов.

1.7. Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки

- 1 Заключение с Заказчиком договора на оказание услуг по оценке;
- 2 Получение от Заказчика необходимых документов для проведения оценки;
- 3 Осмотр Объекта оценки, установление количественных и качественных характеристик, изучение фактического состояния, сбор прочей информации об Объекте оценки;
- 4 Проведение расчетов;
- 5 Составление отчета об оценке.

1.8. Применяемые стандарты оценочной деятельности

Оценка была проведена, а отчет составлен в соответствии с Федеральным законом "Об оценочной деятельности" №135-ФЗ от 29 июля 1998 года и Федеральными стандартами оценки: «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденного Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 20 мая 2015 г. № 297 г. Москва, «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)» утвержденного Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 20 мая 2015 г. № 298 г. Москва, «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденного Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 20 мая 2015 г. № 299 г. Москва, «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли от 25 сентября 2014 г. № 611 г. Москва, «Оценка для целей залога (ФСО № 9)» утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли от 01 июня 2015 г. № 327 г. Москва.

В соответствии с п.2 раздела I «Общие положения» Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденного Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 20 мая 2015 г. № 297 г., п.2 раздела I «Общие положения» Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)» утвержденного Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 20 мая 2015 г. N 298, п.2 раздела I «Общие положения» Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 20 мая 2015 г. N 299 г., указанные выше Стандарты являются обязательными к применению субъектами оценочной деятельности-при определении вида стоимости объекта, подходов к оценке и методов оценки, а также при проведении оценки.

В соответствии с п.2 раздела I «Общие положения» Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденного Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 25 сентября 2014 г. № 611 г. Москва ФСО №7 дополняет и конкретизирует требования и процедуры, установленные ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3 и является обязательным к применению при оценке недвижимости.

В соответствии с п.2 раздела I «Общие положения» Федерального стандарта оценки «Оценка для целей залога (ФСО № 9)», утвержденного Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 01 июня 2015 г. № 327 г. Москва ФСО №9 является обязательным к применению при оценке объектов оценки для целей залога, включая оценку для целей ипотечного кредитования. Настоящий Федеральный стандарт оценки развивает, дополняет и конкретизирует при оценке для целей залога требования, установленные ФСО N 1, ФСО N 2, ФСО N 3, иными федеральными стандартами оценки, регулируемыми оценку отдельных видов объектов оценки, утвержденными Минэкономразвития России.

Применение стандартов и правил оценочной деятельности СРО обусловлено тем, что Оценщики являются членами СРО и обязаны соблюдать стандарты СРО. Стандарты и правила оценочной деятельности СРО наиболее полно описывают термины, определения, понятия и методы оценки, применяемые при проведении работ по оценке различных видов имущества, более подробно регламентируют порядок проведения работ при составлении отчета об оценке, а также устанавливают этические нормы осуществления оценочной деятельности.

1.9. Определение вида оцениваемой стоимости

Рыночная стоимость объекта оценки – наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на 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;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

1.10. Основные этапы процесса оценки

Таблица 7. План процесса оценки

1. Заключение с Заказчиком договора об оценке	Проведено
2. Получение от Заказчика необходимых документов для проведения оценки	Проведено
3. Осмотр Объекта оценки, установление количественных и качественных характеристик Объекта, изучение его фактического технического состояния, сбор прочей информации об Объекте оценки	Проведено
4. Составление таблицы по анализу представленной Заказчиком информации, необходимой для проведения оценки о характеристиках недвижимого имущества, права на которое оцениваются	Проведено
5. Анализ отраслевых и локальных рынков, к которому относится Объект оценки	Проведено
6. Осуществление расчетов	Проведено
7. Согласование полученных результатов, вывод итоговой величины стоимости Объекта оценки	Проведено
8. Согласование и передача Заказчику, Банку Отчета об оценке	Проведено

Таблица 8. Анализ предоставленной заказчиком информации

Информация о виде и объеме прав на Объект оценки	Право собственности на нежилое помещение №33, площадь общая: 72,9 кв.м, этаж: 1. Кадастровый номер(условный): 74:36:0509006:234 Собственник: ООО УК "Городской администратор" Правоподтверждающий документ: Свидетельство о государственной регистрации права серия 74 АЕ № 325711 от 09.02.2015 г.	Отражено
Сопоставление данных об Объекте оценки	Сопоставление результатов осмотра с данными Свидетельство о государственной регистрации права серия 74 АЕ № 325711 от 09.02.2015 г.	Проведено
Установление данных о наличии обременений на	Свидетельство о государственной регистрации права серия 74 АЕ № 325711 от 09.02.2015 г.	Проведено
Установление данных об имуществе не являющимся недвижимым	Имущество, не являющееся недвижимым, оценке не подлежит	Проведено
Сопоставление земельного участка и оцениваемого имущества	Нежилое помещение без учета стоимости земельного участка	Не проведено
Сбор сведений о расходах	В расчетах учтены среднерыночные расходы Собственников аналогичных помещений, связанные с эксплуатацией, обслуживанием недвижимого имущества	Не проведено

2. Описание объекта оценки

2.1. Количественные и качественные характеристики оцениваемых объектов, имущественные права и наличие обременений, связанных с объектами оценки

Таблица 9. Количественные и качественные характеристики оцениваемого объекта, имущественные права и наличие обременений, связанных с объектом оценки

Показатель	Описание или характеристика показателя
Наименование Объекта оценки	нежилое помещение №3 (офис)
Общая площадь, м ²	53,1
Материал наружных стен	кирпич
Материал перекрытий	ж/б плиты
Этаж расположения	цоколь
Техническое обеспечение помещения (коммуникации)	☒ отопление от ТЭЦ ☒ противопожарная безопасность ☒ канализация ☒ водоснабжение ☒ электроснабжение ☒ кондиционер ☒ телефон ☒ Internet кабель ☒ охранная сигнализация
Состояние отделки	Хорошее
Физический износ по документам БТИ	0,00%
Физический износ по данным оценочной компании	0%
Состояние имущества	не оценивалось
Наличие отдельного входа	нет
План/экспликация недвижимого имущества, права на которое оцениваются	нет
Соответствие планировки недвижимого имущества, права на которое оцениваются, поэтажному плану	Планировка нежилого помещения на соответствие поэтажному плану не проверялась.

Возможность регистрации перепланировки	-
Возможность приведения объекта оценки в первоначальное состояние	-
Ориентировочная стоимость регистрации и приведения в первоначальное состояние, руб.	-
Отражение перепланировки в Технической документации (если есть)	нет
Текущее использование Объекта оценки	не используется
Вид права	Право собственности
Ограничения и обременения	Не зарегистрированы
Правоподтверждающий документ	Свидетельство о государственной регистрации права серия 74 АЕ № 325711 от 09.02.2015 г.

Таблица 10. Характеристика местоположения Объекта оценки

Показатель	Описание или характеристика показателя
Адрес объекта оценки	г. Челябинск, ул. Труда, д. 84, пом. 3 (офис)
Район расположения	Центральный
Местоположение в микрорайоне	центр района
Зонирование района (преобладающий тип)	смешанная застройка
Удаленность от остановки	менее 5 минут от остановки общественного транспорта: маршрутные такси, автобусы
Состояние прилегающей территории	хорошее
Объекты социальной инфраструктуры микрорайона в пределах пешей доступности (менее 1км)	☒ магазины ☒ банки ☒ школа ☒ дет.сад ☒ предприятия службы быта ☒ аптеки ☒ поликлиника ☒ образовательные учреждения ☒ культурно-досуговые заведения ☒ спорт.оздоровит.комплексы
Обеспеченность объектами социальной	хорошая
Плотность окружающей застройки	средняя
Линия расположения	первая линия, вход со стороны улицы
Экологическая обстановка района	благоприятная
Эстетичность окружающей застройки	хорошая
Престижность района	средняя
Удаленность от транспортных магистралей (станций метро),	ближайшая транспортная магистраль – ул. Труда
Состояние прилегающей территории (субъективная оценка)	хорошее
Плотность окружающей застройки, наличие и развитость близлежащей инфраструктуры	развитая инфраструктура
Наличие расположенных рядом объектов, снижающих либо повышающих привлекательность Объекта оценки, права на которое оцениваются, и района в целом	нет
Данные о территориальных границах земельных участков (кадастровые планы земельных участков, копии геодезических планов или карт с обозначением и описанием местоположения), функционально обеспечивающих эксплуатацию недвижимого имущества, права на которое оцениваются	отсутствуют

2.3. Фотографии Объектов оценки

Фотографии всех помещений объекта оценки, в том числе отдельных частей/фрагментов интерьера, помещений, комнат и др., а также всех основных видов повреждений и дефектов недвижимого имущества приведены в Приложениях к данному отчету.

2.4. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования

Понятие «Наиболее эффективное использование», применяемое в данном отчете, подразумевает такое использование, которое из всех разумно возможных, физически осуществимых, финансово-приемлемых, должным образом обеспеченных и юридически допустимых видов использования имеет своим результатом максимально высокую текущую стоимость, определенную на дату оценки.

Процесс анализа вариантов использования объекта можно разбить на следующие этапы:

1. Составление списка анализируемых функций, которые могут быть реализованы. При этом никаких ограничений на перечень функций не накладывается, не учитываются реальные возможности уже существующего здания. Критерием занесения функции в список служит только наличие полезности (потенциального спроса).
2. На втором этапе из уже имеющегося списка функций удаляются те, которые являются юридически недопустимыми. В качестве юридических ограничений могут выступать: различные законодательные акты, правила зонирования, градостроительные ограничения, требования СНиП и т.д. Необходимо также учитывать возможность возникновения социальной напряженности в микрорайоне.
3. На третьем этапе рассматривают физическую осуществимость оставшихся на втором этапе функций. К факторам физической осуществимости относят: физические размеры, требования СНиП, наличие склонов, водоемов, геологические факторы, возможность подвода и отвода ресурсов и т.д.
4. На четвертом этапе рассчитывают экономическую целесообразность физически осуществимых и юридически допустимых функций. Экономически целесообразной считается та функция, которая обеспечивает безусловный возврат капитала и доход на капитал, не меньший, чем для ближайшего альтернативного проекта. Критерием экономической целесообразности является выполнение неравенства: чистая текущая стоимость (NPV) > 0.
5. Следующим этапом является отбор финансово-осуществимых функций из экономически целесообразных. Критерием финансовой осуществимости является возможность получения кредита или иного источника финансирования.
6. На последнем этапе осуществляется выбор функции обладающей максимальной продуктивностью.

При анализе наиболее эффективного использования под максимальной продуктивностью объекта оценки понимается максимальное значение его чистой текущей стоимости. Чистая текущая стоимость определяется как разность между настоящей стоимостью серии будущих доходов, получаемых от использования недвижимости и капитальных затрат необходимых для получения этих доходов.

Анализ НЭИ базируется на предпосылке о переоборудовании (в случае необходимости) существующих улучшений под рассматриваемую функцию и строительства дополнительных объектов при сохранении существующих.

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования нежилых помещений:

Среди возможных к рассмотрению вариантов использования нежилого помещения выделены следующие:

- офисное назначение;
- торговое назначение;
- производственное назначение.

Таблица 11. Офисного назначения

Критерии	нежилое помещение №3				
	Значение балла				
	1	2	3	4	5
Офисное назначение					
Общая площадь нежилого помещения			1		
Состав объекта			1		
Местоположение				1	
Окружение			1		
Рыночная среда (спрос, конкуренция в районе и т. п.)				1	
Потенциал роста (прогноз)		1			
Количество наблюдений	0	1	3	2	0
Взвешенный итог	0	2	9	8	0
Сумма взвешенных итогов (суммарный балл)	19				

Таблица 12. Производственного назначения

Критерии	помещение №3 (офис)				
	Значение балла (1 - неудовл., 5 -				
	1	2	3	4	5
Производственно-складское назначение					
Общая площадь нежилого помещения		1			
Состав объекта		1			
Местоположение				1	
Окружение			1		
Рыночная среда (спрос, конкуренция в районе и т. п.)		1			
Потенциал роста (прогноз)		1			
Количество наблюдений	0	4	1	1	0
Взвешенный итог	0	8	3	4	0
Сумма взвешенных итогов (суммарный балл)	15				

Таблица 13. Торгового назначения

Критерии	помещение №3 (офис)				
	Значение балла (1 - неудовл., 5 -				
	1	2	3	4	5
Торговое назначение					
Общая площадь нежилого помещения			1		
Состав объекта			1		
Местоположение		1			
Окружение			1		
Рыночная среда (спрос, конкуренция в районе и т. п.)		1			
Потенциал роста (прогноз)		1			
Количество наблюдений	0	3	3	0	0
Взвешенный итог	0	6	9	0	0
Сумма взвешенных итогов (суммарный балл)	15				

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования показал, что
офисное назначения

данное помещение

3. Анализ рынка, к которому относятся объекты оценки

3.1. Обзор общеэкономической ситуации и социально-экономической ситуации в регионе

Таблица 14. Показатели социально-экономического развития Челябинской области
Основные показатели социально-экономического развития Челябинской области

