

Утверждаю
Генеральный директор
ООО «Гилберт Инвест»



М.П.
С.Ф. Нехаева

ОТЧЕТ № АО-068-101-067/18

Об оценке рыночной стоимости (справедливой стоимости) объектов недвижимости:

1. Нежилого помещения с кадастровым номером 66:41:0401033:1313, общей площадью 293,1 кв.м, расположенного по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Радищева, д. 25;

2. Доли в праве 29310/952200 на земельный участок с кадастровым номером 66:41:0401033:16, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для строительства зданий торгово-общественного назначения, общей площадью 1 240 кв. м, расположенного по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Радищева, дом 25 А

Заказчик: НПФ «Профессиональный» (АО)

Исполнитель: ООО «Гилберт Инвест»

Дата оценки: 15 сентября 2018 года

Дата составления отчета: 28 сентября 2018 года

Москва 2018

Сопроводительное письмо

В соответствии с договором на оказание услуг по оценке № ГИ-101-067/0918 от 17 сентября 2018 года, оценщик ООО «Гилберт Инвест» произвел определение рыночной стоимости (справедливой стоимости):

1. Нежилого помещения с кадастровым номером 66:41:0401033:1313, общей площадью 293,1 кв.м, расположенного по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Радищева, д. 25;

2. Доли в праве 29310/952200 земельного участка с кадастровым номером 66:41:0401033:16, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для строительства зданий торгово-общественного назначения, общей площадью 1 240 кв. м, расположенного по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Радищева, дом 25 А.

Оценка рыночной стоимости (справедливой стоимости) объектов была произведена по состоянию на **15 сентября 2018 года**.

Отчёт составлен в соответствии с требованиями Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»; Федерального закона от 27 июля 2006 г. № 157-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»; и положениями Федеральных стандартов оценки, обязательных к применению субъектами оценочной деятельности: Федеральный стандарт оценки ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки», утвержденного Приказом МЭРТ РФ от 20 мая 2015 года №297, ФСО №2 «Цель оценки и виды стоимости» утвержденного Приказом МЭРТ РФ от 20 мая 2015 г. №298, ФСО №3 «Требования к отчету об оценке», утвержденного Приказом МЭРТ РФ от 20 мая 2015 г. №299; ФСО №7 «Оценка недвижимости», утвержденный Приказом МЭРТ РФ от 25 сентября 2014 года №611, Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», утвержденный приказом Минфина России от 18.07.2012 № 106н

Отчёт содержит описание объектов оценки и их местоположения, собранную оценщиком фактическую информацию, этапы проведенного анализа, обоснование полученных результатов, а также допущения. Кроме того, отчёт содержит выводы оценщика об итоговом значении величины стоимости объектов оценки, определяемой в соответствии с договором.

Результаты анализа имеющейся в нашем распоряжении информации позволяют сделать вывод о том, что рыночная стоимость (справедливая стоимость) объектов оценки на дату оценки, с учетом округления составляет:

Объекты оценки	Рыночная стоимость (справедливая стоимость), руб. без НДС
Нежилое помещение, кадастровый номер 66:41:0401033:1313, общей площадью 293,1 кв.м, расположенное по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Радищева, д. 25	62 097 458 (Шестьдесят два миллиона девяносто семь тысяч четыреста пятьдесят восемь) рублей, без учета НДС
Доля в праве 29310/952200 на земельный участок с кадастровым номером 66:41:0401033:16, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для строительства зданий торгово-общественного назначения, общей площадью 1 240 кв. м, расположенного по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Радищева, дом 25 А	684 513 (Шестьсот восемьдесят четыре тысячи пятьсот тринадцать) рублей, (в соответствии с пп. 6 п. 2 ст. 146 НК РФ НДС не облагается)

С уважением,
Генеральный директор



С.Ф. Нехаева

1	ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	5
1.1	ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ	5
1.2	ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТЫ ОЦЕНКИ.....	5
1.3	РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	5
1.4	РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	6
1.5	ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОЙ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ	7
2	ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ В СООТВЕТСТВИИ С ТРЕБОВАНИЯМИ ФЕДЕРАЛЬНЫХ СТАНДАРТОВ ОЦЕНКИ	8
2.1	ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ.....	8
3	СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	10
3.1	СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ	10
3.2	СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ	10
4	ДОПУЩЕНИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ	11
4.1	ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ.....	12
4.2	ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ.....	12
5	ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	14
5.1	ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ.....	14
5.2	ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОЦЕНИВАЕМЫХ ОБЪЕКТОВ.....	17
5.3	КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	17
5.4	ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ	20
6	АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТАМ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ИХ СТОИМОСТЬ	22
6.1	АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМЫХ ОБЪЕКТОВ, В ТОМ ЧИСЛЕ ТЕНДЕНЦИЙ, НАМЕТИВШИХСЯ НА РЫНКЕ, В ПЕРИОД, ПРЕДШЕСТВУЮЩИЙ ДАТЕ ОЦЕНКИ	22
6.2	ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ	26
6.3	АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ №1- НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ.....	29
6.4	АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ №2 – ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА	37
7	ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) К ОЦЕНКЕ	42
7.1	ОПРЕДЕЛЕНИЕ ПОНЯТИЯ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ (СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ)	42
7.2	ЭТАПЫ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ	42
7.3	АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	43
7.4	АНАЛИЗ ПРИМЕНИМОСТИ ПОДХОДОВ	44
7.5	СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ	46
8	ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ (СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ) ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ №1 – НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ.....	47
8.1	МЕТОДОЛОГИЯ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА	47
8.2	ПОДБОР И ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ.....	50
8.3	ПОДБОР И ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ.....	51
8.4	ОПРЕДЕЛЕНИЕ ВЕЛИЧИНЫ КОРРЕКТИРОВОК.....	52
8.5	ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ (СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ) ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ МЕТОДОМ СРАВНЕНИЯ ПРОДАЖ	54
9	ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ (СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ) ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ №1 – НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ.....	58
9.1	ОПРЕДЕЛЕНИЕ ПОТЕНЦИАЛЬНОГО ВАЛОВОГО ДОХОДА.....	58
9.2	ОПРЕДЕЛЕНИЕ ВОЗМОЖНЫХ ПОТЕРЬ ОТ ПРОСТОЯ (НЕДОЗАГРУЗКИ) ПОМЕЩЕНИЯ И НЕДОСБОРА ПЛАТЕЖЕЙ.....	62
9.3	ОПРЕДЕЛЕНИЕ ВЕЛИЧИНЫ ОПЕРАЦИОННЫХ РАСХОДОВ	62
9.4	РАСЧЕТ КОЭФФИЦИЕНТА КАПИТАЛИЗАЦИИ	63
9.5	РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ (СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ) ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	63

10	ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ВЫВОДЫ, ПОЛУЧЕННЫЕ НА ОСНОВАНИИ ПРОВЕДЕННЫХ РАСЧЕТОВ ПО РАЗЛИЧНЫМ ПОДХОДАМ	65
11	ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ (СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ) ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ №1 – ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ	68
11.1	Методология Сравнительного подхода	68
11.2	Подбор и описание объектов-аналогов	69
11.3	Определение величины корректировок	71
11.4	Определение рыночной стоимости (справедливой стоимости) объекта оценки №1 методом сравнения продаж	73
12	ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ №1 – ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА И ВЫВОДЫ, ПОЛУЧЕННЫЕ НА ОСНОВАНИИ ПРОВЕДЕННЫХ РАСЧЕТОВ ПО РАЗЛИЧНЫМ ПОДХОДАМ	76
13	ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ	78

1 ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

1.1 ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Основанием для проведения оценщиком оценки объектов оценки является Договор об оказании услуг по оценке № ГИ-101-067/0918 от 17 сентября 2018 года, заключенный между Заказчиком НПФ «Профессиональный» (АО) и Исполнителем – ООО «Гилберт Инвест».

1.2 ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТЫ ОЦЕНКИ

Таблица 1.1 Помещение

Общая информация, идентифицирующая объект оценки ¹	
Объект оценки	Нежилое помещение, кадастровый номер 66:41:0401033:1313, общей площадью 293,1 кв.м, расположенное по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Радищева, д. 25
Площадь, кв. м.	293,1
Назначение	Нежилое
Текущее использование	Помещение свободного назначения (общепит) ²
Кадастровый (или условный) номер	66:41:0401033:1313 ³
Год постройки здания, в котором расположено помещение	н/д
Кадастровая стоимость, руб.	72 80 809,17 ⁴
Местоположение	Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Радищева, д. 25
Этаж (номера на поэтажном плане)	1 этаж – 27,6 кв.м; 2 этаж – 265,5 кв.м
Имущественные права	Право собственности
Субъект права	Негосударственный пенсионный фонд «Профессиональный» (Акционерное общество) НПФ «Профессиональный» (АО) ⁵ , ОГРН 1147799010325 Дата присвоения ОГРН: 02.07.2014 г. Место нахождения: 105062, г. Москва, ул. Чаплыгина, д. 11
Существующие обременения или ограничения	Аренда

1.3 РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

Таблица 1.2

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	
Затратный подход	Не применялся
Сравнительный подход	62 097 458 (Шестьдесят два миллиона девяносто семь тысяч четыреста пятьдесят восемь) рублей, без учета НДС
Доходный подход	24 347 377 (Двадцать четыре миллиона триста сорок семь тысяч триста семьдесят семь) рублей, без учета НДС
Итоговая рыночная стоимость (справедливая стоимость) объекта оценки:	
62 097 458 (Шестьдесят два миллиона девяносто семь тысяч четыреста пятьдесят восемь) рублей, без учета НДС	

¹ Данная информация получена из документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки, предоставленных Заказчиком, а также с сайта Росреестра (<http://pkk5.rosreestr.ru>) [см. Приложение №1]

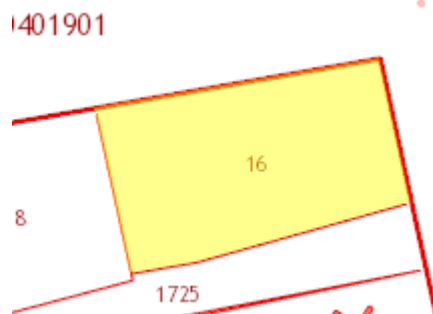
² Интервью с Заказчиком, данные сервиса «Яндекс-карты» <http://maps.yandex.ru>, результаты визуального осмотра

³ Выписка из ЕГРН [см. Приложение №1]

⁴ Данные Публичной кадастровой карты <http://pkk5.rosreestr.ru>

⁵ Выписка из ЕГРН [см. Приложение №1]

Общая информация, идентифицирующая объект оценки ⁶	
Объект оценки	Доля в праве 29310/952200 на земельный участок с кадастровым номером 66:41:0401033:16, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для строительства зданий торгово-общественного назначения, общей площадью 1 240 кв. м, расположенного по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Радищева, дом 25 А
Площадь, кв. м.	1 240
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	для строительства зданий торгово-общественного назначения
Кадастровый (или условный) номер	66:41:0401033:16
Кадастровая стоимость, руб.	15 197 440,00 ⁷
Удельный показатель кадастровой стоимости, руб./кв. м.	12 256,0
Местоположение	Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Радищева, дом 25 А
Оцениваемые права	Право собственности
Имущественные права	Общая долевая собственность 29310/952200
Субъект права	Негосударственный пенсионный фонд «Профессиональный» (Акционерное общество) НПФ «Профессиональный» [АО] ⁸ , ОГРН 1147799010325 Дата присвоения ОГРН: 02.07.2014 г. Место нахождения: 105062, г. Москва, ул. Чаплыгина, д. 11
Существующие обременения	Не зарегистрировано
Дата оценки	15 сентября 2018 года
Дата составления отчета	28 сентября 2018 года
Период проведения оценки	17 сентября 2018 года – 28 сентября 2018 года
Улучшения ⁹	
На дату оценки участок застроен. На участке расположено – Нежилое здание.	
План-схема земельного участка ¹⁰	



1.4 РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

Таблица 1.4

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	
Затратный подход	Не применялся

⁶ Данная информация получена из документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки, предоставленных Заказчиком, а также с сайта Росреестра (<http://pkk5.rosreestr.ru>) (см. Приложение №1)

⁷ Согласно <http://pkk5.rosreestr.ru>

⁸ Свидетельство о государственной регистрации права (см. Приложение №1)

⁹ Согласно документам, предоставленным Заказчиком и визуального осмотра

¹⁰ Согласно сайту Росреестра (<http://pkk5.rosreestr.ru>)

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	
Сравнительный подход	684 513 (Шестьсот восемьдесят четыре тысячи пятьсот тринадцать) рублей, (в соответствии с пп. 6 п. 2 ст. 146 НК РФ НДС не облагается)
Доходный подход	Не применялся
Итоговая рыночная стоимость (справедливая стоимость) объекта оценки:	
684 513 (Шестьсот восемьдесят четыре тысячи пятьсот тринадцать) рублей, (в соответствии с пп. 6 п. 2 ст. 146 НК РФ НДС не облагается)	

1.5 ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОЙ ИТОВОЙ СТОИМОСТИ

1. Мнение Исполнителя относительно рыночной стоимости (справедливой стоимости) объектов оценки действительно только на дату оценки. Исполнитель не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических или иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную (и/или общеэкономическую, и/или социальную и др.) ситуацию, а, следовательно, и на стоимость оцениваемых объектов.

2. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Исполнителя относительно рыночной стоимости (справедливой стоимости) оцениваемых объектов, которую Заказчик предполагает использовать в соответствии с целью оценки. Но этот отчет не является гарантией того, что будущие партнеры или контрагенты Заказчика согласятся с оценкой стоимости, определенной Исполнителем.

3. Заключение о рыночной стоимости (справедливой стоимости) действительно только для объектов оценки в целом. Все промежуточные расчетные данные, полученные в процессе оценки, не могут быть использованы вне рамок настоящего отчета.

4. Пределы применения полученных результатов оценки ограничены целью и предполагаемым использованием результатов оценки, а также датой оценки.