Показатели	Единица измерения	Январь-август 2021 г.	В % к январю-августу 2020 г.	В % к январю-августу 2019 г.	Август 2021 г. в % к	
					августу 2020 г.	июлю 2021 г.
Индекс промышленного производства	%	х	111,0	106,2	104,4	100,5
Добыча полезных ископаемых	%	х	134,5	154,5	107,9	99,3
Обрабатывающие производства	%	х	109,3	103,4	104,8	100,3
производство пищевых продуктов	%	х	99,0	100,3	99,5	99,6
производство напитков	%	х	85,6	73,7	97,9	97,9
производство текстильных изделий	%	х	109,1	84,2	133,6	104,7
производство одежды	%	х	87,0	88,8	75,2	94,6
производство кожи и изделий из кожи	%	х	121,7	83,2	92,2	в 2,2 р.
обработка древесины и производство изделий из дерева и пробки, кроме мебели, производство изделий из соломки и материалы для плетения	%	х	91,5	82,1	78,4	106,0
производство бумаги и бумажных изделий	%	х	102,8	86,1	87,6	98,5
деятельность полиграфическая и копирование носителей информации	%	х	106,0	77,9	94,8	180,9
производство кокса и нефтепродуктов	%	х	108,6	100,3	97,6	98,7
производство химических веществ и химических продуктов	%	х	113,2	109,2	112,7	103,6
производство лекарственных средств и материалов, применяемых в медицинских целях	%	х	73,0	77,3	62,4	127,4
производство резиновых и пластмассовых изделий	%	х	94,9	101,8	116,8	89,3
производство прочих неметаллической минеральной продукции	%	х	112,8	98,7	115,3	98,8
производство металлургическое	%	х	113,3	99,5	107,6	98,1
производство готовых металлических изделий, кроме машин и оборудования	%	х	101,3	94,5	95,2	94,2
производство компьютеров, электронных и оптических изделий	%	х	89,2	88,5	75,0	89,1
производство электрического оборудования	%	х	107,9	103,5	98,3	109,5
производство машин и оборудования, не включенных в другие группировки	%	х	134,0	161,7	132,0	112,5
производство автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов	%	х	119,2	122,1	105,9	96,9
производство прочих транспортных средств и оборудования	%	х	68,0	63,8	55,0	78,8
производство мебели	%	х	146,7	123,5	132,3	110,2

Показатели	Единица измерения	Январь-август 2021 г.	В % к январю-августу 2020 г.	В % к январю-августу 2019 г.	Август 2021 г. в % к	
					августу 2020 г.	июлю 2021 г.
производство прочих готовых изделий	%	x	69,8	69,6	60,5	104,4
ремонт и монтаж машин и оборудования	%	x	79,6	85,3	66,6	102,5
Обеспечение электрической энергией, газом и паром, кондиционирование воздуха	%	x	110,0	96,3	105,0	108,8
Водоснабжение, водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	%	x	100,4	106,1	84,7	97,3
Производство промышленной продукции:						
электроэнергия	млн кВт.час	19 092,0	110,7	96,6	105,8	109,5
сталь нелегированная	тыс. тонн	11 985,1	119,5	106,2	111,3	99,2
сталь легированная	тыс. тонн	474,7	105,5	99,8	107,3	119,6
прокат готовый	тыс. тонн	9 916,1	119,1	104,4	110,2	95,9
трубы стальные	тыс. тонн	-	115,1	-	135,1	88,9
бульдозеры	штук	-	136,0	-	94,6	89,7
автомобили грузовые	штук	-	140,6	-	126,2	133,8
цемент	тыс. тонн	1 323,5	111,5	113,4	101,3	92,0
обувь	тыс. пар	1 607,7	117,1	79,5	84,4	в 2,8 р.
мясо и субпродукты	тонн	175 047,2	89,3	-	85,9	102,2
мясо и субпродукты пищевые домашней птицы	тонн	104 975,2	87,3	64,1	86,5	99,7
молоко жидкое обработанное	тонн	79 437,4	96,8	113,2	101,2	100,1
Инвестиции в основной капитал ¹⁾	млн рублей	122 867,8	91,2	100,6	x	x
Производство сельского хозяйства ¹⁾	млн рублей	41 308,6	92,2	90,8	x	x
Ввод в действие жилых домов	тыс. кв. м	1 052,3	124,6	145,1	100,9	96,6
Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство»	млн рублей	79 751,1	121,4	117,2	127,8	103,5
Налоговые и неналоговые доходы консолидированного бюджета области, т.ч. внутренние обороты (по данным Минфина)	млн рублей	162 330,6	153,2	138,2	-	-
в т.ч. областной бюджет	млн рублей	133 277,4	165,2	144,6	-	-
бюджеты муниципальных образований	млн рублей	29 053,2	114,9	114,7	-	-
Прибыль прибыльных организаций по крупным и средним организациям ²⁾	млн рублей	306 400,5	403,3	252,2	-	-
Среднемесечные денежные доходы в расчете на душу населения ¹⁾	рублей	26 129,9	106,8	109,5	-	-
Реальные располагаемые денежные доходы населения ¹⁾	%	x	100,4	99,6	-	-
Среднемесечная начисленная заработная плата одного работника по полному кругу организаций ²⁾	рублей	42 402,3	107,3	116,0	108,6	92,7
Реальная заработная плата ²⁾	%	x	101,9	103,0	103,0	92,2
Просроченная задолженность по заработной плате на 01.09.2021 г.	млн рублей	-	-	-	-	-
Оборот розничной торговли	млн рублей	435 062,8	107,8	111,0	101,7	101,2

Показатели	Единица измерения	Январь-август 2021 г.	В % к январю-августу 2020 г.	В % к январю-августу 2019 г.	Август 2021 г. в % к	
					августу 2020 г.	июлю 2021 г.
Объем платных услуг населению	млн рублей	128 665,8	113,2	103,6	106,2	100,9
Численность зарегистрированных безработных на 01.09.2021 г.	тыс. человек	21,5	-	99,5 ⁴⁾	23,4	91,1
Индекс потребительских цен	%	103,8 ³⁾	105,3	108,5	105,3	100,0
Индекс цен производителей промышленных товаров	%	150,0 ³⁾	135,2	129,8	160,1	102,1
Экспорт	млн долл.	4 819,2	187,6	178,4	-	-
Импорт	млн долл.	2 324,7	155,1	119,8	-	-

¹⁾ за январь-июнь 2021 года;

²⁾ за январь-июль 2021 года;

³⁾ август 2021 года к декабрю 2020 года

⁴⁾ август 2021 года к августу 2019 года

Положительные тенденции социально-экономического развития Челябинской области в январе-августе 2021 года (в % к январю-августу 2020 года):

- индекс промышленного производства увеличился на 11,0% (по РФ – на 4,5%), в т.ч. в добыче полезных ископаемых на 34,5% (по РФ – на 2,1%), в обрабатывающих производствах – на 9,3% (по РФ – на 5,3%), обеспечении электрической энергией, газом и паром, кондиционировании воздуха – на 10,0% (по РФ – на 7,5%), водоснабжение, водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений – на 0,4% (по РФ – на 20,0%);
- ввод жилых домов – на 24,6% (по РФ – на 29,5%);
- объем работ в строительстве – на 21,4% (по РФ – на 7,0%);
- налоговые и неналоговые доходы консолидированного бюджета – на 53,2%;
- прибыль прибыльных организаций (в январе-июле 2021 года) – на 303,3%;
- реальные располагаемые денежные доходы населения (в январе-июне 2021 года) – на 0,4% (по РФ – на 1,7%);
- среднемесячная заработная плата (в январе-июле 2021 года) – на 7,3% (по РФ – на 9,3%);
- реальная заработная плата (в январе-июле 2021 года) – на 1,9% (по РФ – на 3,2%);
- оборот розничной торговли – на 7,8% (по РФ – на 8,8%);
- объем платных услуг населению – на 13,2% (по РФ – на 19,2%);
- экспорт – на 87,6% (по РФ – на 41,7%), импорт – на 55,1% (по РФ – на 29,7%);
- численность зарегистрированных безработных на 01.09.2021 г. уменьшилась на 76,6% по сравнению с уровнем на 01.09.2020 г. (по РФ – снижение на 73,0%).

Отрицательные тенденции по итогам I полугодия 2021 года (в % к I полугодью 2020 года):

- инвестиции в основной капитал (в январе-июне 2021 года) уменьшились на 8,8% (по РФ – рост на 7,3%);
- продукция сельского хозяйства (в январе-июне 2021 года) – на 7,8% (по РФ – увеличилась на 0,2%).

<http://mineconom74.ru>

3.2 Анализ рынка Объекта оценки

Оценщиком был произведен анализ предложений торгово-офисной недвижимости по данным сайта <https://www.avito.ru/>, <https://www.domofond.ru/>, <https://realty.yandex.ru/>, <https://onrealit.ru/>, <https://miass.restate.ru/graph/ceny-prodazhi-kommercheskoy/>, <https://firnr.ru/>.

Челябинск. Торговая недвижимость. Многоквартирная жилая застройка. Аренда. I 2021. Среднерыночные ставки арендной платы (руб./кв.м в месяц)					
		Среднее	Медиана	Нижняя граница	Верхняя граница
Районный/ микрорайонный ТЦ	<100 кв.м	1132	1042	773	1494
	100-500 кв.м	983	904	669	1297
	500-1000 кв.м	874	803	594	1153
	1000-5000 кв.м	730	671	497	963
	>5000 кв.м	683	629	465	902
Стрип-ритейл	<50 кв.м	1008	909	686	1330
	50-200 кв.м	895	808	609	1181
	200-400 кв.м	799	721	544	1055
	400-1000 кв.м	715	646	477	946
	>1000 кв.м	664	610	466	903
Торговые площади	<50 кв.м	899	811	612	1186
	50-200 кв.м	799	721	543	1054
	200-400 кв.м	713	643	485	943
	400-1000 кв.м	639	577	435	843
	>1000 кв.м	611	551	415	806

Челябинск. Офисная недвижимость. Многоквартирная жилая застройка. Аренда. I 2021. Среднерыночные ставки арендной платы (руб./кв.м в месяц)					
		Среднее	Медиана	Нижняя граница	Верхняя граница
Высококлассная недвижимость (класс А и В)	<50 кв.м	968	955	733	1204
	50-100 кв.м	919	907	625	1147
	100-500 кв.м	768	758	582	955
	500-1000 кв.м	683	674	517	849
	1000-3000 кв.м	601	593	455	748
	3000-5000 кв.м	551	543	417	684
	5000-9000 кв.м	512	505	368	627
	>9000 кв.м	496	489	375	616
Класс "С"	<50 кв.м	573	561	434	712
	50-100 кв.м	544	533	411	676
	100-500 кв.м	455	445	344	565
	500-1000 кв.м	404	396	306	503
	1000-3000 кв.м	356	349	260	447
	3000-5000 кв.м	326	319	247	405
	5000-9000 кв.м	303	297	229	377
	>9000 кв.м	293	287	222	365

Челябинск. Торговая недвижимость. Многоквартирная жилая застройка. Продажа. I 2021. Среднерыночные цены (руб./кв.м)					
		Среднее	Медиана	Нижняя граница	Верхняя граница
Районный/ микрорайонный ТЦ	<100 кв.м	88 606	80 049	58 408	118 745
	100-500 кв.м	76 893	69 467	50 739	103 047
	500-1000 кв.м	68 350	61 749	45 101	91 598
	1000-5000 кв.м	57 119	51 603	37 691	76 547
	>5000 кв.м	53 467	48 304	35 281	71 652
Стрит-ритейл	<50 кв.м	85 081	76 973	56 142	114 020
	50-200 кв.м	75 589	68 385	49 878	101 299
	200-400 кв.м	67 483	61 052	44 529	90 436
	400-1000 кв.м	60 485	54 721	39 912	81 058
	>1000 кв.м	57 783	52 276	38 129	77 437
Торговые площади	<50 кв.м	77 567	70 175	51 183	103 950
	50-200 кв.м	68 913	62 346	45 473	92 353
	200-400 кв.м	61 023	55 680	40 597	82 449
	400-1000 кв.м	55 143	49 888	36 387	73 899
	>1000 кв.м	52 680	47 659	34 761	70 598

Челябинск. Офисная недвижимость. Многоквартирная жилая застройка. Продажа. I 2021. Среднерыночные цены (руб./кв.м)					
		Среднее	Медиана	Нижняя граница	Верхняя граница
Высококласовая недвижимость (класс А и В)	<50 кв.м	88 335	85 636	58 697	117 973
	50-100 кв.м	83 441	81 240	55 898	111 314
	100-500 кв.м	70 091	67 950	46 575	91 608
	500-1000 кв.м	62 317	60 413	41 409	83 226
	1000-3000 кв.м	54 857	53 181	36 452	73 262
	3000-5000 кв.м	50 217	48 683	33 369	67 066
	5000-9000 кв.м	46 707	45 280	31 026	62 377
	>9000 кв.м	45 202	43 821	30 036	60 368
Класс "С"	<50 кв.м	52 942	50 720	35 179	70 705
	50-100 кв.м	50 237	48 129	33 382	67 092
	100-500 кв.м	42 008	40 240	27 914	56 103
	500-1000 кв.м	37 359	35 781	24 816	49 880
	1000-3000 кв.м	32 873	31 498	21 847	43 909
	3000-5000 кв.м	30 097	28 834	19 999	40 195
	5000-9000 кв.м	27 993	26 815	18 601	37 385
	>9000 кв.м	27 031	25 954	18 002	36 181

Информация по состоянию на март 2022 года.

4. Описание процесса оценки Объектов оценки в части применения подходов и методов оценки

4.1. Применяемые в отчёте общие понятия и определения

Рыночная стоимость объекта оценки – наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки 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.

Ликвидационная стоимость объекта оценки – расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества.

Срок экспозиции объекта оценки – период времени, начиная с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделок с ним.

Ликвидность – характеристика того, насколько быстро можно продать по цене адекватной рыночной стоимости объект недвижимого имущества на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на сделке не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.

Показатель ликвидности – характеристика ликвидности, которая зависит от возможности реализации и прогнозируемого срока продажи.

Риск ликвидности – это риск, связанный с отсутствием возможности реализовать объект жилой недвижимости в необходимо короткие сроки по рыночной цене. Риск ликвидности в рамках данного отчета оценивается как разница между "истинной стоимостью" жилого помещения и его возможной ценой с учетом комиссионных выплат в процентном соотношении.

Подходы к оценке: значения подходов к оценке используются в настоящем отчете согласно определениям, указанным в Федеральном стандарте оценки Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО N 1).

Дата проведения оценки – календарная дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.

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

Цена – денежная сумма, предлагаемая или уплаченная за объект оценки или его аналог.

Аналог объекта оценки – сходный по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам объекту оценки другой объект, цена которого известна из сделки, состоявшейся при сходных условиях.

Итоговая величина стоимости объекта оценки – величина стоимости объекта оценки, полученная как итог обоснованного оценщиком обобщения результатов расчетов стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.

Экологическая обстановка в районе связана с удаленностью объекта оценки от скоростных магистралей, действующих промышленных предприятий, водоочистных сооружений и т.п.: хорошая – в радиусе 1 км от Объекта нет указанных объектов; средняя – в радиусе 1 км от Объекта есть хотя бы один указанный объект; неудовлетворительная – в радиусе 1 км от Объекта есть не менее двух указанных объектов.

Близость к объектам социально-бытовой сферы (поликлиникам, детским садам, школам, магазинам и т.п.), близость к объектам развлечения и отдыха (кинотеатрам, развлекательным центрам, спортивным сооружениям и т.п.): хорошая – в радиусе 1 км от Объекта есть не менее двух указанных объектов; средняя – в радиусе 1 км от Объекта есть хотя бы один указанный объект; неудовлетворительная – в радиусе 1 км от Объекта нет указанных объектов.

Обеспеченность объектами социальной инфраструктуры (субъективная оценка) (Плохая-район с плохо развитой инфраструктурой Хорошая – район с хорошо развитой инфраструктурой. Отличная- район с развитой инфраструктурой)

Транспортная доступность (близость объекта от метро, остановок общественного транспорта и т.д.) измеряется в единицах времени.

Обеспеченность общественным транспортом (субъективная оценка): Плохая, Удовлетворительная, Хорошая, Отличная

4.2. Выбор подходов и методов к оценке рыночной стоимости

4.2.1 Сравнительный подход

Сравнительный подход к оценке - это совокупность методов оценки стоимости, основанных на сравнении объекта оценки с его аналогами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними.

4.2.2. Доходный подход

Доходный подход основан на том, что стоимость недвижимости, в которую вложен капитал, должна соответствовать текущей оценке качества и количества дохода, который эта недвижимость способна принести.

Доходный подход - это совокупность методов оценки стоимости недвижимости, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых от нее доходов.

4.2.3. Затратный подход

Затратный подход - это совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки с учетом накопленного износа.

4.3. Решение об оценке

Затратный подход к оценке недвижимости применяется преимущественно в случаях, когда не имеется достаточной информации о сделках купли - продажи аналогичной недвижимости или при специфичном функциональном назначении объектов недвижимости, в связи, с чем последние не представлены на рынке недвижимости. Затратный подход отражает текущий уровень цен в строительстве, накопленный износ здания, однако он не отражает существующую ситуацию на рынке недвижимости, поэтому оценщики пришли к выводу о нецелесообразности применения затратного подхода при оценке нежилых помещений.

Сравнительный подход к оценке - это совокупность методов оценки стоимости, основанных на сравнении объекта оценки с его аналогами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними.

Условия применения сравнительного подхода:

1. Объект не должен быть уникальным.
2. Информация должна быть исчерпывающей, включающей условия совершения сделок.
3. Факторы, влияющие на стоимость сравниваемых аналогов оцениваемой недвижимости, должны быть сопоставимы.

Доходный подход основан на том, что стоимость недвижимости, в которую вложен капитал, должна соответствовать текущей оценке качества и количества дохода, который эта недвижимость способна принести.

Доходный подход - это совокупность методов оценки стоимости недвижимости, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых от нее доходов.

По мнению оценщика, возможно использование сравнительного и доходного подходов к оценке нежилых помещений, которые в силу хорошо развитой системы информационного обеспечения дают наиболее объективные результаты. Применение затратного подхода нецелесообразно.

5. Оценка недвижимого имущества

5.1. Расчет рыночной стоимости объектов недвижимости сравнительным подходом

Основой применения данного подхода является тот факт, что стоимость объекта оценки непосредственно связана с ценой продажи аналогичных объектов. Каждая сопоставимая продажа сравнивается с объектом оценки. В цену сопоставимой продажи вносятся поправки (корректировки), отражающие существенные различия между ними.

Расчет рыночной стоимости объекта оценки производится методом сравнения продаж.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- 1 Сбор данных, изучение рынка недвижимости, отбор аналогов из числа сделок купли-продажи и предложений на продажу (публичных оферт);

- 2 Проверка информации по каждому отобранному аналогу о цене продажи и запрашиваемой цене, оплате сделки, физических характеристиках, местоположении и иных условиях сделки;
- 3 Определение корректировок цен аналогов, исходя из характера и степени отличий каждого аналога от объекта оценки;
- 4 Корректировка цен каждого аналога, сглаживающая отличия от объекта оценки;
- 5 Обоснование и расчет стоимости объекта оценки как средневзвешенного значения скорректированных цен аналогов;

На этапе сбора информации оценщику не удалось собрать достаточное количество документально подтвержденных данных о состоявшихся сделках купли-продажи аналогичных объектов, поэтому при сравнительном анализе стоимости объекта оценки с ценами аналогов он использовал данные по ценам предложений (публичных ofert) аналогичных объектов, взятых из открытых источников.

Такой подход оправдан потому, что покупатель прежде, чем принять решение о покупке недвижимости, анализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной цене предлагаемого объекта, учитывая все достоинства и недостатки относительно объектов сравнения.

При отсутствии в свободном доступе баз данных с ценами реальных сделок данные публичных ofert наиболее близки к реальным ценам сделок купли-продажи, и, следовательно, в наибольшей степени отвечают требованиям законодательства.

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

5.1.1. Описание объектов-аналогов

Таблица 16. Описание объектов-аналогов для нежилых помещений

Характеристики	Объект оценки	Объект №1	Объект №2	Объект №3
Описание объекта	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение
Назначение	торговое	торговое	торговое	торговое
Дата предложения (дата звонка)	Июнь 2022	Июнь 2022	Июнь 2022	Июнь 2022
Адрес	г. Челябинск, ул. Труда, д. 84, пом. 3 (офис)	Челябинская область, Челябинск, р-н Центральный, ул. Труда, 84	Челябинская область, Челябинск, р-н Центральный, ул. Труда, 84	Челябинская область, Челябинск, р-н Центральный, ул. Труда, 84
Источник получения информации		https://chelyabinsk.cian.ru/sale/commercial/267647350/ +79658570254, дата - 09.06.2022 г. (см. Приложение 3)	https://chelyabinsk.cian.ru/sale/commercial/270213868/ +79090815360, дата - 07.06.2022 г. (см. Приложение 3)	https://chelyabinsk.cian.ru/sale/commercial/271758140/ +79624870379, дата - 01.06.2022 г. (см. Приложение 3)
Цена предложения с НДС, руб.		2 350 000р.	2 430 000р.	3 808 000р.
Общая площадь, м ²	53,1	35,00	38,40	54,40
Удельная стоимость, руб./м ²		67 143р.	63 281р.	70 000р.
Расположение	цоколь	6	5	5
Условия финансирования	типичные	типичные	типичные	типичные
Условия продажи	Рыночные, свободная продажа	Рыночные, свободная продажа	Рыночные, свободная продажа	Рыночные, свободная продажа
Имущественные права	собственность	собственность	собственность	собственность
Линия расположения	первая линия	первая линия	первая линия	первая линия

Наличие отдельного входа	есть	есть	есть	есть
Физическое состояние здания	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Транспортная доступность	хорошая	хорошая	хорошая	хорошая
Состояние внутренней отделки	Хорошее	Хорошее	хорошее	хорошее
Инженерное оснащение	электричество, канализация, отопление, водоснабжение	электричество, канализация, отопление, водоснабжение	электричество, канализация, отопление, водоснабжение	электричество, канализация, отопление, водоснабжение

5.1.2. Определение поправок и порядок их внесения

Сравнительный (рыночный) подход для оценки недвижимости представлен методом сравнения продаж. Метод сравнения продаж базируется на сопоставлении и анализе информации о недавних сделках с аналогичными объектами недвижимости на рынке, как правило, за последние 3-6 месяцев. Далее вносятся поправки, учитывающие различия между оцениваемым объектом и аналогами. Это позволяет определить цену продажи каждого аналога.

Скорректированная цена позволяет сделать вывод, что наиболее вероятная цена продажи аналогичных объектов отражает рыночную стоимость. При наличии информации по большому числу сделок и предложений на продажу можно определить ценовые тенденции динамики рыночной стоимости объектов недвижимости.

Для определения значения рыночной стоимости C_p объекта оценки на основании рыночного подхода, сформирована выборка значений рыночных цен C_{pi} в границах рынка аналогов в городе

$$C_p^a = \frac{\sum_{i=1}^n C_{pi}}{n}$$

где n — число значений (объем) выборки рыночных цен квартир - аналогов (n)
 $C_{p1} \dots C_{pn}$ — рыночная стоимость квартир - аналогов на дату оценки, руб.

При этом необходимым условием достоверности расчетных данных является соблюдение однородности выборки объекта оценки, которое контролируется расчетом коэффициента вариации V для малой выборки ($n \leq 30$) по формуле:

$$v = \frac{\sqrt{\frac{\sum_{i=1}^n \left(C_{pi} - \frac{\sum_{i=1}^n C_{pi}}{n} \right)^2}{n-1}}}{\frac{\sum_{i=1}^n C_{pi}}{n}}$$

5.1.3. Обоснование корректировок

Оценщик проанализировал каждый сравниваемый аналог на основании всех приемлемых характеристик, а затем произвел необходимые корректировки стоимости каждого объекта-аналога.

1) **Корректировка по условиям торгового** Торг - это процесс изменения стоимости объекта в ходе переговоров продавца и покупателя объекта. Данный фактор является немаловажным как для продавца, так и для покупателя, потому как в некоторых случаях продавец изначально закладывает надбавку с целью снижения ее в ходе подготовки к заключению сделки, используя как психологически располагающий к «конструктивному» диалогу фактор, а в некоторых случаях покупатель рассчитывает стоимость возможной покупки. Корректировка вводится по данным Справочника оценщика недвижимости - 2020 Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки "Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов", Нижний Новгород, 2020 г.. Для Высококласных офисов (Офисы класс А,В) составляет 20%.

2) **Корректировка на имущественные права** не вводилась, так как Объект оценки и все объекты-аналоги зарегистрированы на праве собственности у текущих владельцев.

3) **Корректировка на условия финансирования сделки** не вводилась, так как Объект оценки и все объекты-аналоги реализуются на типичных исследуемому рынку недвижимости условия финансирования.

4) **Корректировка на условия продажи** не вводилась, так как Объект оценки и все объекты-аналоги выставлены на продажу на рыночных условиях, без каких-либо ограничений.

5) **Корректировка на дату продажи (предложения)** предполагает изменение стоимости объекта во времени, т.е. если дата продажи (предложения) объекта-аналога превышает срок экспозиции. Ввиду того, что все объекты-аналоги на дату оценки имеются в продаже корректировка не вводилась.

6) **Корректировка на линию расположения** вводится по данным сайта <https://statistika.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2022g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2711-na-krasnuyu-liniyu-kommercheskikh-zdanij-i-pomeshchenij-korrektirovki-na-01-01-2022-goda>

Наименование	Среднее значение
Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,79

7) **Корректировка на наличие отдельного входа** вводится по данным Справочника оценщика недвижимости - 2020 Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки "Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов", Нижний Новгород, 2020 г.

Показатель	среднее
Отношение удельной цены объекта без отдельного входа к удельной цене такого же объекта с отдельным входом	0,86

8) **Корректировка на этаж расположения** вводится по данным Справочника оценщика недвижимости - 2020 Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки "Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов", Нижний Новгород, 2020 г.

усредненные данные по России (цены/арендные ставки)		аналог			
Этаж расположения		1 этаж	2 этаж и выше	цоколь	подвал
объект оценки	1 этаж	1,00	1,15	1,29	1,45
	2 этаж и выше	0,87	1,00	1,12	1,26
	цоколь	0,78	0,89	1,00	1,12
	подвал	0,69	0,79	0,89	1,00

9) **Корректировка по площади** объекта учитывает снижение стоимости в пересчете на единицу сравнения (кв.м.) с увеличением площади помещений в соответствии с принципом убывающей предельной полезности (платежеспособный спрос на объект меньшей площади выше). Вводится по данным сайта <https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2022g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2712-na-masshtab-obshchuyu-ploshchad-kommercheskogo-zdaniya-pomeshcheniya-korrektirovki-na-01-01-2022-goda>

Формула расчета поправки на площадь объекта принимает вид:

$$K_s = (S_o/S_a)^n$$

K_s – корректировка удельной рыночной стоимости на общую площадь.

S_o – общая площадь оцениваемого объекта, ед.

S_a – общая площадь аналогичного по остальным параметрам объекта, ед.

n – коэффициент торможения.

Коэффициент торможения для общественных зданий и помещений составляет -0,1

10) **Корректировка по месторасположению** подразумевает оптимальное расположение объекта оценки относительно оживленного места и развитой инфраструктуры, а также учитывает престижность района. Данная корректировка не вводилась, так как объекты-аналоги как и объект оценки расположены в спальном микрорайоне среднеэтажной застройки города Челябинска.

Отношение цен/арендных ставок офисно-торговых объектов по районам города по отношению к самому дорогому району	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов города	0,88	0,87	0,89
Спальные микрорайоны высотной застройки	0,81	0,80	0,82
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,75	0,74	0,76
Районы вокруг крупных промпредприятий	0,64	0,63	0,66
Районы крупных автомагистралей города	0,74	0,72	0,75

11) **Корректировка на физическое состояние здания** не вводилась, так как объекты оценки, как и объекты-аналоги располагаются в зданиях в хорошем состоянии.