2 ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ В СООТВЕТСТВИИ С ТРЕБОВАНИЯМИ ФЕДЕРАЛЬНЫХ СТАНДАРТОВ ОЦЕНКИ

2.1 ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Таблица 2.1

Объекты оценки	<p>1. Нежилое помещение, кадастровый номер 66:41:0401033:1313, общей площадью 293,1 кв. м, расположенное по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Радищева, д. 25;</p> <p>2. Доля в праве 29310/952200 на земельный участок с кадастровым номером 66:41:0401033:16, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для строительства зданий торгово-общественного назначения, общей площадью 1 240 кв. м, расположенного по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Радищева, дом 25 А</p>
Состав объектов оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из их частей	<p>1. Нежилое помещение, кадастровый номер 66:41:0401033:1313, общей площадью 293,1 кв. м, расположенное по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Радищева, д. 25;</p> <p>2. Доля в праве 29310/952200 на земельный участок с кадастровым номером 66:41:0401033:16, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для строительства зданий торгово-общественного назначения, общей площадью 1 240 кв. м, расположенного по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Радищева, дом 25 А</p>
Характеристики объектов оценки и их оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	Документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объектов оценки, находятся в Приложении №1 к настоящему Отчету.
Права, учитываемые при оценке объектов оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объектов оценки	<p>Право собственности</p> <p>Согласно ст. 209 ГК РФ «Содержание права собственности»: «Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом».</p>
Цель оценки	Определение рыночной стоимости (справедливой стоимости)
Предполагаемое использование результатов оценки	<p>Для актуальной оценки активов</p> <p>Использование материалов отчета для целей, отличных от указанных выше, не допускается. Любая трансформация материалов отчета, перевод на иностранные языки разрешается только с согласия оценщика. Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и указанных в нем целях.</p>

Вид стоимости	<p>Рыночная стоимость</p> <p>В ст. 3, Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г., дано следующее определение рыночной стоимости. Рыночная стоимость – это «наиболее вероятная цена, по которой 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:</p> <ul style="list-style-type: none"> - одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение; - стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах; - объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки; - цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было; - платеж за объект оценки выражен в денежной форме. <p>Согласно МСФО 13 «Справедливая стоимость (англ. Fair Value) — цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в рамках обычной сделки между участниками рынка на дату оценки (цена «выхода»)»</p>
Применяемые стандарты оценки	<p>ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки», утвержденного Приказом МЭРТ РФ от 20 мая 2015 года №297, ФСО №2 «Цель оценки и виды стоимости» утвержденного Приказом МЭРТ РФ от 20 мая 2015 г. №298, ФСО №3 «Требования к отчету об оценке», утвержденного Приказом МЭРТ РФ от 20 мая 2015 г. №299; ФСО №7 «Оценка недвижимости», утвержденный Приказом МЭРТ РФ от 25 сентября 2014 года №611, Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», утвержденного приказом Минфина России от 18.07.2012 № 106н, стандарты НП СРО «СВОД», членом которой является оценщик, выполнивший работы по настоящей оценке выполнивший работы по настоящей оценке</p>
Дата оценки	<p>15 сентября 2018 года</p>
Дата составления Отчета	<p>28 сентября 2018 года</p>
Срок проведения оценки	<p>17 сентября 2018 года - 28 сентября 2018 года</p>
Форма Отчета	<p>письменная</p>
Курс доллара на дату оценки (по информации Центробанка РФ www.cbr.ru)	<p>68,2826 рублей за 1 долл.США</p>
Допущения, на которых должна основываться оценка	<p>Исполнитель не несет ответственности за достоверность данных, содержащихся в документах, предоставленных Заказчиком. Иные допущения приведены в Главе 4 настоящего Отчета.</p>

3 СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

3.1 СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ

Таблица 3.1

Заказчик	
Организационно-правовая форма	Негосударственный пенсионный фонд (Акционерное общество)
Полное наименование и организационно-правовая форма	Негосударственный пенсионный фонд «Профессиональный» (Акционерное общество)
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)	1147799010325
Дата присвоения ОГРН	02.07.2014 г
Место нахождения	105062, г. Москва, ул. Чаплыгина, д. 11

3.2 СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Таблица 3.2

Оценщик	
Ф.И.О.	Фадеева Марина Евгеньевна
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Является членом Некоммерческого партнерства саморегулируемой организации «Свободный Оценочный Департамент», свидетельство № 572 от 21 ноября 2014 года
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке ПП № 600382 от 28 сентября 2004 года
Сведения о страховании гражданской ответственности	Профессиональная ответственность оценщика (Фадеевой М. Е.) застрахована в СПАО «ИНГОССТРАХ», полис обязательного страхования ответственности оценщика №433-074750/17, сроком действия с 21.11.2017 г. по 20.11.2018 г., страховая сумма – 30 000 000,00 (Тридцать миллионов) руб.
Стаж работы в оценочной деятельности	С 2004 года
Почтовый адрес	111024, г. Москва, а/я 24
Контактный номер телефона	+7 (495) 777-10-45
Место нахождения оценщика	г. Москва, ул. 2-я Синичкина, д.9А, стр.10
Адрес электронной почты	info@gilbert-invest.ru
Степень участия в оценке	сбор информации об объекте оценки анализ рынка объекта оценки расчет рыночной стоимости объекта оценки формирование отчёта об оценке
Юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор	
Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Гилберт Инвест»
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)	1037739039260
Дата присвоения ОГРН	09.01.2003 г.
Адрес местонахождения	г. Москва, ул. 2-я Синичкина, д.9А, стр.10
Сведения о независимости юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор, и Оценщика в соответствии с требованиями ст. 16 ФЗ №135	
Требование о независимости выполнено	
Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки	
Иные организации и специалисты не привлекались	

4 ДОПУЩЕНИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

В процессе оказания услуг по оценке могут возникать иные допущения, на которых должна основываться оценка, не указанные в Задании на оценку. Настоящая оценка была основана на следующих допущениях:

1. От оценщика не требуется проведения дополнительных работ, находящихся за пределами его компетенции, если только не будут заключены иные соглашения.

2. В процессе подготовки отчета об оценке, оценщик исходил из достоверности всех документов на объект оценки, предоставленных Заказчиком.

3. Оценщик не гарантирует абсолютную точность и неизменность информации, использованной при проведении оценки, поэтому там, где это необходимо оценщиком приводятся ссылки на источники информации, позволяющие делать выводы об авторстве соответствующей информации и приводятся копии соответствующих материалов.

4. В процессе определения стоимости оценщик применяет подходы к оценке и методы оценки, и использует свой профессиональный опыт. Профессиональное суждение оценщика основано на требованиях законодательства РФ, федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик, аргументированное, подтвержденное соответствующими исследованиями и верифицированное заключение о рыночной или иной стоимости объектов оценки, выраженное в письменной форме в отчете об оценке, как документе, содержащем сведения доказательственного значения.

5. Таблицы и схемы, приведенные в отчете об оценке, необходимы для получения наглядного представления об оцениваемом имуществе и не должны использоваться в каких-либо других целях.

6. Оценщик не может разглашать содержание отчета об оценке в целом или по частям, за исключением общедоступной информации и фактов, без предварительного письменного согласования с Заказчиком за исключением случаев, предусмотренных законодательством РФ.

7. Пределы применения полученных результатов оценки ограничены целью и предполагаемым использованием результатов оценки, а также датой оценки.

8. Настоящий отчет достоверен в полном объеме и может быть использован только для указанных в нем целей. Какие-либо промежуточные результаты настоящего отчета не могут быть использованы в отдельности от отчета.

9. Настоящий отчет не является гарантией того, что будущие партнеры или контрагенты заказчика согласятся с оценкой стоимости, определенной оценщиком.

10. Оценщик не принимает на себя какой-либо ответственности за убытки, которые могут возникнуть у Заказчика или другой стороны вследствие нарушения и/или игнорирования сформулированных ограничивающих условий.

11. Описанные выше допущения подразумевают их полное однозначное понимание сторонами.

12. Настоящие допущения не могут быть изменены, кроме как за подписью обеих сторон.

13. Во избежание некорректного толкования результатов оценки, любые ссылки на материалы отчета, любая его трансформация, в том числе перевод отчета на иностранные языки, без соответствующей редакции и разрешения оценщика не допускаются.

14. Расчеты произведены в приложении Excel программного комплекса Microsoft Office с использованием функции округления (ОКРУГЛ) и могут незначительно отличаться при перерасчете на других вычислительных устройствах.

15. В настоящем отчете определен следующий порядок нумерации страниц - нумерации подлежит страница листа отчета, содержащая информацию, оборотная сторона листа нумерации не подлежит.

16. Документы, предоставленные Заказчиком для проведения оценки, содержатся в архивном экземпляре отчета об оценке, который хранится у исполнителя. В настоящем отчете об оценке представлены копии с документов, предоставленных заказчиком. Ответственность за

достоверность документов и информации, предоставленных Заказчиком, Оценщик не несет, в связи с этим копии документов, используемые Оценщиком при оценке, представленные в настоящем отчете, заверению оценщиком не подлежат.

17. Копия настоящего отчета, не заверенная надлежащим образом, считается недействительной.

Допущения, связанные с различными этапами расчетов приведены также в виде сносок по тексту настоящего отчета.

4.1 ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

В соответствии со статьей 15 Федерального закона от 29.07.1998г. № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", при осуществлении оценочной деятельности на территории Российской Федерации, Оценщики должны соблюдать требования Федеральных стандартов оценки, а также стандартов и правил оценочной деятельности, утвержденных саморегулируемыми организациями оценщиков, членами которых являются Оценщики. Настоящая работа выполнена в соответствии с документами, регламентирующими оценочную деятельность:

1. Федеральный закон от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;
2. ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки», утвержденного Приказом МЭРТ РФ от 20 мая 2015 года №297;
3. ФСО №2 «Цель оценки и виды стоимости» утвержденного Приказом МЭРТ РФ от 20 мая 2015 г. №298;
4. ФСО №3 «Требования к отчету об оценке», утвержденного Приказом МЭРТ РФ от 20 мая 2015 г. №299;
5. ФСО №7 «Оценка недвижимости», утвержденный Приказом МЭРТ РФ от 25 сентября 2014 года №611
6. Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», утвержденный приказом Минфина России от 18.07.2012 № 106н
7. Стандарты и правила оценочной деятельности Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация оценщиков «Свободный оценочный департамент» (СРО «СВОД»):
Стандарт 1 [Общие положения].
Стандарт 2 [Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки].
Стандарт 3 [Цель оценки и виды стоимости]
Стандарт 4 [Требования к отчету об оценке].
Стандарт 7 [Оценка недвижимости]

Использование стандартов НП СРО «СВОД» связано с членством оценщика в этой саморегулируемой организации.

4.2 ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

Цена – это денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.

Стоимость объекта оценки – это наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости [ФСО № 2]».

Итоговая величина стоимости – стоимость объекта оценки, рассчитанная при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования [обобщения] результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.

Объект недвижимости – в рамках оценочной деятельности используется определение объекта недвижимости, отличающееся от определения данного ст. 130 Гражданского Кодекса РФ, а именно: объект, который связан с землей так, что его перемещение без соразмерного ущерба его назначению невозможно. Объектами недвижимости являются:

- земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты;
- здания, сооружения, имущественные комплексы, жилые и нежилые помещения;

- леса, многолетние насаждения и др.

Согласно ст. 130 Гражданского Кодекса РФ к недвижимым вещам так же относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты.

Такое ограниченное определение объекта недвижимости в оценочной деятельности связано с исторически сложившейся оценочной терминологией, по которой воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты оцениваются по методикам применимым к движимому имуществу.

Дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости) - дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.

Информация о событиях, произошедших после даты оценки, может быть использована для определения стоимости объекта оценки только для подтверждения тенденций, сложившихся на дату оценки, в том случае, когда такая информация соответствует сложившимся ожиданиям рынка на дату оценки.

Подход к оценке – совокупность методов оценки, объединенных общей методологией.

Метод проведения оценки объекта оценки – это последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Допущение - предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки оценщиком в процессе оценки.

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.

Доходный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.

Объект-аналог объекта оценки – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

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

Ставка дисконтирования – процентная ставка, используемая для приведения ожидаемых будущих денежных сумм (доходов и расходов) к текущей стоимости на дату определения стоимости.

Коэффициент капитализации – процентная ставка, используемая для пересчета годового денежного потока, получаемого от объекта недвижимости, в его рыночную стоимость.

Наиболее эффективное использование – наиболее вероятное использование имущества, являющееся физически возможным, разумно оправданным, юридически законным, осуществимым с финансовой точки зрения и в результате, которого стоимость оцениваемого имущества будет максимальной.



5.1.1 ОПИСАНИЕ Г. ЕКАТЕРИНБУРГ¹²

Екатеринбург (с 1924 по 1991 год — Свердловск) — город в России, административный центр Уральского федерального округа и Свердловской области. Является крупнейшим административным, культурным, научно-образовательным центром Уральского региона.

Расположен на восточном макросклоне Среднего Урала, по берегам реки Исеть. Данная часть Урала служит естественными воротами из центральных районов России в Сибирь, что с течением истории благоприятно повлияло на развитие города: Екатеринбург сформировался как стратегически важный центр России, который и поныне обеспечивает связь между европейской и азиатской частями страны.

Основан 7 ноября (18 ноября) 1723 года, как столица горнозаводского края. Имя городу дано в честь Екатерины Первой. Екатерина II в 1781 году даровала Екатеринбургу статус уездного города Пермской губернии. Во время её правления через город проложили главную дорогу Российской империи — Сибирский тракт. Екатеринбург стал городом-ключом к бескрайней и богатой Сибири, «окном в Азию», подобно тому, как Петербург был российским «окном в Европу».

С конца XIX — начала XX века Екатеринбург — один из центров революционного движения на Урале. В советские годы город превратился в мощный индустриальный и административный центр страны. Город внёс огромный вклад в Победу Советского Союза в Великой Отечественной войне. Уральский завод тяжелого машиностроения в военные годы входил в число крупнейших советских производителей бронетехники.

Екатеринбург — четвёртый по численности населения (после Москвы, Санкт-Петербурга и Новосибирска) город в России. Екатеринбургская агломерация — четвёртая по

¹²

<https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%95%D0%BA%D0%B0%D1%82%D0%B5%D1%80%D0%B8%D0%BD%D0%B1%D1%83%D1%80%D0%B3>

величине агломерация России. Относится к числу трёх наиболее развитых постиндустриальных агломераций страны.

Город является одним из крупнейших экономических центров мира. Входит в список 600 крупнейших городов мира, производящих 60 % глобального ВВП. Один из крупнейших в стране транспортно-логистических узлов (международный аэропорт, через город проходит Транссибирская магистраль и 6 федеральных автотрасс), важный промышленный центр (оптико-механическая промышленность, приборостроение и тяжёлое машиностроение, металлургия, полиграфическая промышленность, лёгкая и пищевая промышленность, военно-промышленный комплекс).

Екатеринбург является значимым административным центром. Здесь располагаются штаб Центрального военного округа, Президиум Уральского отделения Российской академии наук и 35 территориальных органов федеральной власти; часто город называют «Столицей Урала».

Административное деление

Основная статья: Административное деление Екатеринбурга

Город и городской округ делится на 7 внутригородских районов:

1. Верх-Исетский,
2. Железнодорожный,
3. Орджоникидзевский,
4. Кировский,
5. Октябрьский,
6. Чкаловский,
7. Ленинский.



Административно-территориальное деление Екатеринбурга

Каждый район не является муниципальным образованием, а исторический центр города поделён между пятью внутригородскими районами (кроме Чкаловского и Орджоникидзевского).

Планируется создание Академического района из частей Ленинского и Верх-Исетского районов

Екатеринбург — один из крупнейших экономических центров мира. Входит в список City-600 (объединяет 600 крупнейших городов мира, производящих 60 % глобального ВВП), составленный исследовательской организацией Mc Kinsey Global Institute. В 2010 году консалтинговая компания оценила валовой продукт Екатеринбурга в 19 млрд долларов (по расчётам компании, должен вырасти до 40 млрд к 2025 году).

По объёму экономики Екатеринбург занимает третье место в стране, после Москвы и Санкт-Петербурга. Согласно исследованию фонда «Институт экономики города», в рейтинге крупнейших по экономике городов — столиц регионов России за 2015 год, Екатеринбург занял 3 место. Валовой городской продукт (ВГП) города составил 898 млрд рублей. В расчёте на душу населения ВГП составил 621,0 тыс. рублей (18 место). В 2015 году валовой городской продукт Екатеринбургской агломерации составил 50,7 млрд международных долларов (четвёртое место по стране) или 25,4 тыс. международных долларов в пересчёте на одного жителя агломерации.

В советское время Екатеринбург, образцы с Челябинском и Пермью Уральский промышленный узел, был сугубо промышленным городом, с долей промышленности в экономике 90 % (из них 90 % приходилось на оборонные производства).

Бывший глава Екатеринбурга Аркадий Чернецкий поставил целью диверсификацию экономики города, вследствие чего на данный момент в Екатеринбурге развиты такие отрасли, как складское хозяйство, транспорт, логистика, телекоммуникации, финансовый сектор, оптово-розничная торговля и другие. Экономико-географ Наталья Зубаревич указывает, что на современном этапе Екатеринбург практически утратил промышленную специализацию.

Оцениваемые объекты расположены в районе «Ленинский» г. Екатеринбург.

Описание района «Ленинский»¹³

Ленинский район — один из семи внутригородских районов города Екатеринбурга. Создан в 1934 году постановлением Президиума Свердловского городского Совета рабочих, крестьянских и красноармейских депутатов и назван в честь Владимира Ильича Ленина.

В районе расположены преимущественно административные, учебные, спортивные и культурные учреждения, а также большой жилой фонд (микрорайоны «Юго-Западный» и «Московская горка»). В Ленинском районе расположена Администрация г. Екатеринбурга, а также «Екатеринбургский Арбат» – пешеходная зона по улице Вайнера (от пр. Ленина до ул. Радищева).

Располагается в центральной части Екатеринбурга. Территория района занимает 3429 га, из них 430 га зелёных насаждений, включая 6 скверов, 5 парков и лесопарков (в том числе Зелёная Роща).

В Ленинском районе Екатеринбурга расположены промышленные предприятия: ОАО «Свердловский инструментальный завод», ОАО «Промсвязь», ЗАО «Машиностроительный завод им. В. В. Воровского», ЗАО «СФАБИ», ООО «СП-2 Пумори-СИЗ».