12) **Корректировка на инженерное оснащение** не вводилась, так как объект оценки и все объекты-аналоги имеют полное инженерное оснащение.

13) **Корректировка на качество отделки** учитывает разницу в качестве отделки объекта оценки по сравнению с качеством отделки аналогов. Величина поправки определяется экспертным путем, в соответствии со сложившимися на дату оценки цен на стройматериалы и работы специализированных организаций. Указывается в рублях, изменяет итоговую стоимость за 1 кв.м. площади.

Сопоставимый объект Объект оценки	Без отделки	Требуется капитальный ремонт	Под чистовую отделку	Требуется косметический ремонт	Хорошее	Евроремонт (повышенное качество отделки)	Эксклюзивный ремонт	XXXX
Без отделки		-1 500р.	-3 000р.	-6 000р.	-9 000р.	-15 000р.	-19 500р.	0р.
Требуется капитальный ремонт	1 500р.		-3 000р.	-6 000р.	-9 000р.	-15 000р.	-19 500р.	0р.
Под чистовую отделку	3 000р.	3 000р.		-3 000р.	-6 000р.	-12 000р.	-16 500р.	0р.
Требуется косметический ремонт	6 000р.	6 000р.	3 000р.		-3 000р.	-9 000р.	-13 500р.	0р.
Хорошее	9 000р.	9 000р.	6 000р.	3 000р.		-6 000р.	-10 500р.	0р.
Евроремонт (повышенное качество)	15 000р.	15 000р.	12 000р.	9 000р.	6 000р.		-4 500р.	0р.
Эксклюзивный ремонт	19 500р.	19 500р.	16 500р.	13 500р.	10 500р.	4 500р.		0р.
XXXX	0р.	0р.	0р.	0р.	0р.	0р.	0р.	

5.1.4. Расчет рыночной стоимости нежилых помещений в рамках сравнительного подхода

Таблица 17. Расчет рыночной стоимости недвижимого имущества

Таблица 17. Расчет рыночной стоимости недвижимого имущества							
Характеристики	Объект оценки	Объект №1		Объект №2		Объект №3	
Адрес	г. Челябинск, ул. Труда, д. 84, пом. 3 (офис)	Челябинская область, Челябинск, р-н Центральный, ул. Труда, 84		Челябинская область, Челябинск, р-н Центральный, ул. Труда, 84		Челябинская область, Челябинск, р-н Центральный, ул. Труда, 84	
Цена предложения, руб.		2 350 000р.		2 430 000р.		3 808 000р.	
Удельная стоимость, руб./м2		67 143р.		63 281р.		70 000р.	
ВИД КОРРЕКТИРОВКИ:							
Поправка на торг ¹⁾ , %		есть	-20,00%	есть	-20,00%	есть	-20,00%
Корректировка на имущественные права ²⁾ , %	собственность	собственность	0,00%	собственность	0,00%	собственность	0,00%
Корректировка на условия финансирования сделки, % ³⁾	типичные	типичные	0,00%	типичные	0,00%	типичные	0,00%
Корректировка на условия продажи, % ⁴⁾	Рыночные, свободная продажа	Рыночные, свободная продажа	0,00%	Рыночные, свободная продажа	0,00%	Рыночные, свободная продажа	0,00%
Дата продажи (предложения), % ⁵⁾	Июнь	Июнь	0,00%	Июнь	0,00%	Июнь	0,00%
Корректировка на линию расположения, % ⁶⁾	первая линия	первая линия	0,00%	первая линия	0,00%	первая линия	0,00%
Корректировка на наличие отдельного входа, % ⁷⁾	есть	есть	0,00%	есть	0,00%	есть	0,00%
Корректировка на этаж расположения, % ⁸⁾	цоколь	6	-11,00%	5	-11,00%	5	-11,00%
Корректировка по площади объекта, кв.м., % ⁹⁾	53,10	35,00	-4,08%	38,40	-3,19%	54,40	0,24%
Местоположение, % ¹⁰⁾	Центры административных районов	Центры административных районов	0,00%	Центры административных районов	0,00%	Центры административных районов	0,00%
Корректировка на физическое состояние здания ¹¹⁾	хорошее	хорошее	0,00%	хорошее	0,00%	хорошее	0,00%
Корректировка на инженерное оснащение, % ¹²⁾	электричество, канализация, отопление, водоснабжение	электричество, канализация, отопление, водоснабжение	0,00%	электричество, канализация, отопление, водоснабжение	0,00%	электричество, канализация, отопление, водоснабжение	0,00%
Общая процентная поправка, %		-35,08%		-34,19%		-30,76%	
Стоимость 1 кв.м. после процентной поправки, руб.		43 587р.		41 646р.		48 470р.	
Корректировка на качество отделки ¹³⁾	Хорошее	Хорошее	0р.	хорошее	0р.	хорошее	0р.
Скорректированная стоимость 1кв.м., руб.		43 587р.		41 646р.		48 470р.	
Общая валовая коррекция по модулю, % (в долях)		35,08%		34,19%		31,24%	

Показатель для определения уд. весов аналогов		0,74	0,75	0,76
Сумма показателей		2,25		
Удельный вес аналога		32,94%	33,16%	33,90%
Стоимость доли объекта аналога, руб.		14 357р.	13 809р.	16 433р.
Средняя стоимость 1 кв.м., руб.		44 599р.		
Рыночная стоимость нежилых помещений на дату оценки, руб.		2 368 196р.		

Примечание: выборка считается однородной, если коэффициент вариации не превышает 0,33.
В нашем случае коэффициент вариации составляет 0,0789 что означает **выборка однородная**
Вся информация по аналогам проанализирована и отобрана подходящая для объекта оценки.

5.1.5. Заключение о рыночной стоимости объектов недвижимости сравнительным подходом

В результате проведенного анализа и расчетов с использованием существующих методик оценки недвижимости, Оценщик определил значение рыночной стоимости объекта оценки сравнительным подходом, которая после округления составила:

2 368 000р.

Два миллиона триста шестьдесят восемь тысяч рублей

5.2. Расчет рыночной стоимости объектов недвижимости доходным подходом

Подход применяется для определения стоимости оцениваемого нежилого помещения, способного приносить доход в будущем на протяжении определенного срока его эксплуатации. Стоимость представляет собой сумму приведенных к текущему моменту ожидаемых будущих доходов и выручки от перепродажи объекта оценки.

Подход основывается на принципе ожидания, — разумный покупатель (инвестор) приобретает нежилое помещение в ожидании будущих доходов или выгод.

Подход применяется при оценке стоимости нежилых помещений, для которых возможно установить на основе анализа индивидуальных ставок арендной платы за помещения аналогичного качества, уровень этой категории доходов.

В рамках доходного подхода для оценки используются метод прямой капитализации доходов.

Рыночная стоимость методом прямой капитализации определяется по формуле:

$$C = \frac{ЧОД}{R}$$

где: C — рыночная стоимость, руб.;
 $ЧОД$ — чистый операционный доход, руб.;
 R — ставка капитализации, %.

Ставка капитализации представляет собой коэффициент, устанавливающий зависимость стоимости объекта от ожидаемого дохода от его эксплуатации.

Подход применяется для определения стоимости оцениваемого нежилого помещения, способного приносить доход в будущем на протяжении определенного срока его эксплуатации. Стоимость представляет собой

Подход основывается на принципе ожидания, — разумный покупатель (инвестор) приобретает нежилое помещение в ожидании будущих доходов или выгод.

Подход применяется при оценке стоимости нежилых помещений, для которых возможно установить на основе анализа индивидуальных ставок арендной платы за помещения аналогичного качества, уровень этой

В рамках доходного подхода для оценки используются метод прямой капитализации доходов.

5.2.1. Расчет ставки капитализации

Величина ставки капитализации принимается по данным сайта <https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2022g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2699-koeffitsienty-kapitalizatsii-ob-ektov-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-01-2022-goda>

Коэффициенты капитализации объектов коммерческой недвижимости выражают отношение расчетного годового дохода от сдачи в аренду объектов коммерческой недвижимости к расчетной рыночной стоимости, рассчитанные на основе рыночных данных за истекший квартал.

Определены на основе анализа рыночной информации о доходных объектах, по которым известны арендные ставки, цены предложений продажи и основные технические характеристики.

Годовой доход рассчитан исходя из рыночных арендных ставок и площадей за вычетом рыночных расходов, усредненных налогов и отчислений. Расчетная рыночная стоимость определена исходя из цен предложений продажи за вычетом скидок на торг.

Коэффициент капитализации для торговых помещений и зданий на участках составляет в среднем 9,0%.

5.2.2. Расчет чистого операционного дохода

Величина валового дохода рассчитывалась путем предположения, что объекты оценки сдаются в аренду.

5.2.3. Описание объектов-аналогов

Таблица 18. Описание объектов-аналогов

Характеристики	Объект оценки	Объект №1	Объект №2	Объект №3
Наименование	торговое	торговое назначение	торговое назначение	торговое назначение
Местоположение	г. Челябинск, ул. Труда, д. 84, пом. 3 (офис)	Челябинская область, Челябинск, ул. Труда, 84	Челябинская область, Челябинск, ул. Труда, 84А	Челябинская область, Челябинск, ул. Труда, 84
Источник получения информации		https://www.avito.ru/chelyabinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_31_m_1806335008	https://www.avito.ru/chelyabinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_84.1_m_2091768811	https://www.avito.ru/chelyabinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_19_m_2428030255
		+79587549127, дата - 18.05.2022 г. (см. Приложение 3)	+79121401781, дата - 03.06.2022 г. (см. Приложение 3)	+79123034031, дата - 26.05.2022 г. (см. Приложение 3)
Цена аренды объекта-аналога, руб.		20 000р.	56 480р.	16 000р.
Цена аренды объекта-аналога, руб./м ²		645р.	600р.	842р.
Общая площадь, м ²	53,10	31,0	94,1	19,0
Физическое состояние здания	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Этаж расположения	цоколь	3	цоколь	2
Условия заключения сделки	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Состояние внутренней отделки	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Наличие отдельного входа	есть	есть	есть	есть
Линия расположения	Лучшие торговые улицы (коридоры)	Лучшие торговые улицы (коридоры)	Лучшие торговые улицы (коридоры)	Лучшие торговые улицы (коридоры)
Инженерное оснащение	электричество, канализация, отопление, водоснабжение	электричество, канализация, отопление, водоснабжение	электричество, канализация, отопление, водоснабжение	электричество, канализация, отопление, водоснабжение
Коммунальные платежи		не включены	не включены	не включены

5.2.4. Обоснование корректировок

Оценщик проанализировал каждый сравниваемый аналог на основании всех приемлемых характеристик, а затем произвел необходимые корректировки стоимости каждого объекта-аналога.

1) Корректировка по условиям торгового Торг - это процесс изменения стоимости объекта в ходе переговоров продавца и покупателя объекта. Данный фактор является немаловажным как для продавца, так и для покупателя, потому как в некоторых случаях продавец изначально закладывает надбавку с целью снижения ее в ходе подготовки к заключению сделки, используя как психологически располагающий к «конструктивному» диалогу фактор, а в некоторых случаях покупатель рассчитывает стоимость возможной покупки. Корректировка вводится по данным Справочника оценщика недвижимости - 2020 Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки "Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов", Нижний Новгород, 2020 г.. Для торговых объектов составляет 20%.

2) **Корректировка на условия финансирования сделки** не вводилась, так как Объект оценки и все объекты-аналоги реализуются на типичных исследуемому рынку недвижимости условия финансирования.

3) **Корректировка на условия заключения сделки** не вводилась, так как Объект оценки и все объекты-аналоги выставлены под сдачу в аренду на рыночных условиях, без каких-либо ограничений.

4) **Корректировка на дату аренды (предложения)** предполагает изменение стоимости объекта во времени, т.е. если дата аренды(предложения) объекта-аналога превышает срок экспозиции. Ввиду того, что все объекты-аналоги на дату оценки имеются на открытом рынке аренды коммерческой недвижимости.

5) **Корректировка на физическое состояние здания** вводится по данным Справочника оценщика недвижимости - 2020 Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки "Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов", Нижний Новгород, 2020 г.

Наименование коэффициента	Среднее
Отношение удельной арендной ставки объекта в хорошем состоянии (новом здании) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	1,22

6) **Корректировка по площади объекта** учитывает снижение стоимости в пересчете на единицу сравнения (кв.м.) с увеличением площади помещений в соответствии с принципом убывающей предельной полезности (платежеспособный спрос на объект меньшей площади выше). Вводится по данным сайта <https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2022g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2712-na-masshtab-obshchuyu-ploshchad-kommercheskogo-zdaniya-pomeshcheniya-korrektirovki-na-01-01-2022-goda>

Формула расчета поправки на площадь объекта принимает вид:

$$K_s = (S_o/S_a)^n$$

K_s – корректировка удельной рыночной стоимости на общую площадь.

S_o – общая площадь оцениваемого объекта, ед.

S_a – общая площадь аналогичного по остальным параметрам объекта, ед.

n – коэффициент торможения.

Коэффициент торможения для общественных зданий и помещений составляет -0,1

7) **Корректировка на этаж расположения** вводится по данным Справочника оценщика недвижимости - 2020 Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки "Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов", Нижний Новгород, 2020 г.

усредненные данные по России (цены/арендные ставки)					
Этаж расположения		аналог			
		1 этаж	2 этаж и выше	цоколь	подвал
объект оценки	1 этаж	1,00	1,15	1,29	1,45
	2 этаж и выше	0,87	1,00	1,12	1,26
	цоколь	0,78	0,89	1,00	1,12
	подвал	0,69	0,79	0,89	1,00

8) **Корректировка по месторасположению** подразумевает оптимальное расположение объекта оценки относительно оживленного места и развитой инфраструктуры, а также учитывает престижность района. Данная корректировка не вводилась, так как объекты-аналоги как и объект оценки расположены в Центральном районе города Челябинска.