В районе расположены торговые центры «Пассаж», «ЦУМ», «Гринвич» (на месте советского университета № 1, открытого в 1973 г., в 1990-е годы – универсама «Мария»), «Кит» (бывший ТЦ «Юго-Западный»), «Дмитриевский», «Мытный двор» (на месте исторического мытного двора Екатеринбурга), «Гермес Плаза», «Галерея „Тихвин Клуб“», «Бум», «Пароход», «Гранат». На территории района находятся две станции метро: «Площадь 1905 года» и «Геологическая».

В районе расположены два автобусных парка Екатеринбургского муниципального объединения автобусных предприятий: АП-3 и АП-6.

На территории района расположены 228 спортивных сооружений, 22 образовательных учреждения, 39 дошкольных образовательных учреждений, 5 загородных и 30 городских летних оздоровительных лагерей, 26 подростковых клубов, Центр социального обслуживания молодёжи, ДЮСШ «Юность».

В районе также расположены 8 вузов, более 200 памятников исторического и культурного наследия, 3 музея, 10 массовых библиотек, цирк.

Описание локального местоположения объектов оценки¹⁴

Объекты оценки расположены на первой линии улицы Радищева, в ТЦ «Торговая Галерея». Ближайшая транспортная магистраль – ул. Московская (около 470 м.).

Ближайшая станция метро – «Геологическая» (11 мин. пешком). Ближайшая остановка общественного транспорта (автобус, троллейбус) – «Радищева» (490 м.)¹⁵

Ближайшее окружение составляют объекты социальной инфраструктуры и жилые дома. Подъезд круглогодичный асфальтированный.

5.3 КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ¹⁶

Таблица 5.1 Помещение

Количественные и качественные характеристики объекта оценки ¹⁷	
Объект оценки	Нежилое помещение, кадастровый номер 66:41:0401033:1313, общей площадью 293,1 кв.м, расположенное по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Радищева, д. 25
Площадь общая, кв.м.	293,1
Назначение	Нежилое

¹³ [https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%9B%D0%B5%D0%BD%D0%B8%D0%BD%D1%81%D0%BA%D0%B8%D0%B9_%D1%80%D0%B0%D0%B9%D0%BE%D0%BD_\(%D0%95%D0%BA%D0%B0%D1%82%D0%B5%D1%80%D0%B8%D0%BD%D0%B1%D1%83%D1%80%D0%B3\)](https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%9B%D0%B5%D0%BD%D0%B8%D0%BD%D1%81%D0%BA%D0%B8%D0%B9_%D1%80%D0%B0%D0%B9%D0%BE%D0%BD_(%D0%95%D0%BA%D0%B0%D1%82%D0%B5%D1%80%D0%B8%D0%BD%D0%B1%D1%83%D1%80%D0%B3))

¹⁴ <http://maps.yandex.ru/>

¹⁵ <http://maps.yandex.ru/>

¹⁶ Данная информация была получена из документов, представленных Заказчиком

¹⁷ Данная информация получена из документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки, предоставленных Заказчиком (см. Приложение №1)

Текущее использование	Помещение свободного назначения [общепит] ¹⁸
Кадастровый (или условный) номер	66:41:0401033:1313 ¹⁹
Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющие на результаты оценки объекта оценки	
Материал стен	н/д
Этаж расположения	1 этаж - 27,6 кв.м; 2 этаж - 265,5 кв.м
Инженерные коммуникации	Водопровод, канализация, отопление, электричество
Год постройки здания, в котором расположено помещение	н/д
Состояние здания	Хорошее ²⁰
Вид внутренней отделки	Люкс ²¹
Кадастровая стоимость, руб.	7 280 809,17 ²²
Балансовая стоимость, руб.	Не предоставлена, отсутствие балансовой стоимости не влияет на результат оценки.
Местоположение	Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Радищева, д. 25
Описание имущественных прав на объект оценки²³	
Имущественные права	Право собственности
Субъект права	Негосударственный пенсионный фонд «Профессиональный» (Акционерное общество) НПФ «Профессиональный» [АО] ²⁴ , ОГРН 1147799010325 Дата присвоения ОГРН: 02.07.2014 г. Место нахождения: 105062, г. Москва, ул. Чаплыгина, д. 11
Существующие обременения или ограничения	аренда
Информация о текущем использовании объекта оценки²⁵	
Используется в качестве помещения свободного назначения - общепит	
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость	
Не обнаружено	

Таблица 5.2 Земельный участок

Общая информация, идентифицирующая объект оценки²⁶	
Объект оценки	Доля в праве 29310/952200 на земельный участок с кадастровым номером 66:41:0401033:16, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для строительства зданий торгово-общественного назначения, общей площадью 1 240 кв. м, расположенного по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Радищева, дом 25 А
Площадь, кв. м.	1 240
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	для строительства зданий торгово-общественного назначения
Кадастровый (или условный) номер	66:41:0401033:16
Кадастровая стоимость, руб.	15 197 440,00 ²⁷
Удельный показатель кадастровой стоимости, руб./кв. м.	12 256,0
Балансовая стоимость, руб.	Не предоставлена, отсутствие балансовой стоимости не влияет на результат оценки.

¹⁸ Интервью с Заказчиком, данные сервиса «Яндекс-карты» <http://maps.yandex.ru>, результаты визуального осмотра

¹⁹ Выписка ЕГРН (см. Приложение №1)

²⁰ Согласно визуального осмотра

²¹ Вид внутренней отделки определен по интервью с Заказчиком и визуального осмотра

²² <http://pkk5.rosreestr.ru>

²³ Свидетельство о государственной регистрации права (см. Приложение №1)

²⁴ Выписка из ЕГРН (см. Приложение №1)

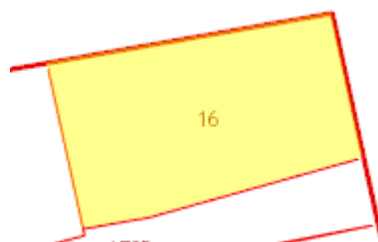
²⁵ Интервью с заказчиком, результаты визуального осмотра.

²⁶ Данная информация получена из документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки, предоставленных Заказчиком, а также с сайта Росреестра (<http://pkk5.rosreestr.ru/>) (см. Приложение №1)

²⁷ Согласно <http://pkk5.rosreestr.ru>

Местоположение	Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Радищева, дом 25 А
Информация об износе/устареваниях объекта оценки	Не подвержен износу и устареваниям

План-схема земельного участка



Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки

Ограждающие конструкции	Участок не огорожен ²⁸
Благоустройство территории	Благоустроена ²⁹
Качество подъезда	Круглогодичный, асфальтированный ³⁰
Наличие инженерных коммуникаций	Все на участке
Имущественные права	Общая долевая собственность 29310/952200
Субъект права	Негосударственный пенсионный фонд «Профессиональный» [Акционерное общество] НПФ «Профессиональный» [АО] ³¹ , ОГРН 1147799010325 Дата присвоения ОГРН: 02.07.2014 г. Место нахождения: 105062, г. Москва, ул. Чаплыгина, д. 11
Существующие обременения	Не зарегистрировано
Окружающая застройка ³²	объекты социальной инфраструктуры и жилые дома
Близость к транспортным магистралям ³³	ул. Московская [около 470 м.]

Информация о текущем использовании объекта оценки³⁴

На дату оценки участок используется под общественно-деловую застройку.

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

Не обнаружено

²⁸ Согласно визуального осмотра

²⁹ Согласно визуального осмотра

³⁰ Согласно визуального осмотра

³¹ Свидетельство о государственной регистрации права (см. Приложение №1)

³² По данным <http://maps.yandex.ru>

³³ По данным <http://maps.yandex.ru>

³⁴ Согласно документов, предоставленных Заказчиком и визуального осмотра

5.4 ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ

5.4.1 ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ (ИСТОЧНИК: ПРЕДОСТАВЛЕНЫ ЗАКАЗЧИКОМ):

В ходе проведения работ по оценке, оценщику были предоставлены копии документов и информация, представленные в Приложении к настоящему Отчету, устанавливающие количественные и качественные характеристики объектов оценки. Основными источниками информации являлись:

Выписка из ЕГРН об основных характеристиках объекта недвижимости от 02.02.2017 г.

Кадастровый паспорт №66/301/13-475741 от 17.10.2013 г.

Технический паспорт от 15 июля 2013 года

Выписка из ЕГРН об основных характеристиках объекта недвижимости от 12.12.2017 г.

5.4.2 ПЕРЕЧЕНЬ НОРМАТИВНО-ПРАВОВЫХ АКТОВ (ИСТОЧНИК: СИСТЕМА «КОНСУЛЬТАНТ+»):

Гражданский кодекс РФ №51-ФЗ от 30.11.1994 года

Земельный кодекс РФ №136-ФЗ от 25.10.2001 года

Федеральный Закон №135-ФЗ от 29.07.1998 г. "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (с изменениями).

Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО №1), утвержденный Приказом МЭРТ РФ от 20 мая 2015 года №297;

Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2), утвержденный Приказом МЭРТ РФ от 20 мая 2015 г. №298

Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО №3), утвержденный Приказом МЭРТ РФ от 20 мая 2015 г. №299;

Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7), утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года №611

Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», утвержденный приказом Минфина России от 18.07.2012 № 106н

5.4.3 ПЕРЕЧЕНЬ УЧЕБНО-МЕТОДИЧЕСКОЙ ЛИТЕРАТУРЫ (ИСТОЧНИК: СЕТЬ ИНТЕРНЕТ, АРХИВ ОЦЕНЩИКА):

Грязнова А.Г., Федотова М.А. Оценка недвижимости. Учебник. М.: Изд-во «Финансы и статистика», 2002.

Тарасевич Е. И. Оценка недвижимости. – Спб., 1997 г.

Ежемесячный информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости «RWAY».

«Справочник рыночных корректировок» под ред. Яскевича Е.Е.

5.4.4 ПЕРЕЧЕНЬ ИНТЕРНЕТ-САЙТОВ (ИСТОЧНИК: СЕТЬ ИНТЕРНЕТ):

1. <http://www.cbr.ru/>;
2. <https://web.archive.org/>
3. <https://web.archive.org/web/20130502171509/http://www.zdanie.info/>;
4. <http://rway-online.ru/statistics/analogs.aspx>
5. <http://www.realty.dmir.ru/>;
6. <http://www.streetrealty.ru/>
7. <http://pressa.ru/ru/>;
8. Другие интернет-источники, указанные по тексту настоящего Отчета

Анализ достаточности и достоверности информации

Оценка производится из допущения, что вся представленная Заказчиком информация является достоверной. Проверка юридической чистоты документов, предоставленных Заказчиком, оценщиком не проводилась. Представленная информация является достаточной для однозначной идентификации объектов оценки. Копии документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объектов оценки, представлены в Приложении №1 Отчета об оценке.

6 АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТАМ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ИХ СТОИМОСТЬ

6.1 АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМЫХ ОБЪЕКТОВ, В ТОМ ЧИСЛЕ ТЕНДЕНЦИЙ, НАМЕТИВШИХСЯ НА РЫНКЕ, В ПЕРИОД, ПРЕДШЕСТВУЮЩИЙ ДАТЕ ОЦЕНКИ

6.1.1 АНАЛИЗ МАКРО- И МИКРОЭКОНОМИЧЕСКИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА РЫНОК ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

ОСНОВНЫЕ ТЕНДЕНЦИИ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ АВГУСТ 2018³⁵

По оценке Минэкономразвития России, рост ВВП в июле ускорился до 1,8 % г/г (в июне – 1,1 % г/г). Из базовых отраслей основной вклад в ускорение роста ВВП внесло восстановление динамики промышленного производства после исчерпания действия временных негативных факторов. При этом увеличение темпов роста добывающих отраслей в июле, помимо прямого положительного вклада в динамику выпуска, также способствовало улучшению показателей грузооборота транспорта. В течение текущего года происходит изменение структуры экономического роста, перебалансировка источников экономического роста от внутренних к внешним. Чистый экспорт, по оценке, в апреле–июле внес положительный вклад в рост ВВП впервые с 4кв16. По данным ФТС, во 2кв18 продолжилось ускорение роста физического объема экспорта (до 6,5 % г/г).

В то же время реальные темпы роста импорта существенно снизились (до 1,1 % г/г в апреле–июне) на фоне замедления потребительской и инвестиционной активности. Рост инвестиций в основной капитал во 2кв18 замедлился до 2,8 % г/г по сравнению с 3,6 % г/г в 1кв18. Динамика инвестиций в апреле–июне совпала с оценками Минэкономразвития России (2–3 % г/г), осуществленными на основе оперативных данных.

В июле индикаторы инвестиционной активности указывали на ее дальнейшее снижение. Особенно выраженным было ухудшение динамики инвестиционного импорта машин и оборудования из стран дальнего зарубежья. В последние месяцы наметилась тенденция к стабилизации динамики потребительского спроса. Темпы роста потребительских расходов на покупку товаров и услуг, рассчитанных по методологии баланса доходов и расходов населения, в июле вернулись на уровни января–мая после июньского ускорения. Продолжается стабилизация динамики продаж автомобилей и пассажирских авиаперевозок после активного восстановительного роста в 2017 году.

В июле рост кредитного портфеля ускорился как в корпоративном, так и в розничном сегменте. Рост кредитования физических лиц продолжает существенно опережать рост корпоративного кредитного портфеля. При этом розничное кредитование только в последние месяцы вышло на темпы роста, значимо превышающие уровень процентных ставок в данном сегменте, и, соответственно, начало вносить положительный вклад в увеличение потребительского спроса.

В августе цены российских активов находились под давлением из-за волатильности на глобальных финансовых рынках. Как и другие валюты развивающихся стран, в августе рубль ослаблялся на фоне нарастания кризисных явлений в Турции. Негативное влияние на динамику обменного курса рубля оказали заявления США о возможном введении новых санкций в отношении России. Вместе с тем новый пакет ограничений, вступивший в силу 27 августа, не влечет значимого ужесточения действующего санкционного режима. В целях обеспечения финансовой стабильности Банк России приостановил операции по покупке иностранной валюты в рамках бюджетного

³⁵ <http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/05fd767b-163a-48cf-b0b6-4e59210d2046/180905.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=05fd767b-163a-48cf-b0b6-4e59210d2046>

правила с 9 по 16 августа и с 23 августа до конца сентября. Решение Банка России не влечет за собой нарушения реализации бюджетной политики в соответствии с бюджетным правилом, которое определяет использование нефтегазовых доходов в бюджетной системе. Минэкономразвития России осуществило уточнение сценарных условий, которые были разработаны в июле, с учетом ситуации на мировых финансовых и товарных рынках, а также новых данных по российской экономике. Произошедшие за этот период события, по оценке Минэкономразвития России, окажут влияние на макропоказатели в краткосрочной перспективе. При этом Минэкономразвития России не видит оснований для пересмотра долгосрочных трендов развития российской экономики.

Производственная активность По оценке Минэкономразвития России, рост ВВП в июле составил 1,8 % г/г (в июне – 1,1 %, во 2кв18 – 1,8 % г/г1). В целом за январь–июль ВВП, по оценке, увеличился на 1,7 % г/г2. Из базовых отраслей основной вклад в ускорение роста ВВП в июле по сравнению с июнем внесло восстановление динамики промышленного производства после исчерпания действия временных негативных факторов. При этом увеличение темпов роста добывающих отраслей, помимо прямого положительного вклада в динамику выпуска, также способствовало улучшению показателей грузооборота транспорта (до 4,0 % г/г с 2,1 % г/г в июне), значительная часть которого приходится на перевозки топливно-энергетических полезных ископаемых. С другой стороны, темпы роста оборота розничной торговли снизились до 2,5 % г/г после июньского ускорения (до 3,0 % г/г), что было связано в том числе с завершением группового этапа Чемпионата мира по футболу. Выпуск продукции сельского хозяйства второй месяц подряд демонстрирует слабый рост (см. врезку «О ситуации в сельском хозяйстве»).