9) **Корректировка на транспортную доступность** не вводилась, так как все объекты-аналоги, как и объект оценки, имеют хорошую транспортную доступность.

10) **Корректировка на наличие отдельного входа** вводится по данным Справочника оценщика недвижимости - 2020 Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки "Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов", Нижний Новгород, 2020 г.

Показатель	среднее
Отношение удельной цены объекта без отдельного входа к удельной цене такого же объекта с отдельным входом	0,86

11) Корректировка на линию расположения вводится по данным Сборника корректировок Сегмент «Торгово-офисная недвижимость» по состоянию на 01.01.2020

Объект аналог Объект оценки	Лучшие торговые улицы (коридоры)	Второстепенные торговые улицы	Лучшие торговые проспекты (магистралы)	Второстепенные проспекты (магистралы)	Улицы районного значения	Внутриквартальные проезды	Дворовая территория
Лучшие торговые улицы (коридоры)	1,00	1,03	1,05	1,09	1,11	1,15	1,18
Второстепенные торговые улицы	0,97	1,00	1,02	1,05	1,08	1,11	1,14
Лучшие торговые проспекты (магистралы)	0,95	0,98	1,00	1,03	1,06	1,09	1,12
Второстепенные проспекты (магистралы)	0,92	0,95	0,97	1,00	1,02	1,06	1,08
Улицы районного значения	0,90	0,90	0,95	0,98	1,00	1,03	1,06
Внутриквартальные проезды	0,87	0,90	0,92	0,95	0,97	1,00	1,02
Дворовая территория	0,85	0,88	0,89	0,92	0,94	0,98	1,00

12) Корректировка на состояние отделки учитывает разницу в качестве отделки объекта оценки по сравнению с качеством отделки аналогов. Вводится по данным Справочника оценщика недвижимости - 2018 Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки "Офисно-торговая недвижимость", Нижний Новгород, 2018 г.

цены офисно-торговых объектов		аналог			
		без отделки	требует косметического ремонта	среднее состояние	отделка "плюс"
объект оценки	без отделки	1	0,92	0,79	0,64
	требует косметического ремонта	1,09	1	0,66	0,70
	среднее состояние	1,27	1,16	1	0,81
	отделка "плюс"	1,56	1,43	1,23	1

13) Корректировка на коммунальные платежи вводилась по данным статьи В.А. Вольнова Анализ состава арендной ставки на примере оценки торгово-офисных помещений с использованием доходного подхода. Согласно, которой доля коммунальных платежей в арендной ставке для городов миллионников составляет 8%.

5.2.5. Итоговая таблица расчета арендной ставки

Таблица 19. Расчет арендной ставки

Характеристики	Объект оценки	Объект №1		Объект №2		Объект №3	
Адрес	г. Челябинск, ул. Труда, д. 84, пом. 3 (офис)	Челябинская область, Челябинск, ул. Труда, 84		Челябинская область, Челябинск, ул. Труда, 84А		Челябинская область, Челябинск, ул. Труда, 84	
Цена аренды объекта-аналога, руб./м2		645р.		600р.		842р.	
ВИД КОРРЕКТИРОВКИ:							
Поправка на торг ¹⁾ , %		есть	-20,00%	есть	-20,00%	есть	-20,00%
Корректировка на условия финансирования сделки, % ²⁾	типичные	типичные	0,00%	типичные	0,00%	типичные	0,00%
Корректировка на условия заключения сделки, % ³⁾	Рыночные	Рыночные	0,00%	Рыночные	0,00%	Рыночные	0,00%
Дата аренды (предложения), % ⁴⁾	Июнь	Июнь	0,00%	Июнь	0,00%	Июнь	0,00%
Корректировка на физическое состояние здания ⁵⁾ , %	хорошее	хорошее	0,00%	хорошее	0,00%	хорошее	0,00%
Корректировка на площадь ⁶⁾ , %	53,10	31,00	-5,24%	94,10	5,89%	19,00	-9,77%
Корректировка на этаж расположения ⁷⁾ , %	цоколь	3	-11,00%	цоколь	0,00%	2	-11,00%
Корректировка на местоположение ⁸⁾ , %	Центры административных районов	Центры административных районов	0,00%	Центры административных районов	0,00%	Центры административных районов	0,00%
Корректировка на транспортную доступность ⁹⁾ , %	хорошая	хорошая	0,00%	хорошая	0,00%	хорошая	0,00%
Корректировка на наличие отдельного входа ¹⁰⁾ , %	есть	есть	0,00%	есть	0,00%	есть	0,00%
Корректировка на линию расположения ¹¹⁾ , %	Лучшие торговые улицы (коридоры)	Лучшие торговые улицы (коридоры)	0,00%	Лучшие торговые улицы (коридоры)	0,00%	Лучшие торговые улицы (коридоры)	0,00%
Корректировка на состояние отделки ¹²⁾ , %	Хорошее	Хорошее	0,00%	Хорошее	0,00%	Хорошее	0,00%
Корректировка на коммунальные платежи ¹³⁾ , %		не включены	0,00%	не включены	0,00%	не включены	0,00%
Общая процентная поправка, %		-38,24%		-14,11%		-40,77%	
Скорректированная стоимость 1кв.м., руб.		411р.		515р.		499р.	
Суммарная процентная поправка по модулю		36,24%		25,89%		40,77%	
Показатель для определения уд. весов аналогов		0,7340		0,7944		0,7104	
Сумма показателей				2,2387			
Удельный вес аналога		0,3279		0,3548		0,3173	
Стоимость доли объекта аналога, руб.		135р.		183р.		158р.	
Арендная ставка, руб./ кв. м							476р.
Стоимость годовой арендной платы объекта оценки (потенциальный валовой доход (ПВД) от сдачи объекта в аренду, руб. в год							303 307р.

Примечание: выборка считается однородной, если коэффициент вариации не превышает 0,33. В нашем случае коэффициент вариации составляет 0,1176 что означает **выборка однородная**. Вся информация по аналогам проанализирована и отобрана подходящая для объекта оценки.

5.2.6. Итоговая таблица расчета рыночной стоимости недвижимого имущества в рамках доходного подхода

Таблица 20. Расчет рыночной стоимости недвижимого имущества в рамках доходного подхода

Объект оценки	нежилое помещение
ПВД	303 307
Козф.загрузки	0,770
Эффективный валовой доход (ПВД* $k_{\text{загр}}$) руб./год	233 547
Процент операционных расходов	0,237
Операционные расходы, руб/год	71 884
ЧОД, руб.	161 663
Коэффициент капитализации, %	9,00%
Стоимость нежилых помещений, руб.	1 796 253

Коэффициент загрузки учитывает разницу в качестве отделки объекта оценки по сравнению с качеством отделки аналогов. Вводится по данным сайта <https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2022g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2787-effektivnost-zapolnyaemost-arendoprigodnykh-ploshchadej-kommercheskikh-zdaniy-i-pomeshchenij-na-01-04-2022-goda>

Значение процента недозагрузки при сдаче в аренду, усредненные по городам России

Показатель	Среднее
Офисные и другие общественные помещения и здания	23,0%

Операционные расходы учитывает разницу в качестве отделки объекта оценки по сравнению с качеством отделки аналогов. Вводится по данным Справочника оценщика недвижимости - 2022 Операционные расходы при эксплуатации коммерческой недвижимости. Состав арендной ставки. Типовые расходы собственника и арендатора (по состоянию на 2021) Нижний Новгород, 2022 г.

Показатель	Среднее
Офисные и другие общественные помещения и здания	23,7%

5.2.7. Заключение о рыночной стоимости объектов недвижимости доходным подходом

В результате проведенного анализа и расчетов с использованием существующих методик оценки недвижимости, Оценщик определил значение рыночной стоимости объекта оценки доходным подходом, которая после округления составила:

1 796 000р.

Один миллион семьсот девяносто шесть тысяч рублей

5.3. Согласование результатов расчетов различными подходами

В процессе оценки использовались различные методы для определения рыночной стоимости объекта оценки. Решение вопроса об относительной значимости показателей стоимости, полученных на базе различных методов, должно определяться обоснованным суждением Оценщика, которое оформляется путем взвешивания стоимостей, определенных использованием двух и более методов. Решение же вопроса, каким стоимостным оценкам придать больший вес и как каждый метод взвешивать по отношению к другим, является ключевым на заключительном этапе процесса оценки.

Существуют два базовых метода взвешивания:

- метод математического взвешивания (метод анализа иерархии);
- метод субъективного взвешивания.

В результате определения рыночной стоимости тремя подходами получены следующие результаты:

Подход	нежилое помещение №3 (офис)
сравнительный подход	2 368 000р.
затратный подход	не применялся
доходный подход	1 796 000р.

Для согласования промежуточных результатов и выведения итоговой величины рыночной стоимости по нежилому помещению использовался метод анализа иерархии по 4 критериям:

Для согласования промежуточных результатов и выведения итоговой величины рыночной стоимости использовался метод анализа иерархии по 4 критериям:

- A. Возможность отразить действительные намерения покупателя и продавца.
- B. Способность отразить конъюнктурные колебания рынка.
- C. Возможность отразить специфические особенности объекта.
- D. Обширность и достоверность использования данных в том или ином подходе.

Введём шкалу сопоставления критериев:

- 1 – равная важность;
- 3 – незначительное превосходство
- 5 – среднее превосходство;
- 7 – значительное превосходство;
- 9 – очень значительное превосходство.

Сопоставим попарно критерии (Таблица 21). Отношение:

- В к А – среднее превосходство;
- С к А – среднее превосходство;
- D к А – значительное превосходство;
- D к В – среднее превосходство;
- С к В – незначительное превосходство;
- D к С – равная важность.

Таблица 21. Соотношение критериев						
	A	B	C	D	Корень 4 степени от произведения оценок по критерию	Весовой коэффициент
A	1	1	1	1	1,000	0,25
B	1	1	1	1	1,000	0,25
C	1	1	1	1	1,000	0,25
D	1	1	1	1	1,000	0,25
Итого:					4,000	1,00

Сформируем весовые коэффициенты отдельно по каждому критерию для каждого подхода по выше приведенной шкале:

1) Отношение подходов по критерию А (Таблица 22):

- С к Д – среднее превосходство

Таблица 22. Отношение подходов по критерию А (возможность отразить действительные намерения покупателя и продавца)

	Сравнительный	Доходный	Корень 2 степени от произведения оценок по критерию	Весовой коэффициент
Сравнительный	2	1	1,414	0,67
Доходный	1	1/2	0,707	0,33
Итого:			2,121	1,00

2) Отношение подходов по критерию В (таблица 23):

- С к Д – равная важность.

Таблица 23. Отношение подходов по критерию В (способность отразить конъюнктурные колебания рынка.)

	Сравнительный	Доходный	Корень 2 степени от произведения оценок по критерию	Весовой коэффициент
Сравнительный	2	1	1,414	0,67
Доходный	1	1/2	0,707	0,33
Итого:			2,121	1,00

3) Отношение подходов по критерию С (Таблица 24):

- С к Д – равная важность.

Таблица 24. Отношение подходов по критерию С (возможность отразить специфические особенности объекта.)

	Сравнительный	Доходный	Корень 2 степени от произведения оценок по критерию	Весовой коэффициент
Сравнительный	1	1	1,000	0,50
Доходный	1	1	1,000	0,50
Итого:			2,000	1,00

4) Отношение подходов по критерию D (Таблица 25):

- С к Д – равная важность.

Таблица 25. Отношение подходов по критерию D (обширность и достоверность использования данных в том или ином подходе.)

	Сравнительный	Доходный	Корень 2 степени от произведения оценок по критерию	Весовой коэффициент
Сравнительный	1	1	1,000	0,50
Доходный	1	1	1,000	0,50
Итого:			2,000	1,00

Выводим итоговые весовые коэффициенты для каждого подхода (Таблица 26) и определяем итоговую стоимость объекта оценки:

Таблица 26. Определение весовых коэффициентов подходов

Критерии	A	B	C	D	Сумма произведений вес. к-тов критерия и подходов	Весовой коэффициент
Весовой коэффициент критерия	0,25	0,25	0,25	0,25		
Сравнительный	0,67	0,67	0,50	0,50	0,583	0,58
Доходный	0,33	0,33	0,50	0,50	0,417	0,42
Итого:					1,000	1,00

Таблица 27. Расчет стоимости Объекта оценки (нежилое помещение №52)

Подход	Вес	Стоимость, руб.	Итоговая стоимость, руб.
Сравнительный подход	0,58	2 368 000р.	1 381 333
Затратный подход	0	не применялся	0
Доходный подход	0,42	1 796 000р.	748 333
Итоговое значение рыночной стоимости объекта оценки (нежилого помещения) после согласования			2 130 000

Таким образом итоговое значение рыночной стоимости объекта оценки с учетом НДС составила:

2 130 000

Два миллиона сто тридцать тысяч рублей

На основании информации, изложенной в Отчете, оценщик сделал вывод, что при сохранении существующей динамики развития рынка недвижимости в регионе объект оценки останется ликвидным, а его стоимость будет иметь тенденцию к увеличению.

6. Заключение об итоговой величине рыночной стоимости Объекта оценки

Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки: нежилого помещения
расположенного по адресу: г. Челябинск, ул. Труда, д. 84, пом. 3 (офис)
с учетом необходимого округления и НДС составила:

Объект оценки	Итоговая ликвидационная стоимость, руб. (с учетом НДС 20%)	Итоговая ликвидационная стоимость, руб. (без учета НДС 20%)
нежилое помещение №3 (офис)	2 130 000	1 775 000

Оценку выполнили и отчет подготовили:

Отчет утвердил:

Майорова Анна Петровна
Оценщик

ООО "Техническая экспертиза и оценка"

Майорова Анна Петровна
Исполнительный директор

ООО "Техническая экспертиза и оценка"

Генеральная доверенность от 30.12.2021 г.