Темпы роста промышленного производства в июле увеличились до 3,9 % г/г (с 2,2 % в июне) благодаря улучшению ситуации как в добывающих, так и в обрабатывающих отраслях. Основной вклад в ускорение роста обрабатывающей промышленности (до 4,6 % г/г в июле с 2,2 % г/г месяцем ранее) внесла нормализация динамики металлургии, которая в июне показала существенный спад. При этом все остальные обрабатывающие виды деятельности продолжили демонстрировать позитивную динамику. Драйверами роста по-прежнему остаются химическая, пищевая и деревообрабатывающая отрасли, которые в июле обеспечили более половины годового прироста обрабатывающей промышленности (их совокупный вклад составил 2,8 п.п.). На годовую динамику обрабатывающей промышленности в последние два месяца оказывал влияние календарный фактор. Количество рабочих дней в июне и июле было соответственно на 1 меньше и на 1 больше, чем в аналогичные месяцы 2017 года. С исключением календарного фактора ускорение роста обрабатывающей промышленности было более умеренным (до 3,9 % г/г в июле с 3,0 % г/г месяцем ранее). Медианный темп роста обрабатывающей промышленности, который позволяет сгладить влияние на ее динамику «локальных» факторов, в июле составил 3,0 % г/г после 3,2 % в июне.

Рост добычи полезных ископаемых в июле продолжил ускоряться (до 3,2 % г/г с 2,8 % г/г в июне) на фоне позитивных тенденций в нефтегазовом комплексе. После изменения параметров сделки ОПЕК+ в июне нефтяная отрасль активно наращивает выпуск. В июле среднесуточная добыча нефти достигла 11,21 млн. баррелей в сутки, приблизившись к максимумам октября 2016 года. Кроме того, положительный вклад в показатели добывающей промышленности вносит производство сжиженного природного газа, которое с начала года растет двузначными темпами (в июле – 59,3 % г/г, в январе–июне – 51,9 % г/г).

6.1.2 ПРОГНОЗ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ НА 2018 ГОД И НА ПЛАНОВЫЙ ПЕРИОД 2019 И 2020 ГОДОВ³⁶

Важной частью общей макроэкономической политики также является тарифное регулирование. Ограничение темпов роста тарифов естественных монополий уровнем инфляции в среднесрочной перспективе будет оставаться структурным фактором снижения инфляционного давления и повышения инвестиционной активности частного сектора, а также будет стимулировать повышение эффективности компаний инфраструктурного сектора.

³⁶<http://economy.gov.ru/minec/about/structure/depmacro/2017271001>

Благоприятное влияние на внутренние макроэкономические условия будут также оказывать законодательное регулирование неналоговых платежей, реформа контрольно-надзорной деятельности и модернизация института банкротства.

Таким образом, реализация последовательной и согласованной макроэкономической политики на прогнозном горизонте будет обеспечивать стабильность основных макроэкономических параметров - выпуска, инфляции, реального эффективного курса рубля и долгосрочных процентных ставок.

Базовый вариант прогноза исходит из консервативных предпосылок о внешнеэкономической конъюнктуре.

В среднесрочной перспективе ожидается замедление мирового экономического роста до 2,8% к 2020 г. В развитых странах на уровне экономической активности будет отрицательно сказываться исчерпание возможностей посткризисного восстановительного роста. Будут нарастать и структурные ограничения, обусловленные неблагоприятной демографической ситуацией - старением населения и увеличением доли населения выше трудоспособного возраста. В базовом варианте прогноза также предполагается дальнейшее замедление китайской экономики под влиянием избыточной долговой нагрузки и перенакопления капитала в инфраструктурном секторе. В то время как потенциал текущей модели роста китайской экономики во многом исчерпан, прогресс в области структурных реформ, направленных на переориентацию экономики на новые источники роста, вероятно, будет ограниченным. В других развивающихся экономиках также ожидается снижение темпов роста в условиях более низких цен на сырьевые товары и ожидаемого ужесточения финансовых условий на глобальных финансовых рынках.

Невысокие темпы роста мировой экономики также будут ограничивать рост спроса на энергоносители.

В базовый вариант прогноза закладывается сохранение цен на нефть вблизи текущих уровней до окончания срока действия соглашения об ограничении добычи и предпосылка о том, что соглашение об ограничении добычи будет действовать до марта 2018 г. После окончания действия.

соглашения, как ожидается, объем добычи в странах-участницах вернется к уровням, предшествовавшим соглашению. Дополнительное давление на рынок нефти будет оказывать рост добычи в странах, не участвующих в соглашении (прежде всего - в Ливии и Нигерии), а также наращивание производства сланцевой нефти в США. В этих условиях прогнозируется постепенное снижение цен на нефть марки "Юралс" к концу 2018 г. до уровня чуть выше 40 долларов США за баррель, который оценивается как равновесный. В 2019 и 2020 гг. ожидается сохранение цен на нефть вблизи указанного уровня (с поправкой на инфляцию в экономике США).

В связи с продлением соглашения об ограничении добычи нефти в мае 2017 г. на дополнительные 9 месяцев, в базовом сценарии прогноз добычи нефти в 2017 и 2018 г. был понижен до 547 млн. тонн в год. При этом в 2019 - 2020 гг. объемы нефтедобычи восстановятся до 553 млн. тонн в год. Поставки нефти на внутренний рынок будут снижаться за счет увеличения обеспеченности внутреннего рынка и повышения глубины нефтепереработки, в то время как экспорт нефти будет расти благодаря увеличению привлекательности экспортных поставок, снижению первичной переработки нефти и увеличению глубины ее переработки из-за принятого "налогового маневра".

Прогноз исходит из сохранения действия на протяжении всего прогнозного периода финансовых и экономических санкций в отношении российской экономики, а также ответных мер со стороны России.

С учетом изменения ситуации на мировых валютных рынках прогнозируется сохранение курса евро к доллару США на уровне 1,18 в течение 2018 - 2020 гг., что соответствует рыночному консенсусу. В базовом сценарии в 2018 г. ожидается ослабление рубля по сравнению с 2017 г. (с 59,4 до 64,7 рублей за доллар США) под воздействием увеличения отрицательного сальдо счета текущих операций, которое будет происходить из-за снижения экспорта в результате падения цен на энергоносители и продолжающегося роста импорта на фоне восстановления экономики. В 2019 и 2020 гг. ожидается стабилизация рубля в реальном выражении и, соответственно, его ослабление в номинальном выражении темпами, обусловленными дифференциалом инфляции в России и в странах - торговых партнерах. В 2020 г. среднегодовой курс прогнозируется на уровне 68,0 рублей за доллар США.

В рамках базового сценария прогнозируется постепенное увеличение темпов роста российской экономики с 2,1% в 2017 г. до 2,3% к 2020 г.

Ускорение экономического роста будет обеспечиваться в первую очередь увеличением инвестиций в основной капитал, средний темп роста которых в 2018 – 2020 гг. ожидается на уровне 5,3% в среднем за год. Опережающему росту инвестиций будет способствовать реализация следующих мер Правительства Российской Федерации:

программа льготного кредитования малого и среднего бизнеса (программа "6,5"), направленная на расширение инвестиционных возможностей указанной группы предприятий;

создание на базе Внешэкономбанка "фабрики проектного финансирования", что предполагает отбор качественных проектов и их сопровождение на всех стадиях – от разработки до правильного структурирования финансирования и последующего процесса реализации;

создание эффективного механизма государственно-частного партнерства на принципах "инфраструктурной ипотеки". Основная задача такого механизма – создание привлекательных условий для инвестирования частного капитала, включая долговой, в инфраструктурное строительство. Это, с одной стороны, позволит существенно сократить прямые бюджетные расходы на реализацию каждого проекта, а с другой стороны, расширит возможности по одновременной реализации большого числа проектов. В области снижения рисков для частных инвесторов важную роль будут играть гарантии государства и корректировка законодательства.

Одновременно поддержку экономическому росту на прогнозном горизонте будет оказывать реализация ряда приоритетных проектов Правительства Российской Федерации (в частности, приоритетного проекта "Повышение производительности труда"), а также программы "Цифровая экономика", основной целью которой является развитие и внедрение цифровых технологий во все сферы экономической деятельности.

В разрезе видов экономической деятельности драйвером роста в 2018 – 2020 гг. будет обрабатывающая промышленность. В свою очередь, в ее структуре поддержку росту будут оказывать с одной стороны отрасли, которые в течение 2015 – 2016 гг. получили значительные конкурентные преимущества и успешно ими воспользовались – химический комплекс, пищевая и легкая промышленность. Кроме того, с учетом восстановления инвестиционного спроса, прогнозируется рост в инвестиционно-ориентированных отраслях (производстве строительных материалов и отраслях машиностроения).

Неблагоприятные демографические тенденции с одной стороны и уверенное восстановление экономической активности с другой продолжают оказывать давление на рынок труда. В этих условиях в базовом сценарии прогнозируется снижение уровня безработицы с ожидаемых 5,2% в 2017 г. до 4,7% в 2020 г. Одновременно, по оценкам, будет происходить и снижение естественного уровня безработицы (до уровня 4,5 – 4,7% к 2020 г.) как за счет изменения возрастной структуры населения, так и за счет сокращения времени поиска работы (по мере более широкого распространения и активного использования интернет-технологий в данной области). Таким образом, давление на заработные платы будет ограниченным.

В среднесрочном периоде в части оплаты труда определяющую роль будет играть выполнение в 2018 г. обязательств, закрепленных в указах Президента Российской Федерации, с последующим поддержанием достигнутых соотношений заработных плат отдельных категорий работников бюджетной сферы и дохода от трудовой деятельности в регионах. В результате наибольший рост реальной заработной платы ожидается в 2018 г. (4,1% по базовому варианту) с последующим замедлением (до 1,3 – 1,5% в 2019 – 2020 гг.). Рост реальных заработных плат, наряду с восстановлением потребительского кредитования, продолжит оказывать поддержку потребительскому спросу, который будет уверенно расти в течение всего прогнозного периода.

Вместе с тем, в базовом сценарии прогнозируется, что в среднесрочном периоде заработные платы в частном секторе будут расти темпами, близкими к росту производительности труда. В результате не ожидается существенного повышательного давления на инфляцию. В этих условиях прогнозируется ее нахождение вблизи целевого уровня 4% на протяжении всего прогнозного горизонта.

Целевой вариант прогноза основан на тех же внешнеэкономических предпосылках, что и базовый вариант. Одновременно в его основу положен высокий вариант демографического прогноза Росстата, предполагающий более высокие коэффициенты рождаемости и более высокий миграционный прирост (по сравнению со средним вариантом демографического прогноза).

В целевом варианте прогноза развития российской экономики с учетом создания условий для интенсификации инвестиционной деятельности (в том числе в добывающей отрасли) прогнозируется более быстрое восстановление добычи нефти в 2018 г. после окончания действия соглашения (до 551 млн. тонн за 2018 год). В дальнейшем ожидается некоторое увеличение добычи нефти за счет внедрения передовых технологий и ввода новых месторождений, расположенных в удаленных регионах со сложными условиями. В результате объем добычи нефти в целевом сценарии будет составлять 556 млн. тонн в год в 2019 - 2020 гг. Кроме того, в результате чуть более быстрого роста производительности труда в целевом сценарии курс рубля в конце прогнозного периода несколько крепче, чем в базовом (67,4 рубля за доллар США в 2020 г.).

Как и в базовом варианте, опережающий рост производительности труда по сравнению с темпом роста заработной платы обусловит отсутствие существенного проинфляционного давления, что создаст условия для сохранения инфляции на целевом уровне в среднесрочном периоде.

В рамках целевого сценария прогнозируется, что более эффективная реализация мер по преодолению структурных ограничений экономического роста как в области создания и модернизации основных фондов, так и в области демографии обеспечат более высокие, чем в базовом варианте, темпы роста экономики на всем прогнозном горизонте. К 2020 г. темп роста ВВП может достичь 3,1%.

В консервативный вариант прогноза была заложена предпосылка о более существенном замедлении мирового экономического роста. Это может произойти в результате "жесткой посадки" экономики Китая, спровоцированной схлопыванием пузыря на рынках финансовых и нефинансовых активов; более быстрого, чем ожидалось, ужесточения денежно-кредитной политики в развитых странах. В этих условиях снижение мирового спроса на нефть приведет к падению цены на нефть марки "Юралс" до 35 долларов США за баррель к концу 2018 г. и ее сохранению на этом уровне до конца прогнозного периода. Кроме того, снижение цен на нефть и замедление темпов мирового экономического роста будут сопровождаться повышением уровня неприятия рисков международными инвесторами.

В консервативном сценарии ожидается более значительное ослабление рубля под воздействием ухудшения условий торговли с одной стороны и усиления оттока капитала - с другой. В 2018 г. ожидается скачок курса рубля к доллару США до 70,3 рубля за доллар США в среднем за год, а в дальнейшем - стабилизация рубля в реальном выражении. При этом воздействие шока условий торговли в 2018 г. на курс рубля будет смягчено осуществлением продаж иностранной валюты Минфином России в соответствии с новой конструкцией бюджетных правил.

В этих условиях темп роста ВВП в 2018 г., по оценкам, снизится до 0,8%. Однако, в силу значительного снижения структурной зависимости российской экономики от цен на нефть, снижения ВВП в реальном выражении не прогнозируется. В то же время слабый внешний спрос и высокий уровень неприятия рисков международными инвесторами, предполагающиеся в течение всего прогнозного периода, обусловят медленное восстановление темпов роста российской экономики до 1,5% в 2020 г.

Скачок курса в 2018 г., вероятно, приведет к краткосрочному превышению инфляцией целевого уровня (4,3% к концу 2018 г.). При этом, как ожидается, последовательная денежно-кредитная политика обусловит ее скорое возвращение к целевому уровню.

Вывод: Политическая обстановка и социально-экономическое положение в Российской Федерации влияет на рынок недвижимости в целом по стране и не влияет на какой-либо конкретный регион. Текущая политическая ситуация в стране не оказывает влияния на стоимость коммерческой недвижимости Свердловской области.

6.2 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖАТ ОЦЕНИВАЕМЫЕ ОБЪЕКТЫ

Оцениваемый объект №1 представляет собой нежилое помещение свободного назначения [общепит].

Оцениваемый объект №2 представляет собой земельный участок из категории земель: земли населенных пунктов с разрешенным использованием: для строительства зданий торгово-общественного назначения.

Данные объекты относятся к рынку коммерческой недвижимости, который будет проанализирован ниже.

6.2.1 ДИНАМИКА СТОИМОСТИ КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В ЕКАТЕРИНБУРГЕ³⁷

Domofond.ru представляет результаты исследования рынка коммерческой недвижимости в 2017 году. По данным портала, цены на продажу и аренду нежилых помещений снизились в большинстве городов-миллионеров.

Эксперты Domofond.ru сравнили стоимость и ставки аренды кв. м торговых и офисных площадей, а также помещений свободного назначения в 12 городах-миллионерах. При анализе цен были использованы данные, указанные в объявлениях об аренде и продаже коммерческой недвижимости на сайте Domofond.ru. Следует отметить, что представленные цифры отражают предложения продавцов, а итоговые суммы при реальных сделках, как правило, близки к ним, но не всегда совпадают.

Продажа: снижение цен на торговые площади и помещения свободного назначения

В IV квартале 2017 года стоимость кв. метра торговых, офисных помещений и площадей свободного назначения снизилась по сравнению с аналогичным периодом прошлого года во многих городах. При этом тренды различаются по сегментам и городам.

Наиболее дорогой коммерческой недвижимостью, несмотря на снижение цен в большинстве городов-миллионеров, остаются торговые площади. За год стоимость помещений под магазины уменьшилась в семи городах. Лидерами оказались Екатеринбург, Омск и Уфа, где средняя цена предложения торговых площадей снизилась на 8,1%, 6% и 5% соответственно. Однако в пяти городах стоимость торговых помещений, напротив, выросла. Так, в Волгограде средние цены поднялись почти на 15%, значительное повышение отмечено также в Ростове-на-Дону (+6,4%).

В сегменте офисной недвижимости цены снизились в пяти городах. Наиболее заметное падение отмечено в Новосибирске, где офисы подешевели в среднем на 5,1%. В других миллионерах отрицательная динамика не превысила 5%. А максимальный рост зафиксирован в Омске, где кв. м офисной недвижимости подорожал на 10,4%, до 60 тыс. руб.