Расположение объекта оценки на карте города



Фотографии объекта оценки



Фото 1 – Фасад здания



Фото 2 – Адресный ориентир



Фото 3 – Входная группа



Фото 4 – Парковка



Фото 5 – Вход в помещение



Фото 6 – Помещение №29



Фото 7 – Помещение №29



Фото 8 – Помещение №51



Фото 9 – Коридор



Фото 10 - Коридор



Фото 11 - Санузел



Фото 12 - Санузел

**Копии документов, используемые оценщиком и устанавливающие
количественные и качественные характеристики объекта оценки**



СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

Дата выдачи: 09.02.2015 г.

Документы-основания:

Договор купли-продажи недвижимого имущества от 02.02.2015 г.

Субъект (субъекты) права:

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "ГОРОДСКОЙ АДМИНИСТРАТОР", ИНН 7453273182, ОГРН 1147453009835.

Вид права: собственность

Кадастровый (или условный) номер:

74:16:0509006-234

Объект права:

нежилое помещение №3 (офис), общей площадью 531 кв.м.

Адрес (местоположение):

Россия, Челябинская обл., г. Челябинск, ул. Труда, д. 84

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 09.02.2015 г. сделана запись регистрации № 74-74/036/2015-006/2015-90/2

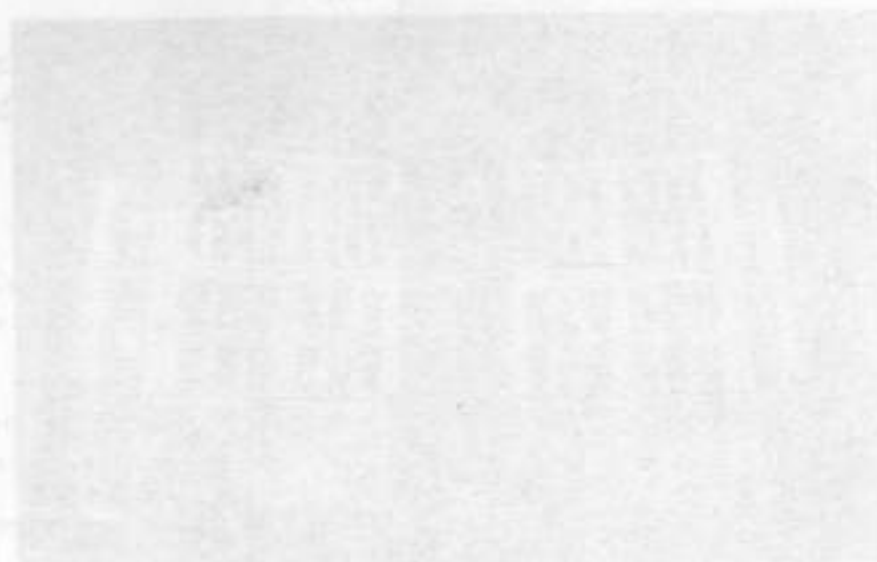
Государственный регистратор:



/ Заболотная Ю. Ю.

74 АЕ 325711

Копии используемой информации



Офис (В), 35 м²

в бизнес-центре «Петровский»

Челябинская область, Челябинск, р-н Центральный, ул. Труда, 84

**35 м²**

Площадь

6 из 6

Этаж

Свободно В

Помещение

Класс

2 350 000 Р

Включены НДС

+7 965 857-02-54

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ

**МАРИС
НЕДВИЖИМОСТЬ**

Документы проверены



РИЕЛТОР

Сергей Малетин

Добрый день!

Предлагаем современный стильный офис для комфортной работы в самом центре города!

А ТЕПЕРЬ К ОБЪЯВЛЕНИЮ

! Продажа БЕЗ КОМИССИИ !

Фотографии и описание соответствуют действительности.

Интересный офис для творческих идей и людей.

Этаж 6 - мансардный (потолки высокие).

Современные лифты, просторный коридор.

На полу ламинат.

Собственник - физическое лицо.

Будет присутствовать на сделке.

Ключи в день сделки!

БЕСПЛАТНО проконсультируем, ЗВОНИТЕ!

#объект в нашей базе 11890502#

Остались вопросы по объявлению?

Позвоните владельцу объявления

или оставьте заявку на дополнительную информацию.

Отзыв о сайте

[Позвонить](#)

**Войдите или зарегистрируйтесь
для просмотра информации**

[Войти](#)

- Просматривайте условия сделки и всю информацию об объекте
- Сохраняйте фильтры в поиске и не вводите заново
- ♥ Доступ к избранному с любого устройства
- ✓ Неограниченное добавление в избранное

О БЦ «Петровский»

Год постройки	2005
Тип здания	Офисное здание
Категория здания	Действующее
Площадь участка	0,32 га
Общая площадь	9 511,9 м²
Статус участка	В аренде
Вентиляция	Приточная вентиляция
Кондиционирование	Центральное кондиционирование
Отопление	Автономное отопление
Система пожаротушения	Сигнализация

[Подробнее о БЦ](#)

Фотографии бизнес-центра

[Отзыв о сайте](#)



Офисы от 38,40 м² от 1 950 000 Р 5 объявлений ▾

Своб. назнач. от 96 м² от 4 700 000 Р 1 объявление ▾

Смотреть все объявления в БЦ

Челябинская область, Челябинск, р-н Центральный, ул. Труда, 84



📄 Экспорт 🖨 Печать 🚩 Пожаловаться

🗣 Отзыв о сайте



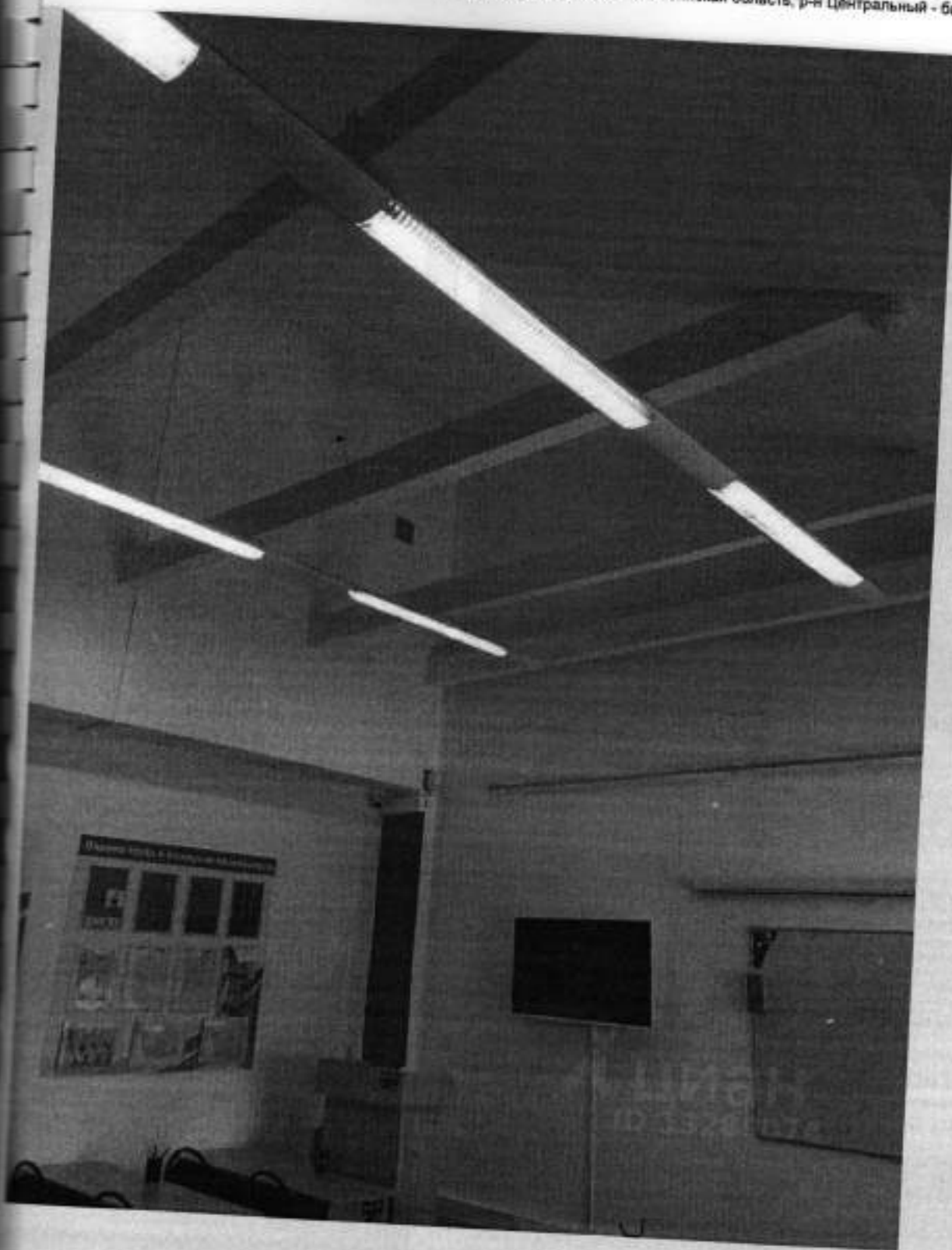
09.06.2022, 11:11

Продажа офиса 35м² ул. Труда, 84, Челябинск, Челябинская область, р-н Центральный - база ЦИАН, объявление 267...



09.06.2022, 11:11

Продажа офиса 35м² ул. Трудя, 84, Челябинск, Челябинская область, р-н Центральный - база ЦИАН, объявление 267...



Отзыв о сайте

<https://chelyabinsk.cian.ru/sale/commercial/267647350/>

Офис (А), 38,4 м²**в бизнес-центре «Петровский»**

Челябинская область, Челябинск, р-н Центральный, ул. Труда, 84

**38,4 м²**

Площадь

5 из 6

Этаж

Свободно

Помещение

А

Класс

Арт. 17065790

Продаётся коммерческое помещение: 3 светлых офиса в БД "Петровский"

Бизнес дом Петровский это комплекс офисных, складских помещений расположенных в центральном районе нашего города.

Прекрасно подойдет для офиса, представительства компаний, управляющей компании.

Характеристики объекта:

- + Тип: офисный центр
- + Этаж: 5
- + Лифт
- + Высота потолка: 3,03 м
- + Планировка свободная
- + Площадь: 41,6, 41,3, 38,4
- + Коммуникации: вода, отопление: центральное (общий санузел на этаже)
- + Ремонт: евро ремонт
- + Свободная парковка перед зданием (на 10 машин) и платная через дорогу

Преимущества:

- + Центральный район города
- + В шаговой доступности располагается большое количество различных сервисов
- + Огромный автомобильный и пешеходный трафик
- + В шаговой доступности остановки общественного транспорта

2 430 000 Р +

УСН

+7 909 081-53-60

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ

Dan**Дан-Ритейл**

Документы проверены

Отзыв о сайте

Цена:

41.6 кв/м 2 570 000

41.3 кв/м 2 570 000

38.4 кв/м 2 430 000

В долгосрочной перспективе, данный район планируется полностью обустроить под бизнес, с красивой набережной и магазинами.

В радиусе 500 м расположены:

+ Ресторан восточной кухни Плов

+ Челябинвестбанк, Примсоцбанк

+ БЦ Ньютон

+ Европейская клиника доктора Савинова

+ Магазин Garderob

+ Театр оперы и балета, Камерный театр

+ ТК Куба

Звоните, ответим на все вопросы!

Остались вопросы по объявлению?

Позвоните владельцу объявления
и уточните необходимую информацию.

Позвонить



**Войдите или зарегистрируйтесь
для просмотра информации**

Войти

👁 Просматривайте условия
сделки и всю информацию об
объекте

🔖 Сохраняйте фильтры в поиске
и не вводите заново

♥ Доступ к избранному с любого
устройства

✓ Неограниченное добавление в
избранное

О БЦ «Петровский»

Год постройки

2005

Тип здания

Бизнес-центр

Категория здания

Действующее

Площадь участка

0,32 га

🗣 Отзыв о сайте

9 511,9 м²

Статус участка	В аренде
Вентиляция	Приточная вентиляция
Кондиционирование	Центральное кондиционирование
Отопление	Автономное отопление
Система пожаротушения	Сигнализация

Подробнее о БЦ

Фотографии бизнес-центра



Ещё 6 объявлений в этом БЦ

Офисы	от 35 м²	от 1 950 000 Р	5 объявлений ▾
Своб. назнач.	от 96 м²	от 4 700 000 Р	1 объявление ▾

Смотреть все объявления в БЦ

Челябинская область, Челябинск, р-н Центральный, ул. Труда, 84



Отзыв о сайте





Офис, 68,3 м²**в бизнес-центре «Петровский»**

Челябинская область, Челябинск, р-н Центральный, ул. Труда, 84

**68,3 м²**

Площадь

6 из 6

Этаж

Свободно

Помещение

Объект 685.

АН "Первая линия".

Ваш эксперт в сфере коммерческой недвижимости.

Предлагаем в продажу отличный офис 68.3м2 в БД Петровский

Выгодное расположение:

- находится в самой активной бизнес локации в городе
- офис с отличным видом на город

Интересно? Звоните!

Остались вопросы по объявлению?Позвоните владельцу объявления
и уточните необходимую информацию.

Позвонить

**3 500 000 Р**

Включены НДС

+7 909 079-83-49

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ

Первая Линия



Войдите или зарегистрируйтесь
для просмотра информации

Войти

- 🔍 Просматривайте условия сделки и всю информацию об объекте
- 🔍 Сохраняйте фильтры в поиске и не вводите заново
- ❤️ Доступ к избранному с любого устройства
- ✓ Неограниченное добавление в избранное

О БЦ «Петровский»

Год постройки	2005
Тип здания	Бизнес-центр
Категория здания	Действующее
Площадь участка	0,32 га
Общая площадь	9 511,9 м²
Статус участка	В аренде
Вентиляция	Приточная вентиляция
Кондиционирование	Центральное кондиционирование
Система пожаротушения	Сигнализация

Подробнее о БЦ

Фотографии бизнес-центра

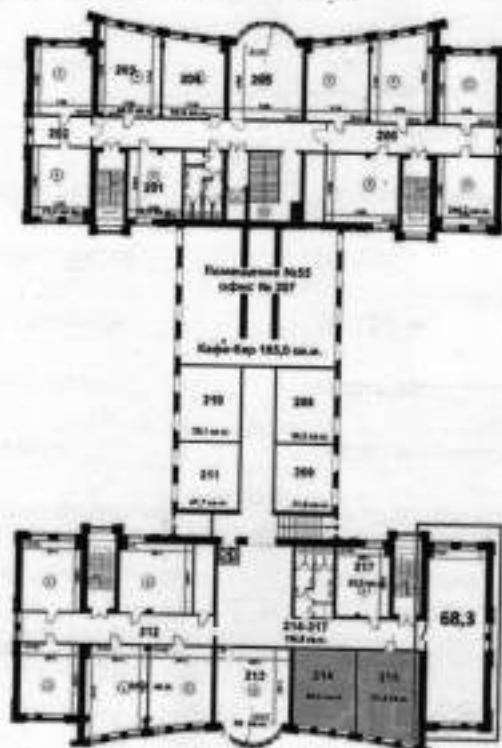


Ещё 6 объявлений в этом БЦ

Отзыв о сайте



ОТЗЫВ О САЙТЕ 84, Труда ул. 84





Челябинск · Недвижимость · Коммерческая недвижимость · Сдам · Офис

Офис, 31 м²**20 000 в месяц** ▾

7 742 в год за м², без залога, без комиссии

♥ Добавить в избранное

≡ Сравнить

📌 Добавить заметку

18 мая в 16:45



8 958 754-91-27

Написать сообщение

Отвечает всего часа

АН Квадраты
Компания
На Авито с августа 2014

Документы проверены

4 объявления пользователя

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Игорь Владимирович

№ 1805335008, © 3265 (+4)

**О помещении**

Общая площадь: 31 м²

Этаж: 3

Отделка: офисная

Тип аренды: прямая

Арендные каникулы: есть

Платежи включены: коммунальные,
эксплуатационные**Расположение**

Челябинская область, Челябинск, ул. Труда, 84
р-н Центральный

Скрыть карту ▾





Описание

Сдается офисное помещение в БД Петровский.

- исторический деловой центр города (рядом Кировка, Оперный театр, Площадь Революции)

- Тройные сберегающие стеклопакеты, утепленный линолеум Tarkett.

- Коммунальные платежи (КЭУ) включены в стоимость аренды

- Доступ в бизнес-дом 24 часа, охрана, видеонаблюдение

- Вместительная парковка

- Комиссию агентства оплачивает собственник помещения

Звоните, чтобы узнать подробности и записаться на просмотр.

Аренда составляет 700 рублей за кв.м., включая КЭУ (коммунально-эксплуатационные услуги). Электроэнергия оплачивается отдельно по прибору учёта (~200 /мес)

О здании

Тип здания: бизнес-центр

Парковка: на улице

Класс здания: А

Пожаловаться

Разместить объявление

Объявления

Материалы

Помощь

Безопасность

Реклама на сайте

О компании

Карьера

Мобильное приложение

Авито — сайт объявлений. © ООО «КЕХ «Коммерс» 2007–2022. Правила Авито. Политика обработки данных. Оплата услуг на Авито, вы принимаете оферту.



Челябинск · Недвижимость · Коммерческая недвижимость · Сдам

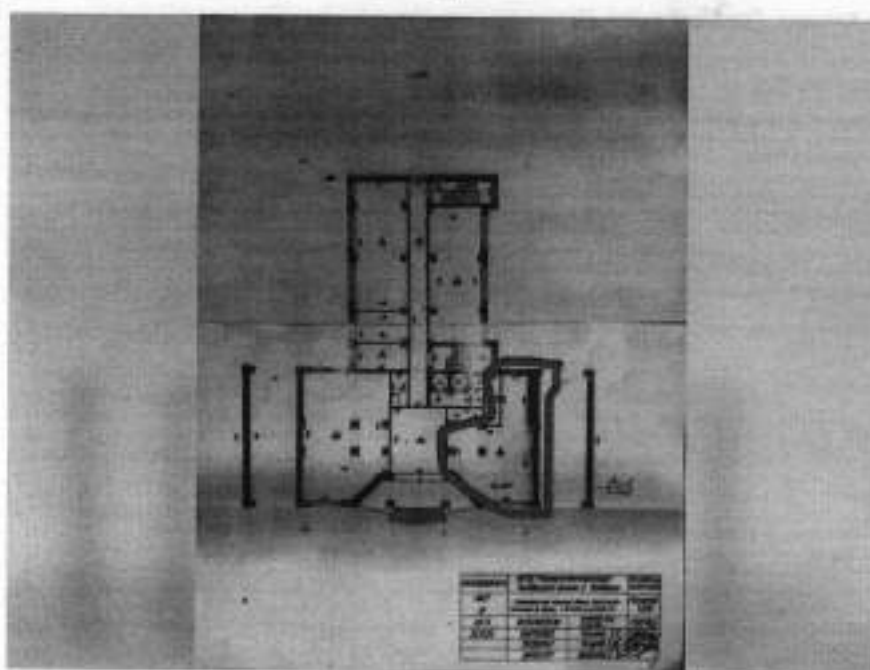
Офис, 94.1 м²

Добавить в избранное

Сравнить

Добавить заметку

3 июня в 20:02

**600****в месяц за м²** ✓7 200 в год за м², залог 66 460
или предложите свою цену

8 913 140-17-81

Написать сообщение

Отвечает за несколько часов

Пользователь

Арендодатель

Документы проверены

Подписаться на продавца

№ 2091768811, © 491 (+2)



О помещении

Общая площадь: 94,1 м²

Этаж: 1

Высота потолков: 4 м

Отделка: офисная

Планировка: открытая

Тип аренды: прямая

Минимальный срок аренды: 11 мес.

Расположение

Челябинская область, Челябинск, ул. Труда, 64А
р-н Центральный

Скрыть карту





Описание

СОБСТВЕННИК!!! Сдается помещение в аренду на 1 ЭТАЖЕ Бизнес-центра "Славянский".

Помещение прямо у центрального входа рядом с круглосуточным постом охраны. Ремонт. Кондиционеры. Мебель. В здании работает кафе-столовая. Парковочное место во внутреннем дворе.

О здании

Тип здания: бизнес-центр

Количество парковочных мест: 1

Парковка: на улице, бесплатная

Пожаловаться

[Разместить объявление](#) [Объявления](#) [Могут быть](#) [Помощь](#) [Безопасность](#) [Расширение на сайте](#) [О компании](#) [Карьера](#) [Мобильное приложение](#)

Авито — сайт объявлений. © ООО «ТЭК «Авито» 2007–2022. Политика Авито. Политика обработки данных. Отказываясь от услуг на Авито, вы принимаете [условия](#)



Челябинск · Недвижимость · Коммерческая недвижимость · Сдам · Офис

Офис, 19 м²

Добавить в избранное

Сравнить

Добавить заметку

26 мая в 09:55

16 000 в месяц ▾10 105 в год за м², без залога
или предложите свою цену

8 912 303-40-31

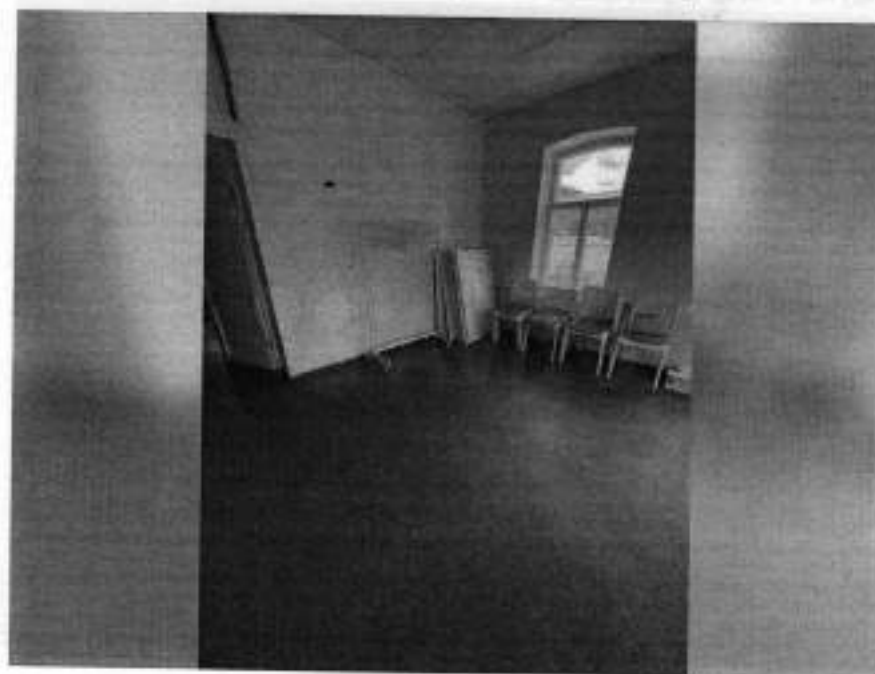
Написать сообщение

Отвечает за несколько часов

Пользователь
Арендодатель

Подписаться на продавца

№ 2428030255, ☎ 815 (+6)

**О помещении**

Общая площадь: 19 м²

Этаж: 2

Отделка: офисная

Планировка: кабинетная

Тип аренды: субаренда

Арендные каникулы: есть

Минимальный срок аренды: 1 мес.

Платежи включены: коммунальные,
эксплуатационные**Расположение**Челябинская область, Челябинск, ул. Труда, 64
р-н Центральный

Скрыть карту ▾





Описание

Тёплое офисное помещение, в самом центре города, в отдельно стоящем здании. Хорошее расположение, много света в кабинете, тихо. Есть интернет. На 1 этаже Арт-студия. Подробности по телефону!

О здании

Тип здания: другой

Парковка: на улице, бесплатная

Пожаловаться

Разместить объявление Объявления Магазины Показы Безопасность Реклама на сайте О компании Карьера Мобильное приложение

Авито — сайт объявлений. © ООО «Авито.коммерс» 2007–2022. Проект Авито. Политика обработки данных. Оплата услуг на Авито: вы принимаете оферту.

28 Auto

Свидетельства, страховые полисы оценщиков (копии)

Офис, 19 м²

16 000

в месяц

Виды помещений

1. Офис

2. Деловый центр

3. Торговая точка



О ПОМЕЩЕНИИ

Площадь: 19 м²

Этаж: 1

Состояние: новое

Пол: ламинат

Вид: офисное помещение

Состояние: новое

Пол: ламинат

Потолок: натяжной

Отопление: центральное

Расположение

Адрес: Челябинск, Свердловский пр., 40/А

Метро: 10 минут

Справка

ООО «Техническая экспертиза и оценка» соответствует требованиям статьи 15 Главы II Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г., имеет в штате двух оценщиков:

Сведения об оценщиках	Стаж работы, лет	Номер в реестре членов СРОО	Краткое наименование СРОО	Реквизиты документов оценщика:		
				о членстве в СРОО	полная обязательного страхования гражданской ответственности	о получении профессиональных знаний
Сахибудинова Лилия Фаритовна	7	522	НП СРО «СВОД»	Свидетельство от 22.08.2014 г. за № 522 о членстве Сахибудиновой Лилии Фаритовны в Ассоциации саморегулируемой организации оценщиков «Свободный Оценочный Департамент»	Договор (полис) обязательного страхования ответственности оценщика №433-747-071931/21 от 26.07.2021 г. Страховое публичное акционерное общество «ИНГОССТРАХ», страховая сумма 5 000 000 рублей, с 05.08.2021 г. по 04.08.2022 г. на Сахибудинову Лилию Фаритовну	Диплом о профессиональной переподготовке А-ПП № 000454 от 28.03.2013 г. по специальности «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)», выдан ФГБОУ ВПО «ЮУрГУ» (НИУ). Удостоверение о повышении квалификации № 740400023185 от 28.06.2019 г. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 020819-1 от 04.06.2021 г. по направлению «оценка недвижимости»
Майорова Анна Петровна	9	1190.74	МСНО-НП «ОПЭО»	Свидетельство от 02 мая 2012 г. за № 01190 о членстве Майоровой Анны Петровны в Межрегиональной саморегулируемой некоммерческой организации - Некоммерческом партнерстве «Общество профессиональных экспертов и оценщиков»	Договор (полис) обязательного страхования ответственности оценщика № 433-747-071928/21 от 26.07.2021 г. Страховое публичное акционерное общество «ИНГОССТРАХ», страховая сумма 5 000 000 рублей, с 05.08.2021 г. по 04.08.2022 г. на оценщика - Майорову Анну Петровну	Диплом ПП-1 № 724211 от 09.06.2011г. по специальности «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)», выдан ЮУрГУ. Удостоверение о повышении квалификации № 740400023184 от 28.06.2019 г. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 020817-1 от 04.06.2021 г. по направлению «оценка недвижимости»

Исполнительный директор



Майорова А.П.

Генеральная доверенность от 30.12.2021 г.

09.06.