Средние цены на помещения свободного назначения снизились в восьми городах, наиболее заметно – в Уфе (-12,1%) и Красноярске (-7,9%). Самое значительное повышение произошло в Новосибирске (+6%), также такая недвижимость незначительно подорожала в Волгограде (+1,6%), Нижнем Новгороде (+0,9%) и Екатеринбурге (+0,1%).

Аренда коммерческой недвижимости: торговые и офисные помещения упали в цене

Динамика ставок аренды коммерческой недвижимости различается в зависимости от типа помещения. В сегменте торговых площадей наиболее заметное повышение ставок отмечено в Волгограде (+10,6%) и Казани (+6,3%). Положительная динамика характерна также для Перми (+4,5%), Омска (+2,3%) и Воронежа (+1,8%). При этом в большинстве городов, напротив, зафиксировано падение цен. Так, в Екатеринбурге средняя ставка аренды снизилась на 8,1%, а в Уфе – на 4,2%. В Красноярске, Нижнем Новгороде, Ростове-на-Дону и Самаре произошло снижение менее чем на 3%.

Максимальное падение в сегменте офисной недвижимости также отмечено в Екатеринбурге. За год средняя ставка аренды офисов в городе снизилась на 4,8%, до 8 тыс. руб. за кв. м. Еще в восьми городах отрицательная динамика была не столь существенной, а в трех миллионерах ставки, наоборот, выросли.

Ставки аренды помещений свободного назначения, наоборот, повысились в большинстве городов. Значительный рост ставок характерен для помещений свободного назначения в Перми (+8,9%), Санкт-Петербурге (+7,7%) и Казани (+6,2%). Снижение произошло лишь в пяти городах, наиболее заметное – в Воронеже (-2,1%) и Уфе (-1,7%).

³⁷ <http://ekbrealty.ru/news/Analitika-news/7629/>

Концептуальные тенденции развития рынка. Прогноз на 2018 год³⁸

В 2017 году на рынке торговой недвижимости Екатеринбурга действовали, как концептуальные тенденции прошлых лет, так и новые, появившиеся под воздействием изменяющихся потребностей населения и ухудшающейся экономической ситуации в стране. Таким образом, на сегодняшний день перечень тенденций составляют:

геймификация процесса посещения торговых центров (например, размещение в ТЦ баркодов, селфи-боксов, аппаратов создания персонажей для детей, игровых аппаратов, интерактивных зон и пространств и т.д.); в магазинах наблюдается снижение глубины скидок, а покупатели при выборе торгового объекта все большее внимание начинают уделять его удобству, широте ассортимента и качеству предлагаемых товаров (постепенный возврат к докризисной модели потребления);

основной целью ТРЦ становится сформировать клиентские впечатления или уникальный потребительский опыт, что оказывает прямое влияние на лояльность посетителей к объекту;

благодаря активно развивающимся современным технологиям и big data (анализ крупных массивов данных) персонализация предложения приходит на смену стандартным рекламным технологиям продвижения, на рынке ТЦ происходит построение интегрированных моделей взаимодействия с клиентами;

усиление дифференциации ТЦ по качественным признакам с выделением лучших, ротация арендаторов из менее успешных объектов в более успешные, коррекция арендуемых площадей;

повышение роли общепита в привлечении покупателей в ТЦ, увеличение разнообразия и появление новых концепций общепита (в т.ч., фуд-траки и фудпарки);

заполнение пустующих площадей в ТЦ краткосрочными мобильными торговыми форматами (ярмарки, выставки, pop-up магазины дизайнеров, мини-форматы развлекательных услуг и др.);

поиск новых форматов для привлечения посетителей на базе образовательных и культурных элементов (библиотеки, выставки, музеи, коворкинги, обучающие мастер-классы и др.);

повышение значимости и дифференциация развлекательной составляющей в ТЦ на базе проводимых реконцепций;

усиление концептуализации, роли маркетинговых технологий, специализации и брендинга торговых центров;

технологии реконцепции (в т.ч. частичной) в условиях кризиса становятся главными направлениями совершенствования ТЦ на рынке;

использование информационных и интерактивных технологий работы с покупателями и посетителями ТЦ, включая активное развитие средств SMM (social medial marketing), технологий онлайн-торговли;

повышение в условиях кризиса роли управляющих компаний и современных технологий управления и др.

Отдельно стоит остановиться на реконцепции торговых центров. Это направление развития объектов в последние годы в условиях недоступности недорогих инвестиций становится основным на рынке. Управляющие компании ТЦ Екатеринбурга уже осознали необходимость проведения реконцепции, в том числе, оперативной частичной. Например, частичную реконцепцию с обновлением развлекательной составляющей и фуд-корта, дизайна экстерьера и интерьера проводит вполне благополучная ТЦ «Мега». Запланировано обновление в мебельном ТЦ «ЭМА» (расширение площадей до 45 тыс. кв. м за счет нового строительства) и на рыночном комплексе «Омега» и др.

При этом их типичной ошибкой являются попытки проведения реконцепции самостоятельно, без помощи профессиональных консультантов. Неправильно выполненной реконцепцией часто можно навредить объекту, снизив его востребованность у населения и общую капитализацию. Примеры таким торговых центров в городе уже имеются.

В 2018 году, по нашему мнению, количественно рынок торговых центров Екатеринбурга не будет существенно развиваться (ожидается открытие только ТЦ «Astroom»). При этом качественные изменения рынка возможны – они будут происходить в разрезе тенденций, обозначенных нами выше.

³⁸ <http://ekbrealty.ru/news/Analitika-news/7597/>

6.3 АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ №1- НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

6.3.1 АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ СЕГМЕНТОВ РЫНКА, К КОТОРЫМ МОЖЕТ БЫТЬ ОТНЕСЕН ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ ПРИ ФАКТИЧЕСКОМ, А ТАКЖЕ ПРИ АЛЬТЕРНАТИВНЫХ ВАРИАНТАХ ЕГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ, С УКАЗАНИЕМ ИНТЕРВАЛА ЗНАЧЕНИЙ ЦЕН

На основании влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки проводится анализ влияния данных факторов на объект оценки.

Для анализа ценообразующих факторов на рынке коммерческой недвижимости свободного назначения в г. Екатеринбург были подобраны следующие объекты-аналоги:

Таблица 6.1 Данные по продаже помещений свободного назначения

№ п/п	Дата предложения	Адрес	Назначение	Площадь, кв.м	Цена предложения, руб	Цена предложения за 1 кв.м, руб	Источник информации
1	актуально на дату оценки	Екатеринбург, Центр, Бажова 70	псн	1000	150 000 000	150 000	http://upn.ru/realty_commercials_sale_info/14187-1758.htm
2	актуально на дату оценки	Екатеринбург, Центр, Воеводина 4	псн	149,9	29 900 000	199 466	http://upn.ru/realty_commercials_sale_info/30020300-212.htm
3	актуально на дату оценки	Екатеринбург, Центр, М.-Сибиряка 101	псн	168	26 400 000	157 143	http://upn.ru/realty_commercials_sale_info/30149305-183.htm
4	актуально на дату оценки	Екатеринбург, Ленинский район, ул. Шейнкмана, д. 121	псн	360,1	36 010 000	100 000	https://kn.e1.ru/view/36419181/
5	актуально на дату оценки	Екатеринбург, Центр, Бажова 193	псн	138	15 750 000	114 130	http://upn.ru/realty_commercials_sale_info/20001330-2692.htm
6	актуально на дату оценки	Екатеринбург, Центр, Первомайская 11	псн	166,4	16 640 000	100 000	http://upn.ru/realty_commercials_sale_info/10043639-1421.htm
7	актуально на дату оценки	Екатеринбург, Автовокзал, Союзная 6	псн	125	24 000 000	192 000	http://upn.ru/realty_commercials_sale_info/30098502-80.htm
8	актуально на дату оценки	Екатеринбург, Центр, М.-Сибиряка 101	псн	168	26 400 000	157 143	http://upn.ru/realty_commercials_sale_info/30149305-183.htm
9	актуально на дату оценки	Екатеринбург, Автовокзал, Фучика 3	псн	240	42 000 000	175 000	http://upn.ru/realty_commercials_sale_info/20000028-2919.htm
10	актуально на дату оценки	Екатеринбург, Центр, Малышева 98	псн	359,7	70 033 590	194 700	https://ekb.cian.ru/sale/commercial/168295727/
11	актуально на дату оценки	Свердловская область, Екатеринбург, р-н Ленинский, ул. Вайнера, 15А	псн	75	20 500 000	273 333	https://ekb.cian.ru/sale/commercial/168643915/
12	актуально на дату оценки	Екатеринбург, Ленинский район, ул. Радищева, д. 25	псн	1167	179 999 000	154 241	https://kn.e1.ru/view/40622371/
13	актуально на дату оценки	Свердловская область, Екатеринбург, 8 Марта, 13	псн	564	90 000 000	159 574	http://ekbrealty.ru/adt/9074/

Как видно из приведенной таблицы, диапазон стоимости 1 кв.м нежилых помещений свободного назначения в г. Екатеринбург составляет от 100 000 до 273 333 рублей с НДС.

Таблица 6.2 Данные по аренде помещений свободного назначения

№ п/п	Дата предложения	Тип объекта	Местоположение	Этаж	Площадь общая, кв.м	Арендная ставка, руб в месяц	Арендная ставка, руб/кв.м в год	Источник информации
1	актуально на дату оценки	помещение	Екатеринбург, Центр, Малышева 28	1,2	190,5	152 400	9 600	http://upn.ru/realty_commercials_rent_info/30036097-1421.htm
2	актуально на дату оценки	помещение	Свердловская область, Екатеринбург, р-н Ленинский, ул. 8 Марта, 43а	1	220	295 000	16 091	https://ekb.cian.ru/rent/commercial/177076196/
3	актуально на дату оценки	помещение	Екатеринбург, Центр, Ленина 49	1,2	568,2	625 020	13 200	http://upn.ru/realty_commercials_rent_info/30145343-123.htm
4	актуально на дату оценки	помещение	Свердловская область, Екатеринбург, р-н Октябрьский, ул. Белинского, 30	1	106	150 096	13 200	https://ekb.cian.ru/rent/commercial/168295810/
5	актуально на дату оценки	помещение	Екатеринбург, Центр, Куйбышева 44/д	1	173	224 900	15 600	http://upn.ru/realty_commercials_rent_info/20000226-2765.htm
6	актуально на дату оценки	помещение	Екатеринбург, Ленинский район, ул. Куйбышева, д. 61	1	248	310 000	15 000	https://kn.e1.ru/view/19809072/
7	актуально на дату оценки	помещение	Екатеринбург, Ленинский район, ул. Ленина Проспект, д. 8	4	337	674 000	24 000	https://kn.e1.ru/view/36547671/
8	актуально на дату оценки	помещение	Екатеринбург, Центр, Белинского 12	1	188	225 600	14 400	http://upn.ru/realty_commercials_rent_info/30050711-1387.htm
9	актуально на дату оценки	помещение	Екатеринбург, Центр, Белинского 86	2	310	186 000	7 200	http://upn.ru/realty_commercials_rent_info/30145626-123.htm

Как видно из приведенной таблицы, диапазон стоимости аренды 1 кв.м нежилых помещений свободного назначения в г. Екатеринбург составляет от 7 200 до 24 000 рублей в год с НДС, с учетом ОР.

6.3.2 АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

Исходя из обнаруженных на дату оценки предложений по продаже и аренде, производится анализ основных ценообразующих факторов на рынке нежилых помещений свободного назначения.

Дата продажи/предложения. Это элемент сравнения позволяет выявить влияние фактора времени на динамику сделок на рынке недвижимости. Составляющими фактора времени являются инфляция и дефляция, изменения в законодательстве (прав собственности, налогообложения и т. д.), изменение спроса и предложения на объекты недвижимости и др. Все объекты-аналоги актуальны на дату оценки, анализ по данному фактору не проводился.

Местоположение

Рыночная стоимость (справедливая стоимость) объекта недвижимости во многом зависит от места расположения. Все объекты-аналоги расположены в Центре г.Екатеринбург, анализ по данному фактору не проводился.

Линия застройки. Поправка была рассчитана на основании данных, изложенных в Справочнике Оценщика недвижимости "Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов", изданного Приволжским центром финансового консалтинга и оценки (г. Нижний Новгород, 2017 год) под научным руководством Лейфера Л.А.

Таблица 6.3

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же объекта, расположенного на красной линии	0,80	0,79	0,81
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного внутри квартала, к удельной арендной ставке такого же объекта, расположенного на красной линии	0,80	0,79	0,82

Наличие отдельного входа. Поправка на наличие отдельного входа учитывает зависимость стоимости 1 кв.м. недвижимости в зависимости от типа входа в помещение и применяется в случаях, когда тип входа Объекта оценки и объектов-аналогов различаются. Поправка была рассчитана на основании данных, изложенных в Справочнике Оценщика недвижимости "Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов", изданного Приволжским центром финансового консалтинга и оценки (г. Нижний Новгород, 2017 год) под научным руководством Лейфера Л.А.

Таблица 6.4

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта без отдельного входа к удельной цене такого же объекта с отдельным входом	0,85	0,84	0,86
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта без отдельного входа к удельной арендной ставке такого же объекта с отдельным входом	0,85	0,84	0,86

Этаж расположения: Стоимость помещения в значительной степени зависит от этажного расположения. Коммерческие нежилые помещения, расположенные на первом этаже здания наиболее востребованы, поскольку обеспечивают наибольшую проходимость. Нежилые помещения, расположенные на втором и выше этажах здания, характеризуются меньшей ликвидностью, соответственно, стоимостью. Нежилые помещения, расположенные в подвале и цоколе здания, характеризуются меньшей ликвидностью, чем помещения, расположенные на втором и выше этажах. Поправка была рассчитана на основании данных, изложенных в Справочнике Оценщика недвижимости "Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов", изданного Приволжским центром финансового консалтинга и оценки (г. Нижний Новгород, 2017 год) под научным руководством Лейфера Л.А.

Таблица 6.5 Шкала корректировки на этажность

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта в подвале к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,73	0,72	0,74
Отношение удельной цены объекта в цоколе к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,82	0,81	0,83
Отношение удельной цены объекта на 2 этаже и выше к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,86	0,85	0,87
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта в подвале к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0,73	0,72	0,75
Отношение удельной арендной ставки объекта в цоколе к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0,82	0,81	0,83
Отношение удельной арендной ставки объекта на 2 этаже и выше к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0,86	0,85	0,87

Площадь. При необходимости для определения величины корректировки используется исследование рынков недвижимости, приведенное в Справочнике Оценщика недвижимости – 2017 "Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов", изданного Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки (г.Нижний Новгород, 2017 год) под редакцией Лейфера Л.А.

Таблица 6.6

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

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

Функциональное назначение. Оценщиком на рынке продажи/аренды были подобраны объекты-аналоги, которые возможно использовать под аналогичное назначение.

Физическое состояние здания. Поправка была рассчитана на основании данных, изложенных в Справочнике Оценщика недвижимости "Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов", изданного Приволжским центром финансового консалтинга и оценки (г. Нижний Новгород, 2017 год) под научным руководством Лейфера Л.А.

цены офисно-торговых объектов		аналог		
		хорошее	удовл.	неудовл.
объект оценки	хорошее	1	1,23	1,72
	удовл.	0,81	1	1,41
	неудовл.	0,58	0,71	1

арендные ставки офисно-торговых объектов		аналог		
		хорошее	удовл.	неудовл.
объект оценки	хорошее	1	1,21	1,67
	удовл.	0,83	1	1,39
	неудовл.	0,60	0,72	1

Следующий ценообразующий фактор – **вид внутренней отделки**. Поправка на состояние отделки учитывает зависимость стоимости аренды 1 кв.м. недвижимости в зависимости от качества отделки и применяется в случаях, когда уровень отделки Объекта оценки и объектов-аналогов различаются. Данная поправка представляет собой величину, характеризующую разницу в затратах собственника на проведения ремонта объекта оценки и объектов-аналогов. Поправка была рассчитана на основании данных, изложенных в Справочнике Оценщика недвижимости "Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов", изданного Приволжским центром финансового консалтинга и оценки (г. Нижний Новгород, 2017 год) под научным руководством Лейфера Л.А.