2022 г. 65

ДОГОВОР

ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 433-747-082522/21

«23» августа 2021 года

г. Челябинск

1. СТРАХОВАТЕЛЬ: 1.1. Общество с ограниченной ответственностью "Техническая Экспертиза и Оценка"
434091 г. Челябинск, пр-кт. Свердловский, д.40А
ИНН 7453100077
2. СТРАХОВЩИК: 2.1. Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах»
Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2
Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г.
3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ
(СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА
СТРАХОВАНИЯ): 3.1. С «29» сентября 2021 года по «05» августа 2022 года, обе даты включительно, при условии
оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
3.2. Настоящий Договор покрывает требования, заявленные Страхователем Страховщику по
наступившим страховым случаям в течение срока действия настоящего Договора, как в течение
Периода страхования, так и в течение срока исковой давности (3 года), установленной
законодательством Российской Федерации для договоров страхования ответственности.
4. СТРАХОВАЯ СУММА
(ЛИМИТ
ОТВЕТСТВЕННОСТИ,
ФРАНШИЗА): 4.1. Страховая сумма (лимит ответственности) по настоящему Договору по каждому страховому
случаю (в соответствии с п.8.1. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000 000 (Сто
миллионов) рублей.
4.2. Страховая сумма (лимит ответственности) по настоящему Договору по возмещению расходов
на защиту (в соответствии с п.8.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000 (Сто
тысяч) рублей.
4.3. Франшиза по настоящему Договору не устанавливается.
5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ: 5.1. Страховая премия устанавливается в размере 26 000 (Двадцать шесть тысяч) рублей за
период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в
соответствии с зачисленным счетом в срок по «30» сентября 2021 года.
5.2. При неуплате страховой премии в срок, установленный в п.5.1. настоящего Договора как дата
уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не наступившим в силу и не влечет никаких
либо правовых последствий для его сторон.
6. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД: 6.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на требования (имущественные
претензии), ставшие следствием непреднамеренных ошибок и упущений, допущенных
Страхователем (оценщиками, заключающими со Страхователем трудовой договор) после «29»
сентября 2018 года.
7. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ: 7.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования
ответственности оценщиков от 06.05.2019 г. (далее – Правила страхования). Перечисленные в
настоящем пункте Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его
неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что он,
Правила страхования получил, полностью проинформирован об условиях страхования, все условия
врученных Правил ему разъяснены и понятны.
8. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ: 8.1. Объектом страхования являются не противоречащие законодательству Российской Федерации
имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по
обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям (Третьим
лицам), включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за
нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем
(оценщиками, заключающими со Страхователем трудовой договор) требований к осуществлению
оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной
деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных
нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности,
стандартов и правил оценочной деятельности;
8.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской
Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со
Страховщиком расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных
органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в
результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной
деятельности.
9. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ: 9.1. Страховым случаем является возникновение обязанности Страхователя возместить убытки,
причиненные имущественным интересам Третьих лиц включая вред, причиненный имуществу

Страхователь

1

Страховщик

1/66

Третьих лиц, в результате непреднамеренных ошибок, упущений, допущенных Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) и которые в том числе привели к нарушению договора на проведение оценки, при осуществлении оценочной деятельности.

9.2. Страховой случай считается наступившим при соблюдении всех условий, указанных в п.4.3. Правил страхования и в настоящем Договоре.

9.3. Моментом наступления страхового случая по настоящему Договору признается момент предъявления к Страхователю имущественной претензии о возмещении убытков, причиненных имущественным интересам Третьих лиц. При этом под предъявлением имущественной претензии понимается как предъявление Третьим лицом Страхователю письменной претензии, требования о возмещении убытков или искового заявления, так и уведомление Страхователя о том, что непреднамеренные ошибки, упущения его (оценщиком, заключившим со Страхователем трудовой договор) привели к причинению убытков имущественным интересам Третьих лиц.

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

10. ТРЕТЬИ ЛИЦА

10.1. Третьими лицами по настоящему Договору являются:

- 10.1.1. Заказчик, заключивший договор на проведение оценки со Страхователем;

10.1.2. Иные третьи лица, которым могут быть причинены убытки при осуществлении Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) оценочной деятельности.

11. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:

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

11.2. Расходы, указанные в п.10.4.4. Правил страхования компенсируются только при условии, что они были произведены Страхователем во исполнение письменных указаний Страховщика или с его письменного согласия, и даже в случае, если обязанность Страхователя возместить причиненные убытки в соответствии с заявленной имущественной претензией впоследствии не наступила.

11.3. Предельный размер страховой выплаты по настоящему договору не может превышать размер страховой суммы по каждому страховому случаю, установленный по настоящему Договору.

12. ИСКЛЮЧЕНИЯ:

12.1. В соответствии с Разделом 5 Правил страхования.

12.2. Также по настоящему Договору не признается страховым случаем возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные Третьим лицом вследствие осуществления Страхователем оценочной деятельности, направленной на установление и отношении объектов оценки кадастровой стоимости.

13. ИЗМЕНЕНИЕ УСЛОВИЙ ДОГОВОРА:

13.1. Все изменения в условия настоящего Договора и период его действия могут вноситься по соглашению сторон на основании письменного заявления Страхователя путем оформления дополнений к Договору, которые после их подписания становятся неотъемлемой частью Договора.

14. УВЕДОМЛЕНИЯ:

14.1. Все письма и уведомления, направляемые в соответствии с настоящим Договором, считаются направленными надлежащим образом при соблюдении следующих условий:

14.1.1. уведомление направлено почтовым отправлением по адресам, указанным в п.1.1. и п.2.1. настоящего Договора;

14.1.2. уведомление направлено в виде сообщения электронной почты. Стороны осуществляют отправку по следующим адресам электронной почты: со стороны Страхователя – tea@chelexport.ru; со стороны Страховщика – Olga.Mosina@insos.ru;

14.1.3. телефонная связь осуществляется по следующим телефонам: со стороны Страхователя – 8 (351) 211-5-212, со стороны Страховщика – +7 351 755 56 81.

15. ПОДПИСИ СТОРОН

СТРАХОВАТЕЛЬ:

ООО "Техническая Экспертиза и Оценка"

От Страхователя:

Катриков А.В.

Директор, действующий на основании Устава

СТРАХОВЩИК:

СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика:

Заместитель Директора филиала СПАО «Ингосстрах» в Челябинской области, действующий на основании Доверенности № 7962109-747/21 от 12.04.2017 г.



Межрегиональная саморегулируемая некоммерческая организация -
Некоммерческое партнерство
«ОБЩЕСТВО ПРОФЕССИОНАЛЬНЫХ ЭКСПЕРТОВ И ОЦЕНЩИКОВ»

Включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков
27 декабря 2007 года за № 0007

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

№ 01190

Выдано 02.05.2012 г.

МАЙОРОВА
Анна Петровна

Паспорт 75 09 548542, выдан 20.07.2009 г.
Отделом УФМС России по Челябинской области
в Тракторозаводском районе гор. Челябинска

является членом
Межрегиональной саморегулируемой некоммерческой организации -
Некоммерческое партнерство
«ОБЩЕСТВО ПРОФЕССИОНАЛЬНЫХ ЭКСПЕРТОВ И ОЦЕНЩИКОВ»

и включен(а) в реестр оценщиков 02.05.2012
за регистрационным № 1190.74

Президент МСНО-НП «ОПЭО»  Е.А. Палочкин

Настоящее свидетельство подлежит возврату при прекращении членства в МСНО-НП «ОПЭО»

ДОГОВОР ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА №433-747-071928/21

«26» июля 2021 г.

г. Челябинск

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:**
1.1. Майорова Анна Петровна
Паспортные данные: 75 09 №548542 выдан Отделом УФМС России по Челябинской области в Тракторозаводском районе гор. Челябинска 20.07.2009 г.
Адрес регистрации: г. Челябинск, ул. Марченко, д.37, кв.206
- 2. СТРАХОВЩИК:**
2.1. Страхование публичное акционерное общество «ИНГОССТРАХ»
Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2.
Филиал СПАО "Ингосстрах" в Челябинской области 454090 г. Челябинск, ул. Труда, д.78
- 3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ) РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:**
3.1. С «05» августа 2021 г. по «04» августа 2022 г., обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
3.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователем в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.
3.3. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.
- 4. СТРАХОВАЯ СУММА:**
4.1. Страховая сумма по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.7.1 настоящего Договора) устанавливается в размере 5 000 000 (Пять миллионов) рублей.
4.1.1. Лимит ответственности Страховщика по настоящему Договору по одному страховому случаю устанавливается в размере 5 000 000 (Пять миллионов) рублей.
4.2. Страховая сумма в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.7.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000 (Сто тысяч) рублей.
- 5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:**
5.1. 3 300 (Три тысячи триста) рублей за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по «07» августа 2021 г.
При неуплате страховой премии в срок, установленный в настоящем Договоре как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.
- 6. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:**
6.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 06.05.2019 г. (далее – Правила страхования) (Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015).
Перечисленные в настоящем пункте Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.
7.1. Объектом страхования по настоящему Договору являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникшим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.
7.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности.
- 7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:**
- 8. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:**
8.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Страховщика факт причинения ущерба действиями (бездействиями) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба.
8.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.
8.3. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода.
- 9. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:**
9.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования.
- 10. ФРАНШИЗА:**
10.1. Франшиза по настоящему Договору не устанавливается.

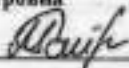
11. УВЕДОМЛЕНИЯ:

11.1. Все письма и уведомления, направляемые в соответствии с настоящим Договором, считаются направленными надлежащим образом, если уведомление направлено почтовым отправлением по адресам, указанным в п.1.1. и п.2.1. настоящего Договора, если уведомление направлено в виде сообщения электронной почты, по адресам, указанным в таблице, телефонная связь осуществляется по телефонам, указанным в таблице:

	Страхователь	Страховщик
электронная почта:	teo@chelexpert.ru	Olesya.Musina@ingos.ru,
телефонная связь:	83512115212	73517553681

СТРАХОВАТЕЛЬ:

Майорова Анна Петровна

От Страхователя:  Майорова А.П.**СТРАХОВЩИК:**

СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика:  Мушина О.В.
Заместитель директора филиала СПАО «Ингосстрах» в
Челябинской области, действующая на основании
Доверенности № 7952109-747/21 от 12.01.2022 г.



Диплом является государственной документацией
о профессиональной переподготовке

Диплом действителен на территории России и за рубежом
при предъявлении его в установленном порядке

Регистрационный номер 08-113-08-20



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП-1 № 724211

Настоящий диплом выдан

Майоровой
Анне Петровне

в том, что он(а) с *11 октября 2001* по *09 июня 2001* г.
прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) *Ятено -*
Сральском государственном универ-
ситете

по *программе "Ученка специальности*
предпринимателя (бизнеса)"

Государственная аттестационная комиссия решением от *08 июня 2001* г.
удостоверяет право (соответствие квалификации) *Майоровой*

Анне Петровне

на занятие *профессиональной деятельности в сфере науки*
специальности предпринимателя (бизнеса)



Подпись *Майоровой* от *08.06.01*



МЕЖРЕГИОНАЛЬНАЯ САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ НЕКОММЕРЧЕСКАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ – НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
«ОБЩЕСТВО ПРОФЕССИОНАЛЬНЫХ ЭКСПЕРТОВ И ОЦЕНЩИКОВ»

125167 г. Москва, 4-я ул. 8-го марта, д. 6а, e-mail: post@opeo.ru, www.opeo.ru
Тел.: (495) 797-55-96, 223-69-50, факс: (495) 223-68-99

**Выписка № 312
из реестра членов МСНО-НП «ОПЭО»**

Настоящая выписка из реестра членов Межрегиональной саморегулируемой некоммерческой организации – Некоммерческое партнерство «Общество профессиональных экспертов и оценщиков» выдана по заявлению Майоровой Анны Петровны о том, что Майорова Анна Петровна является членом МСНО-НП «ОПЭО» и включена в реестр оценщиков МСНО-НП «ОПЭО» 02.05.2012 года за регистрационным № 1190.74.

Право осуществления оценочной деятельности оценщика не приостановлено.

Данные сведения представлены по состоянию на «21» мая 2021 г.

Дата составления выписки «21» мая 2021 г.

Директор Департамента ведения реестра
и взаимодействия с оценщиками
МСНО-НП «ОПЭО»



А.А. Кулахметова

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 020817-1

« 04 » июня 2021 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан

Майоровой Анне Петровне

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 04 » июня 2021 г. № 202

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 04 » июня 2024 г.

013610 - KA1



Генеральная доверенность

г. Челябинск, Тридцатое декабря две тысячи двадцать первого года.

Настоящей доверенностью ООО «Техническая экспертиза и оценка» в лице директора Киприянова Александра Владимировича, действующего на основании Устава, уполномочивает Майорову Анну Петровну, паспорт 75 09 548542 выдан Отделом УФМС России по Челябинской области в Тракторозаводском районе гор. Челябинска 20.07.2009 года, зарегистрированную г. Челябинск, ул. Марченко, д. 37, кв. 206:

1. Подписывать и утверждать документы по оценочной деятельности ООО «Техническая экспертиза и оценка» договоры, отчеты, заключения, акты осмотра, калькуляции и другие документы.
2. Совершать все необходимые действия для обеспечения охраны материальных ценностей и денежных средств ООО «Техническая экспертиза и оценка».
3. Получать почтовую, телеграфную и иную корреспонденцию и посылки.
4. Представлять интересы ООО «Техническая экспертиза и оценка» в судебных органах, органах власти и управления, учреждениях и организациях.

Настоящая доверенность выдана без права передоверия.

Доверенность действительна по 31 декабря 2022 г. (Тридцать первое декабря две тысячи двадцать второго года) включительно.

Подпись _____ Майоровой Анны Петровны удостоверяю.

Директор



А.В.Киприянов

Исполнено, исполнено и

экспертно печатно

на 15/10/2023

Исполнительный директор

ООО «Техническая экспертиза и судэкспертиза»

А.П. Маликов

2023