Матрицы коэффициентов

Таблица 147

цены офисно-торговых объектов		аналог			
		без отделки	требуется косметического ремонта	среднее состояние	отделка "люкс"
объект оценки	без отделки	1	0,93	0,79	0,65
	требуется косметического ремонта	1,08	1	0,85	0,70
	среднее состояние	1,27	1,18	1	0,82
	отделка "люкс"	1,54	1,43	1,22	1

Таблица 148

арендные ставки офисно-торговых объектов		аналог			
		без отделки	требуется косметического ремонта	среднее состояние	отделка "люкс"
объект оценки	без отделки	1	0,91	0,77	0,63
	требуется косметического ремонта	1,10	1	0,85	0,70
	среднее состояние	1,30	1,18	1	0,82
	отделка "люкс"	1,59	1,43	1,22	1

Наличие инженерных коммуникаций. Все объекты аналоги расположены в жилых и нежилых зданиях и оборудованы стандартным набором инженерных коммуникаций (канализация, водоснабжение, электроснабжение, теплоснабжение). В случае необходимости, данные факторы должны быть изучены дополнительно.

6.3.3 ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В СЕГМЕНТАХ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА

По результатам анализа рынка, к которому относится объект оценки, можно сделать вывод об основных факторах, влияющих на цены предложений в данном сегменте:

- дата продажи / аренды;
- местоположение;
- линия застройки;
- наличие отдельного входа;
- площадь;
- назначение;
- этаж расположения;
- наличие инженерных коммуникаций;
- физическое состояние здания;
- вид и состояние внутренней отделки

Диапазон стоимости 1 кв.м нежилых помещений свободного назначения в г. Екатеринбург составляет от 100 000 до 273 333 рублей с НДС.

Диапазон стоимости аренды 1 кв.м нежилых помещений свободного назначения в г. Екатеринбург составляет от 7 200 до 24 000 рублей в год с НДС, с учетом ОР.

Ниже приведены данные о недозагрузке, величине операционных расходов и величине ставки капитализации по данным Справочника Оценщика недвижимости "Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов", изданного Приволжским центром финансового консалтинга и оценки (г. Нижний Новгород, 2017 год) под научным руководством Лейфера Л.А.

Значения процента недозагрузки при сдаче в аренду, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 5

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	11,1%	10,4%	11,7%
2. Высокотренассные офисы (Офисы классов А, В)	13,4%	12,7%	14,1%
3. Высокотренассная торговая недвижимость	12,3%	11,4%	13,1%

Таблица 6.11

Значения расходов на содержание объекта в процентах от потенциального валового дохода, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 25

Класс объектов	Среднее	Доверительный интервал	
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	17,8%	16,3%	19,3%
2. Высокотренассные офисы (Офисы классов А, В)	18,6%	17,0%	20,2%
3. Высокотренассная торговая недвижимость	18,1%	16,6%	19,7%

Таблица 6.12

Значения ожидаемой текущей доходности недвижимости на ближайшие 5 лет, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 55

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	11,4%	11,0%	11,8%
2. Высокотренассные офисы (Офисы классов А, В)	11,6%	11,0%	12,3%
3. Высокотренассная торговая недвижимость	11,8%	11,3%	12,3%

6.4 АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ №2 – ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

6.4.1 АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ СЕГМЕНТОВ РЫНКА, К КОТОРЫМ МОЖЕТ БЫТЬ ОТНЕСЕН ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ ПРИ ФАКТИЧЕСКОМ, А ТАКЖЕ ПРИ АЛЬТЕРНАТИВНЫХ ВАРИАНТАХ ЕГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ, С УКАЗАНИЕМ ИНТЕРВАЛА ЗНАЧЕНИЙ ЦЕН.

Для анализа ценообразующих факторов на рынке земельных участков коммерческого назначения в г. Екатеринбург были подобраны следующие объекты-аналоги:

№ п/п	Дата предложения	Адрес	ВРИ	Общая площадь, кв.м.	Стоимость, руб.	Стоимость, руб. кв.м.	Источник
1	актуально на дату оценки	Екатеринбург, Чкаловский район	административно-бытовые здания и подземные и наземные гаражи	1855	7 500 000	4 043	https://land.e1.ru/view/13122903/
2	актуально на дату оценки	Екатеринбург, Верх-Исетский район Ориентир – ТРЦ Карнавал	торговых центров, бизнес центров, жилых апартаментов, гостиниц	4000	24 000 000	6 000	https://land.e1.ru/view/15656011/
3	актуально на дату оценки	Екатеринбург, Октябрьский район	коммерческого назначения	3495	35 000 000	10 014	https://land.e1.ru/view/6317071/
4	актуально на дату оценки	Екатеринбург, Октябрьский район	коммерческого назначения	2 500	16 000 000	6 400	https://land.e1.ru/view/17696121/
5	актуально на дату оценки	Екатеринбург, Ленинский район	деловое управление	945	14 990 000	15 862	https://land.e1.ru/view/17716701/
6	актуально на дату оценки	г. Екатеринбург, ул. Феофанова д. 1А	коммерческого назначения	4 200	49 990 000	11 902	https://land.e1.ru/view/17765891/
7	актуально на дату оценки	г. Екатеринбург, ул. Фурманова, дом 105а	Для размещения административного здания со встроенными помещениями торговли и общественного питания, подземного паркинга, блочной комплексной трансформаторной подстанции (ТП)	1 404	27 000 000	19 231	https://land.e1.ru/view/18116612/
8	актуально на дату оценки	г. Екатеринбург, по улицам Начдива Онуфриева – Амундсена	коммерческого назначения	2 570	33 000 000	12 840	https://land.e1.ru/view/17696651/
9	актуально на дату оценки	Екатеринбург, Октябрьский район Ориентир – Леруа Мерлен	коммерческого назначения	3500	27 000 000	7 714	https://land.e1.ru/view/17936831/

Как видно из таблицы, диапазон стоимости земельных участков коммерческого назначения в г. Екатеринбург составляет: от 4043 до 19 231 руб./кв. м.

6.4.2 АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

Исходя из обнаруженных предложений по продаже земельных участков, производится анализ основных ценообразующих факторов на рынке земельных участков г. Екатеринбург.

Ценообразующие факторы — это факторы, оказывающие влияние на стоимость объекта недвижимости.

Состав передаваемых прав. На дату оценки на рынке не обнаружено достаточного количества предложений по переуступке прав аренды на аналогичные ЗУ, проанализировать данный фактор не представляется возможным. Согласно Справочника Оценщика недвижимости – 2017 "Земельные участки", изданный Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки (г. Нижний Новгород, 2017 год) под редакцией Лейфера Л.А. соотношение ПА/ПС для земельных участков различного назначения следующее:

Таблица 6.14

цены земельных участков под офисно-торговую застройку		аналог		
		собственность	долгосрочная аренда	краткосрочная аренда
объект оценки	собственность	1	1,18	1,32
	долгосрочная аренда	0,85	1	1,12
	краткосрочная аренда	0,76	0,90	1

Назначение и разрешенное использование земельного участка.

Назначение и разрешенное использование земельных участков отражается на их стоимости, которая может различаться в несколько раз для земель различных категорий. Данная корректировка определяется на основании исследований рынка, приведенных в (Сборнике рыночных корректировок СРК-18, 2018 г. под ред. Яскевича Е.Е.):

Таблица 6.15

Таблица 1. Средние соотношения между стоимостью прав собственности на ЗУ различного назначения в городах РФ по офортам

№ п/п	Наименование	Права	Торговое и сервисное	Гостиницы	Офисно-админ.	Жилые дома	Пронз.-складск.	Отдых (рекреац.)	Охранные зоны***
1	Владивосток	Собств.	1,000	-*	1,008	0,992	0,234	-	0,052
2	Екатеринбург	Собств.	1,000	-	0,81	0,712	0,285	0,208	0,063
3	Краснодар	Собств.	1,000	0,879**	0,809	0,624	0,368	0,215	0,067
4	Красноярск	Собств.	1,000	-	0,856	0,723	0,286	0,172	0,078
5	Москва	Собств.	1,000	0,954**	0,872	0,582	0,228	0,162	0,076
6	Московская область	Собств.	1,000	0,892**	-	0,654	0,398	0,192	0,076
7	Новосибирск	Собств.	1,000	0,832**	0,798	0,698	0,372	0,232	0,069
8	Ростов на Дону	Собств.	1,000	0,872**	0,808	0,712	0,175	0,169	0,082
9	Санкт-Петербург	Собств.	1,000	0,829**	0,846	0,49	0,208	0,192	0,079
10	Ярославль	Собств.	1,000	-	0,856	0,534	0,398	0,18	0,06
	Среднее по 2018 г.	Собств.	1,000	0,876**	0,851	0,672	0,295	0,191	0,070
	Среднее по 2017 г.	Собств.	1,000	0,874**	0,843	0,642	0,296	0,214	0,078
	Среднее по 2016 г.	Собств.	1,000	0,919**	0,843	0,674	0,285	0,209	0,076
	Среднее по 2015 г.	Собств.	1,000	0,981**	0,853	0,599	0,311	0,235	-
	Среднее по 2014 г.	Собств.	1,000	0,994**	0,840	0,594	0,293	0,289	-

Дата продажи/предложения (условия рынка). Это элемент сравнения позволяет выявить влияние фактора времени на динамику сделок на рынке недвижимости. Составляющими фактора времени являются инфляция и дефляция, изменения в законодательстве (прав собственности, налогообложения и т. д.), изменение спроса и предложения на объекты недвижимости и др. Все объекты-аналоги актуальны на дату оценки, анализ по данному фактору не проводился.

Местоположение. Все объекты-аналоги, расположены в г.Екатеринбург, анализ по данному фактору не проводился.

Линия застройки. Данный фактор учитывает месторасположение объекта недвижимости относительно первой линии, поскольку это является удорожающим фактором.

Поправка была рассчитана на основании данных, изложенных в Справочнике Оценщика недвижимости – 2017 "Земельные участки", изданный Приволжским центром методического и

Таблица 6.16

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под офисно-торговую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку, граничащих с красной линией, к удельной цене аналогичных участков, отдаленных от красной линии	1,29	1,26	1,31

Помимо местоположения, на стоимость земельного участка оказывает влияние такой фактор, как **площадь**. Поправка была рассчитана на основании данных, изложенных в Справочнике Оценщика недвижимости – 2017 "Земельные участки", изданный Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки (г. Нижний Новгород, 2017 год) под редакцией Лейфера Л.А.

Таблица 6.17

Земельные участки под офисно-торговую застройку						
Площадь, га	аналог					
	<0,1	0,1-0,5	0,5-1,0	1,0-3,0	≥3	
объект оценки	<0,1	1,00	1,11	1,21	1,33	1,38
	0,1-0,5	0,90	1,00	1,09	1,20	1,24
	0,5-1,0	0,83	0,92	1,00	1,10	1,14
	1,0-3,0	0,75	0,84	0,91	1,00	1,04
	≥3	0,72	0,80	0,88	0,96	1,00

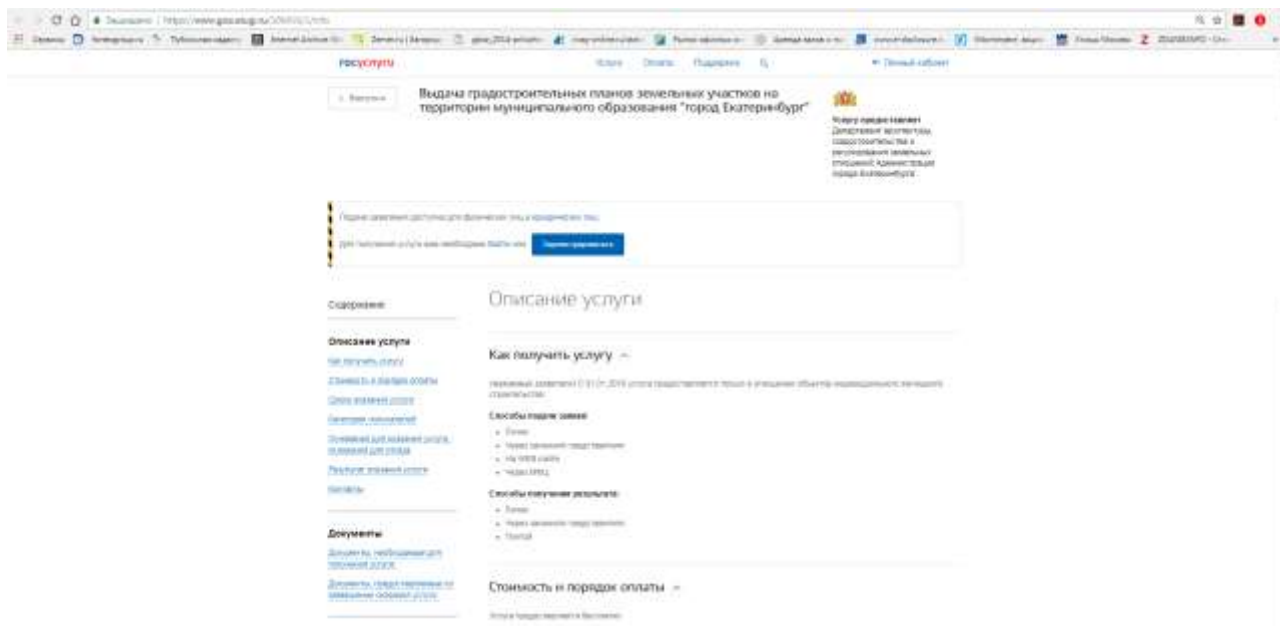
Следующим ценообразующим фактором, влияющим на стоимость земельных участков в г. Екатеринбург, является **наличие/отсутствие инженерных коммуникаций** и возможность их подведения и заведения на участок. Поправка была рассчитана на основании данных, изложенных в Справочнике Оценщика недвижимости – 2017 "Земельные участки", изданный Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки (г. Нижний Новгород, 2017 год) под редакцией Лейфера Л.А.

Таблица 6.18

Земельные участки под офисно-торговую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку, обеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных электроснабжением	1,16	1,14	1,17
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку, обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных газоснабжением	1,15	1,13	1,16
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку, обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями - теплоснабжение, коммуникационные связи), к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями - теплоснабжение, коммуникационные связи)	1,16	1,14	1,18

Наличие ИРД

Получение ГПЗУ согласно сайту <https://www.gosuslugi.ru/106416/1/info> является бесплатной услугой:



Таким образом, наличие или отсутствие ГПЗУ не влияет на стоимость земельного участка.

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

Подводя итог анализа рынка, можно сделать вывод о том, что на цену продажи наиболее существенное влияние оказывают следующие факторы:

- Состав передаваемых прав;
- Назначение и вид разрешенного использования;
- Месторасположение;
- Линия застройки;
- Площадь;
- Обеспеченность коммуникациями.

Выводы: Диапазон стоимости земельных участков коммерческого назначения в г. Екатеринбург составляет: от 4043 до 19 231 руб./кв. м.

7 ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) К ОЦЕНКЕ

7.1 ОПРЕДЕЛЕНИЕ ПОНЯТИЯ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ (СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ)

При определении рыночной стоимости (справедливой стоимости) объекта оценки определяется 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, то есть когда:

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

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

объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов;

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.

Возможность отчуждения на открытом рынке означает, что объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов, при этом срок экспозиции объекта на рынке должен быть достаточным для привлечения внимания достаточного числа потенциальных покупателей.

Разумность действий сторон сделки означает, что цена сделки – наибольшая из достижимых по разумным соображениям цен для продавца и наименьшая из достижимых по разумным соображениям цен для покупателя.

Полнота располагаемой информации означает, что стороны сделки в достаточной степени информированы о предмете сделки, действуют, стремясь достичь условий сделки, наилучших с точки зрения каждой из сторон, в соответствии с полным объемом информации о состоянии рынка и объекте оценки, доступным на дату оценки.

Отсутствие чрезвычайных обстоятельств означает, что у каждой из сторон сделки имеются мотивы для совершения сделки, при этом в отношении сторон нет принуждения совершить сделку.

7.2 ЭТАПЫ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

Процесс оценки – это документально, и логически обоснованная процедура исследования ценностных характеристик оцениваемого объекта, основанная на общепринятых методах и подходах к оценке. Задача оценщика – определение и количественная интерпретация степени полезности оцениваемого имущества. Суммарное действие всех рыночных факторов, влияющих на стоимость объекта, резюмируемого в итоговом суждении.

Проведение оценки объекта включает в себя следующие этапы:

1. Заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
2. Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки. На этом этапе осуществляется:

- осмотр объекта оценки: на данном этапе оценщик осматривает и фотографирует объект оценки.
- сбор общих данных и их анализ: на этом этапе были собраны и проанализированы данные, характеризующие экономические, социальные, административные и другие факторы, влияющие на рыночную стоимость объекта оценки.
- анализ наиболее эффективного использования объекта оценки.
- сбор специальных данных и их анализ: на данном этапе была собрана более детальная информация, относящаяся как к оцениваемым объектам, так и к сопоставимыми с ними другими объектами, недавно проданными или сданными в аренду. Сбор данных

осуществлялся путем изучения соответствующей документации, публикаций в специализированных изданиях, публикациях.

3. Применение подходов к оценке объекта оценки, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов. Для оценки рыночной стоимости объектов рассматриваются три классических подхода: затратный, сравнительный и доходный. В случае использования не всех подходов приводятся обоснованные доводы об отказе от расчета тем или иным подходом. Использование разных подходов приводит к получению различных величин стоимости одного и того же объекта.

4. Согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки. На этом этапе после анализа результатов, полученных разными подходами, оценщик взвешивает достоинства и недостатки каждого и устанавливает окончательную стоимость объекта на основании результатов всех подходов и выбранных для каждого из них весовых коэффициентов.

5. Подготовка отчета об оценке. На данном этапе аналитически согласовываются все результаты, полученные на предыдущих этапах, и обобщенно излагаются в виде письменного отчета.

7.3 АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Наиболее эффективное использование (НЭИ) имущества – это вероятный способ его эксплуатации, который является юридически разрешенным, физически возможным, разумно оправданным, экономически обоснованным, осуществимым с финансовой точки зрения и приводящим к максимальной стоимости данного имущества.

НЭИ является основополагающей предпосылкой стоимости. Заключение о НЭИ отражает мнение оценщика, который в ходе работы изучил характеристики объекта, его местоположение, состояние и динамику рынка на дату оценки.

Вместе с тем существует рекомендованный подход к поиску НЭИ. Он сводится к рассмотрению спектра вариантов и их последовательному отбору по следующим критериям, приведенным ниже.

ПОТЕНЦИАЛ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ – доступность участка (подъезд к нему), неудобства расположения земельного участка, скрытые опасности расположения.

РЫНОЧНЫЙ СПРОС – насколько планируемый вариант использования земельного участка представляет интерес на данном рынке и в данной местности. Анализируется уровень спроса и предложения на все объекты недвижимости различного функционального назначения. Анализируются достоинства недвижимости, обеспечивающие её конкурентно способность и недостатки.

ДОПУСТИМОСТЬ С ТОЧКИ ЗРЕНИЯ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА (ПРАВОВАЯ ОБОСНОВАННОСТЬ) – характер предполагаемого использования не противоречит законодательству, ограничивающему действия собственника участков, и положениям зонирования.

ФИЗИЧЕСКАЯ ВОЗМОЖНОСТЬ – возможность возведения зданий с целью наилучшего и наиболее эффективного использования их на рассматриваемом земельном участке.

ФИНАНСОВАЯ ОПРАВДАННОСТЬ – рассмотрение тех физически осуществимых и разрешенных законом вариантов использования, которые будут приносить доход.

МАКСИМАЛЬНАЯ ЭФФЕКТИВНОСТЬ (ОПТИМАЛЬНЫЙ ВАРИАНТ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ) – рассмотрение того, какой из физически осуществимых, правомочных и финансово оправданных вариантов использования Объекта будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

Согласно п. 17 ФСО №7 Анализ наиболее эффективного использования частей объекта недвижимости, например, встроенных жилых и нежилых помещений, проводится с учетом фактического использования других частей этого объекта.

Согласно п.16 раздела VI ФСО №7 Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки проводится, как правило, по объемно-планировочным и конструктивным решениям. Для объектов оценки, включающих в себя земельный участок и объекты капитального строительства,

наиболее эффективное использование определяется с учетом имеющихся объектов капитального строительства. При этом такой анализ выполняется путем проведения необходимых для этого вычислений либо без них, если представлены обоснования, не требующие расчетов.

Вывод. Наиболее эффективное использования объекта оценки №1 – нежилое помещение свободного назначения (общепит), объекта оценки №2 – в качестве земельного участка торгового назначения (по фактическому использованию).

7.4 АНАЛИЗ ПРИМЕНИМОСТИ ПОДХОДОВ

В соответствии с п. 11 раздела III ФСО №1 основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком.

В соответствии с п.24 ФСО №1 оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов.

7.4.1 ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.

Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки. В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Критерии признания объекта точной копией объекта оценки или объектом, имеющим сопоставимые полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей.

Согласно п. 24 в ФСО №7 «Затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, **когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов** к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют)»

Затратный подход не будет использован для земельного участка в силу невыполнения условий применения данного подхода согласно ст. 19 ФСО-1, так как земля нерукотворна и не может быть воспроизведена физически (за исключением уникальных случаев создания искусственных намывных территорий и островов).

Для оценки нежилого помещения затратный подход не применяется, так как у оценщика имеются все необходимые данные для применения сравнительного подхода, а также он не отражает реальную рыночную стоимость.

7.4.2 СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

Согласно пп. 12-14 ФСО № 1 «Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами. Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.

В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки.»

Сравнительный (рыночный подход) может быть реализован двумя методами:

1. методом сравнения продаж;
2. методом валового рентного мультипликатора.

Метод сравнения продаж основан на сопоставлении и анализе информации по продаже аналогичных объектов, как правило, за последние 3-6 месяцев. основополагающим принципом метода сравнительных продаж является принцип замещения, гласящий, что при наличии на рынке нескольких объектов инвестор не заплатит за данный объект больше стоимости имущества аналогичной полезности.

Под полезностью понимается совокупность характеристик объекта, определяющих назначение, возможность и способы его использования, а также размеры и сроки получаемого в результате такого использования дохода. Данный метод является объективным лишь в случае наличия достаточного количества сопоставимой и достоверной информации. Он подразумевает изучение рынка, выбор листингов (предложения на продажу) по объектам, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом и внесение соответствующих корректировок для приведения объектов-аналогов к оцениваемому объекту.

Метод валовой ренты основывается на объективной предпосылке наличия прямой взаимосвязи между ценой продажи недвижимости и соответствующим рентным (арендным) доходом от сдачи ее в аренду. Эта взаимосвязь измеряется валовым рентным мультипликатором (ВРМ), также известным как мультипликатор валового дохода. Для определения рыночной стоимости величина арендного дохода от объекта за определенный период умножается на ВРМ, рассчитанный по сопоставимым объектам

При анализе информации об объектах, рассматриваемых в качестве аналогов объекту оценки, оценщик выявил возможность применения сравнительного подхода, поскольку на момент выполнения работ по оценке информация для применения сравнительного подхода была доступна. Так как определению подлежит рыночная стоимость (справедливая стоимость), использование сравнительного подхода является необходимым, так как сравнительный подход основывается на рыночной информации.

На основании вышесказанного и в соответствии со п. 13 ФСО-1 для оценки рыночной стоимости (справедливой стоимости) объектов оценки будет использован сравнительный подход.

7.4.3 ДОХОДНЫЙ ПОДХОД

Согласно пп. 15-17 ФСО № 1 «Доходный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки. Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода.»

Доходный подход к оценке недвижимости включает три метода:

- метод прямой капитализации;
- метод дисконтированных денежных потоков;
- метод капитализации по расчетным моделям

Метод прямой капитализации подразумевает выражение рыночной стоимости предприятия через величину дохода от владения объектом в наиболее характерный год. Инструментом перевода таких доходов в текущую стоимость является коэффициент капитализации.

Дисконтирование будущих доходов – это метод, используемый для оценки объектов способных генерировать доход, путем суммирования текущей стоимости ожидаемых в будущем выгод от владения объектом. Будущие преимущества от операций с объектом оценки представляют собой периодические поступления в виде будущего дохода на протяжении всего периода владения и реверсию, то есть выручку от продажи объекта по истечении периода владения.

Метод капитализации по расчетным моделям применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация

таких доходов проводится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов - и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем.

Основным принципом доходного подхода является принцип ожидания, так как рыночная стоимость (справедливая стоимость) определяется как текущая в настоящее время стоимость прав на ожидаемые будущие выгоды. Чтобы применить доходный подход, необходимо спрогнозировать будущие доходы за несколько лет эксплуатации объекта.

Проанализировав вышеописанное, Оценщик выявил возможность применения доходного подхода для нежилого помещения, поскольку на момент выполнения работ по оценке информация для применения доходного подхода была доступна. На основании вышесказанного, а также учитывая цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полностью и достоверность исходной информации, в соответствии со ст. 21 ФСО-1 для оценки рыночной стоимости (справедливой стоимости) нежилого помещения будет использован доходный подход.

7.5 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

В случае использования нескольких подходов к оценке, а также использования в рамках какого-либо из подходов к оценке нескольких методов оценки выполняется предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата оценки объекта оценки данным подходом. При согласовании существенно отличающихся промежуточных результатов оценки, полученных различными подходами или методами, в отчете необходимо отразить проведенный анализ и установленную причину расхождений. Существенным признается такое отличие, при котором результат, полученный при применении одного подхода (метода), находится вне границ указанного оценщиком диапазона стоимости, полученной при применении другого подхода (методов) (при наличии).

После проведения процедуры согласования оценщик помимо указания в отчете об оценке итоговой величины стоимости объекта оценки имеет право приводить свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное.

В процессе оценки могут быть использованы различные подходы к оценке, но решение вопроса об относительной значимости показателей стоимости, полученных на базе различных подходов, должно определяться обоснованным суждением Оценщиков, которое оформляется путем взвешивания стоимостей, определенных с использованием двух и более подходов. Решение же вопроса, каким стоимостным оценкам придать больший вес и как каждый подход взвешивать по отношению к другим, является ключевым на заключительном этапе процесса оценки.

Существуют два базовых метода взвешивания:

- метод математического взвешивания;
- метод субъективного взвешивания.

Если в первом методе используется процентное взвешивание результатов, полученных различными способами, то второй базируется на анализе преимуществ и недостатков каждого подхода, а также на анализе количества и качества данных в обосновании каждого метода.

8 ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ (СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ) ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ №1 – НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

8.1 МЕТОДОЛОГИЯ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

В рамках сравнительного подхода применяются следующие методы оценки объекта оценки:

- метод сравнения продаж;
- метод валового рентного мультипликатора.

Метод сравнения продаж

При применении метода прямого сравнительного анализа продаж стоимость объекта оценки определяется путем сравнения с ценами продажи или предложений аналогичных объектов. Основой применения данного метода является тот факт, что стоимость объекта оценки непосредственно связана с ценой продажи или ценой предложения аналогичных объектов. Каждая сопоставимая продажа сравнивается с оцениваемой недвижимостью. В цену сопоставимого объекта вносятся поправки, отражающие существенные различия между ними.

Основная формула метода сравнения продаж:

$$C = \frac{\sum (A_i \times K_{ij} + K'_{ij}) \times V_i}{\sum V_j} \times S$$

где:

C – рыночная стоимость (справедливая стоимость) объекта оценки;

A_j – цена объекта-аналога;

K_{ij} – величина относительной корректировки (процентной);

K'_{ij} – величина абсолютной корректировки (стоимостной);

i – номер элемента сравнения;

j – номер объекта-аналога;

V_j – весовой коэффициент при согласовании скорректированных стоимостей объектов-аналогов;

S – количество единиц сравнения объекта оценки.

Расчет рыночной стоимости объекта недвижимости методом сравнения продаж предполагает следующую последовательность действий.

1. Подробное исследование рынка с целью отбора и получения достоверной информации о сопоставимых объектах

Сопоставимым (сходным) объектом объекта оценки признается сходный по основным экономическим, техническим и другим характеристикам объекту оценки другой объект, цена которого известна из сделки или предложения на продажу объекта. Таким образом, при отсутствии или недоступности информации о ценах сделок с аналогичными объектами оценщиком используется информация о ценах предложения (спроса).

2. Сбор и проверка информации по каждому отобранному объекту о цене продажи и запрашиваемой цене, условий оплаты сделки, физических характеристиках, местоположении, условиях сделки и т.д.

3. Анализ и сравнение каждого объекта с оцениваемым по имеющимся расхождениям.

Оценщик осуществляет и обосновывает выбор единицы сравнения объекта оценки и сходных объектов.

В обязательном порядке анализируются следующие элементы сравнения:

- Состав передаваемых прав на объект (как на улучшения, так и на земельный участок);
- Условия финансирования (оплата в рассрочку, ипотечный кредит, ссуда, государственное финансирование и т.п.)

- Условия продажи. Сделки (купля-продажа, сдача в аренду, имущественный найм, мена, дарение, ипотека, расторжение договора, долевое строительство и т.п.);
- Время продажи (дата предложения);
- Месторасположение;
- Физические отличия.

Кроме того, в соответствии с назначением оцениваемого объекта, аналоги сравниваются по основным ценообразующим факторам выявленным оценщиками в ходе исследования соответствующего сегмента рынка.

4. Корректировка цены продажи или запрашиваемой цены по каждому сопоставимому объекту в соответствии с имеющимися различиями между ним и оцениваемым объектом.

Базой для внесения поправок является цена продажи сопоставимого объекта недвижимости. Если элемент сопоставимой продажи превосходит по качеству тот же элемент в оцениваемом объекте, то делается минусовая поправка, если же уступает – то вносится плюсовая поправка.

Сначала оценщиками последовательно вносятся поправки по первым четырем элементам сравнения (состав передаваемых прав, условия финансирования, условия продажи, время продажи). Далее вносятся корректировки по другим ценообразующим факторам.

В оценке используются процентные и абсолютные поправки (корректировки).

Приведенная стоимость аналога с учетом процентной поправки производится по формуле:

$$V = (V_{ед} \times K_{ед}) \times Ппр = (V_{ед} \times Ппр) \times K_{ед}$$

где:

V – стоимость оцениваемого объекта;

V_{ед} – цена единицы сравнения;

K_{ед} – количество единиц сравнения;

(V_{ед} × K_{ед}) – цена аналога до учета поправки;

Ппр – величина процентной поправки.

Абсолютные денежные поправки (корректировки) изменяют на определенную сумму цену всего объекта, а относительные – лишь одной единицы сравнения.

Стоимость оцениваемого объекта с учетом относительной денежной поправки производится по формуле:

$$V = (V_{ед} \times K_{ед}) + (Под \times K_{ед}) = (V_{ед} + Под) \times K_{ед}$$

где:

Под – величина относительной денежной поправки, остальные обозначения идентичны обозначениям предыдущей формулы.

Относительную денежную поправку удобнее относить к цене единицы сравнения, поэтому общая величина для всего объекта зависит от количества единиц сравнения. Стоимость оцениваемого объекта с учетом абсолютной денежной поправки выглядит следующим образом:

$$V = (V_{ед} \times K_{ед}) + Пад$$

где:

Пад – величина абсолютной денежной поправки, остальные обозначения соответствуют обозначениям в предыдущей формуле.

Методы расчета поправок (корректировок):

- Метод, связанный с анализом парных продаж. Парной продажей называется продажа двух объектов идентичных почти во всем за исключением одной, как правило, характеристики, если между двумя сопоставимыми объектами имеется единственное различие, то разница в продажных ценах может быть приписана этому различию.

- Метод прямого анализа характеристик. Суть метода заключается в анализе характеристик объекта оценки и объекта-аналога. Методом прямого анализа характеристик обычно рассчитывается поправка на время продажи/предложения объекта или поправка на износ.

- Экспертный метод расчета. Экспертные методы расчета и внесения поправок основаны на данных о преимуществах или недостатках объекта-аналога по сравнению с объектом оценки. Экспертные поправки вносятся в цену объекта-аналога последовательно.

- Регрессионный анализ. В развитых секторах рынка недвижимости используются различные виды уравнений регрессии.

- Статистические методы. Например, метод анализа иерархий. В методе используется дерево критериев, в котором общие критерии разделяются на критерии частного характера. Для каждой группы критериев определяются коэффициенты важности. Альтернативы также сравниваются между собой по отдельным критериям с целью определения каждой из них. Средством определения коэффициентов важности критериев либо критериальной ценности альтернатив является попарное сравнение. Результат сравнения оценивается по бальной шкале. На основе таких сравнений вычисляются коэффициенты важности критериев, оценки альтернатив и находится их общая оценка как взвешенная сумма оценок критериев. После иерархического воспроизведения проблемы устанавливаются приоритеты критериев, и оценивается каждая из альтернатив по критериям.

После корректировки цен объектов-аналогов, для целей определения окончательной стоимости объекта оценки, необходимо произвести процесс взвешивания скорректированных цен по каждому объекту-аналогу.

Для определения весового коэффициента по скорректированным ценам каждого объекта-аналога, используется формула, устанавливающая обратную зависимость размера весового коэффициента от количества введенных поправок по каждому объекту-аналогу. Данная формула выглядит следующим образом:

$$K = \frac{S - M}{(N - 1) \times S}$$

где:

K – весовой коэффициент рассматриваемого объекта-аналога;

S – сумма количества поправок по всем использованным объектам-аналогам;

M – количество поправок введенных по рассматриваемому объекту-аналогу;

N – количество объектов-аналогов, участвующих в расчетах.

Метод валового рентного мультипликатора

Валовой рентный мультипликатор (ВРМ) – это отношение продажной цены или к потенциальному валовому доходу или к действительному доходу.

Для применения данного метода необходимо:

- оценить рыночный валовой доход, генерируемый объектом;
- определить отношение валового дохода от оцениваемого объекта к цене продаж по сопоставимым продажам аналогов;
- умножить валовой доход от оцениваемого объекта на усредненное значение ВРМ по аналогам.

Основная формула метода валового рентного мультипликатора:

$$C = \text{ПВДо} \times \text{ВРМа} = \text{ПВДо} \times \left(\frac{Ц_{iа}}{\text{ПВД}_{iа}} \right) / m$$

где:

C – рыночная стоимость (справедливая стоимость) объекта оценки;

ПВДо – валовой доход объекта оценки;

ВРМа – усредненный валовой рентный мультипликатор;

Ц_{iа} – цена продажи i-го сопоставимого аналога;

ПВД_{iа} – потенциальный валовой доход i-го сопоставимого аналога;

m – количество отобранных аналогов.

Валовой рентный мультипликатор применяется для объектов, по которым можно достоверно оценить либо потенциальный (ПВД), либо действительный валовой доход (ДВД). На некоторых рынках

используется также месячный рентный мультипликатор, который учитывает доход на ежемесячной, а не на годовой основе. Данный показатель рассчитывается по аналогичным объектам недвижимости и используется как множитель к адекватному показателю оцениваемого объекта.

Этапы оценки недвижимости при помощи валового рентного мультипликатора:

- оценивается валовый доход оцениваемого объекта, либо потенциальный, либо действительный;
- подбирается не менее трех аналогов, по которым имеется достоверная информация о цене продажи и величине потенциального либо действительного дохода;
- вносятся необходимые корректировки, увеличивающие сопоставимость аналогов с оцениваемым объектом;
- по каждому аналогу рассчитывается валовый рентный мультипликатор;
- определяется итоговый ВРМ как средняя арифметическая расчетных ВРМ по всем аналогам;
- рассчитывается рыночная стоимость (справедливая стоимость) оцениваемого объекта как произведение среднего ВРМ и расчетного адекватного валового дохода оцениваемого объекта.

Валовой рентный мультипликатор не следует корректировать на удобства или другие различия, которые существуют между сопоставимыми и оцениваемыми объектами. В основу расчета ВРМ положены фактические арендные платежи и продажные цены, преобладающие на рынке. Если между сопоставимыми и оцениваемыми объектами есть различия в удобствах или уровне услуг, предполагается, что эти различия уже учтены в продажных ценах и в ставках арендной платы.

Соответственно, если сопоставимый объект был хуже, то его продажная цена и ставки арендной платы ниже. Математическое отношение валового дохода к продажной цене при этом не изменится.

Вывод

Учитывая объем и качество имеющейся информации, в рамках настоящей работы, рыночная стоимость (справедливая стоимость) 1 кв.м. объекта оценки была определена путем использования метода сравнения продаж.

8.2 ПОДБОР И ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ

Подбор и описание объектов-аналогов

Объекты-аналоги для дальнейшего расчета выбраны по принципу сопоставимости, который основан на установлении сходства показателей между объектом оценки и объектами-аналогами.

Выбор единицы сравнения

При расчете методами сравнительного подхода может быть большое количество элементов сравнения. Необходимо выбрать единицу сравнения, в качестве единицы сравнения принят удельный показатель – стоимость в рублях 1 кв. м общей площади здания. Можно выделить три основных критерия выбора единицы сравнения:

- Данная единица сравнения используется покупателями и продавцами, а также другими специалистами на конкретном сегменте рынка.

Тексты объявлений предложений о продаже (аренде) объектов коммерческой недвижимости содержат показатель – цена предложения в рублях 1 кв. м общей площади, аналитические статьи, посвященные обзор рынка коммерческой недвижимости, также содержат такой показатель как стоимость 1 кв. м общей площади объектов.

- Данная единица сравнения является общей для объекта оценки и объектов-аналогов («общий знаменатель»).

Имеется информация для расчета, содержащая показатели общей площади, то есть известна общая площадь и для объекта оценки, и для объектов-аналогов, поэтому выбирается единица сравнения «цена за единицу общей площади».

- Данная единица сравнения является удельной характеристикой (удельной ценой), что существенно ослабляет зависимость этой характеристики от общего количества ценообразующего фактора.

Оценщик считает обоснованным использование именно удельной цены, а не единицы измерения в качестве единицы сравнения. Можно привести такой пример: помещение площадью 500 м² не обязательно в два раза дороже, чем помещение площадью 1000 м², потому что в зависимости от

факторов спроса и предложения на данном сегменте рынка цена 1 м² здания площадью 500 м² может быть, как дороже, так и дешевле цены 1 м² здания площадью 100 м².

Исходя из предложенных основных критериев выбора единицы сравнения, можно сформулировать причины отказа от использования какой-либо единицы сравнения, а именно этаж, полезная площадь и т.д.:

1. Данные единицы сравнения редко используется (практически не используется) покупателями и продавцами, а также другими специалистами на конкретном сегменте рынка.

2. Данные единицы сравнения не являются общими для объекта оценки и объектов-аналогов ввиду отсутствия детальной информации по объектам - аналогам.

3. Данные единицы сравнения не являются удельной характеристикой (удельной ценой), что неоправданно повышает зависимость этой характеристики от общего количества ценообразующих факторов.

4. Имеется взаимозависимость единиц сравнения

Объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов.

Объем доступных оценщику данных об объектах-аналогах представлен в разделе анализа рынка (п. 6.3 Отчета).

Объекты-аналоги отбирались по принципу наибольшей сопоставимости с объектом оценки по основным ценообразующим факторам, определенным в разделе анализа рынка (местоположение – г. Екатеринбург (Центр), назначение – помещения свободного назначения, сопоставимой площадью), а также по основным физическим и экономическим характеристикам.

Оценщиком были собраны объявления о продаже наиболее схожих по основным параметрам объектов с объектом оценки – назначение, местоположение, масштаб и др. Описание объектов-аналогов представлено в таблице ниже:

8.3 ПОДБОР И ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ

Оценщиком были собраны объявления о продаже наиболее схожих по основным параметрам объектов.

Таблица 8.1

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Назначение	псн (общепит)	псн	псн	псн
Условия продажи/предложения		предложение	предложение	предложение
Дата продажи/предложения	май.18	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки
Права собственности	собственность	собственность	собственность	собственность
Условия финансирования		рыночные	рыночные	рыночные
Местоположение	Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Радищева, д. 25	Екатеринбург, Центр, Бажова 70	Екатеринбург, Ленинский район, ул. Радищева, д. 25	Екатеринбург, Центр, Малышева 98
Расположение дома	Первая линия	Первая линия	Первая линия	Первая линия
Наличие отдельного входа	имеется	имеется	имеется	имеется
Цена предложения, руб. с учетом НДС		190 000 000	179 999 000	70 033 590
Площадь общая, кв. м.	293,1	1 000	1167	359,70
Цена предложения за 1 кв.м, с НДС	Определяется	190 000	154 241	194 700

Тип объекта	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение
Этаж расположения	1 этаж - 27,6 кв.м; 2 этаж - 265,5 кв.м	1	1	1 этаж-56,3 кв.м.,2 этаж 220 кв.м и 3 этаж 83,4 кв.м.
Физическое состояние здания	хорошее	хорошее	хорошее	удовлетворительное
Вид внутренней отделки	люкс	без отделки	без отделки	среднее
Коммуникации	Электричество, водоснабжение, отопление, канализация	Электричество, водоснабжение, отопление, канализация	Электричество, водоснабжение, отопление, канализация	Электричество, водоснабжение, отопление, канализация
Транспортная доступность	хорошая	хорошая	хорошая	хорошая
Источник информации		http://upn.ru/realty/commercials_sale/info/14187-1758.htm	https://kn.e1.ru/view/40622371/	https://ekb.cian.ru/sale/commercial/168295727/

*Дополнительные характеристики уточнялись по результатам интервью с Продавцом

8.4 ОПРЕДЕЛЕНИЕ ВЕЛИЧИНЫ КОРРЕКТИРОВОК

Каждый сопоставимый аналог сравнивается с оцениваемым объектом, и в цену сопоставимой продажи вносятся поправки, отражающие существенные различия между ними.

На основании анализа ценообразующих факторов на рынке коммерческой недвижимости г.Екатеринбурга оценщиком выделены следующие основные элементы сравнения, которые должны анализироваться в обязательном порядке:

- состав передаваемых прав собственности (отягощение прав покупателя залогом или долгосрочной арендой);
- условия финансирования сделки купли-продажи (без наличия специальных условий финансирования-взаиморасчеты, векселя, бартер);
- условия продажи (нетипичный срок экспозиции, родственные, деловые отношения, неполная информированность);
- время продажи (условия рынка);
- месторасположение и окружение;
- физические характеристики (площадь, конфигурация, рельеф);
- экономические характеристики (инженерные сети), транспортная доступность, наличие объектов социальной инфраструктуры).

Состав передаваемых прав собственности. Все объекты-аналоги, как и объект оценки, передаются в пользование заинтересованным лицам на праве собственности. Корректировка по данному фактору не производилась.

Условия финансирования. Сделки купли-продажи объектов недвижимости в аспекте финансовых расчетов при их приобретении могут иметь разнообразные варианты, из которых можно выбрать три типичных: 1) расчет покупателя с продавцом за счет собственных средств и на дату продажи; 2) получение покупателем кредита у финансовой структуры; 3) финансирование сделки купли-продажи объекта недвижимости самим продавцом, т. е. предоставление покупателю ипотечного кредита. По сделкам купли-продажи согласно первому варианту не требуется проводить корректировки по этому элементу сравнения, так как эти сделки реализованы из текущей стоимости денег на дату продажи. Второй вариант требует проведения корректировки цены продажи на величину платы за кредит. Для корректировки по третьему варианту применяют дисконтирование денежных потоков ипотечного кредита при рыночной норме процента. В рамках настоящего Отчета корректировка по данному фактору не вводится.

Условия продажи. Данный элемент сравнения позволяет исключить объекты недвижимости из ряда сравнимых либо провести по ним корректировки цен продаж при выявлении отклонений от чисто рыночных условий продажи, определяемых нетипичной мотивацией приобретения недвижимости. Такого рода отклонения могут быть связаны с

особыми отношениями между продавцом и покупателем (родственные, деловые, финансовые и т. д.), недостаточностью времени экспозиции объекта недвижимости на рынке, отсутствием широкой гласности и доступности всех потенциальных покупателей. Условия продажи всех объектов – чисто рыночные, корректировка не вводится.

Функциональное назначение. Оценщиком на рынке продажи были подобраны объекты-аналоги, которые возможно использовать под аналогичное назначение.

Время продажи (условия рынка). Это элемент сравнения позволяет выявить влияние фактора времени на динамику сделок на рынке недвижимости. Составляющая фактора времени являются инфляция и дефляция, изменения в законодательстве (прав собственности, налогообложения и т. д.), изменение спроса и предложения на объекты недвижимости и др. Согласно анализу рынка объекта оценки, проведенного в п.б.4 настоящего Отчета, корректировка не требуется.

Скидка на торг. Поправка на торг учитывает разность между ценой предложения и ценой реальной сделки, поскольку цена предложения отражает только позицию продавца. **Скидка на торг определяется на основании исследований рынка, приведенных в** (Справочнике расчетных данных для оценки и консалтинга СРД №22 2018 г. под ред. Яскевича Е.Е.):

Таблица 8.2

Таблица 1.3.2.
Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	
Крупные города									
Воронеж	5-7 (6)	7-9 (8)	5-8 (7)	9-11 (10)	6-7 (6,5)	9-10 (9,5)	6-8 (7)	10-12 (11)	9 - 11 (10)
Екатеринбург	4-7 (5,5)	8-9 (8,5)	5-8 (6,5)	9-11 (10)	5-7 (6)	8-10 (9)	6-8 (7)	10-12 (11)	10-12 (11)

Ввиду того, что объект оценки представляет собой помещение свободного назначения (общепит), то Оценщик принимает значение корректировки по торговой недвижимости, как наиболее близкому сегменту рынка, таким образом, для всех объектов-аналогов вводится корректировка в размере -10,0%.

Местоположение. Рыночная стоимость (справедливая стоимость) объекта недвижимости во многом зависит от места расположения. Объект оценки, как и объекты аналоги расположены в г.Екатеринбурге (Центр) - корректировка не требуется.

Линия застройки. Объект оценки, как и все объекты-аналоги находятся на первой линии застройки, согласно анализу рынка (см. раздел 6.4 отчета) для них корректировка не требуется.

Наличие отдельного входа. Объект оценки, как и все объекты-аналоги имеют отдельный вход, согласно анализу рынка (см. раздел 6.4 отчета) для них корректировка не требуется.

Площадь.

Согласно анализу рынка (см. раздел 6.4 отчета) для объектов-аналогов №1 и №2 вводится корректировка на уровне: +16%.

Физическое состояние здания. Объект оценки в хорошем состоянии, объект-аналог №3 находится в здании в удовлетворительном состоянии, согласно анализу рынка (см. раздел 6.4 отчета) для него вводится корректировка в размере +24,0%.

Тип отделки. Объект оценки имеет уровень отделки люкс, объекты аналоги №1 и №2 без отделки, согласно анализу рынка (см. раздел 6.4 отчета), для них вводится корректировка в размере +54%, объект аналог №3 имеет отделку среднем состоянии, для него вводится корректировка в размере +22%.

Этаж расположения. Стоимость помещения в значительной степени зависит от этажного расположения. Коммерческие нежилые помещения, расположенные на первом этаже здания наиболее востребованы, поскольку обеспечивают наибольшую проходимость. Нежилые помещения, расположенные на втором и выше этажах здания, характеризуются меньшей ликвидностью, соответственно стоимостью. Нежилые помещения, расположенные в подвале и цоколе здания, характеризуются меньшей ликвидностью, чем помещения, расположенные на втором и выше этажах. Поскольку объект оценки и объекты-аналоги расположены на различных этажах, необходимо ввести корректировку согласно анализу рынка, раздел 6.3 настоящего Отчета.

Так как объект оценки и объекты сравнения имеют в своем составе помещения, находящиеся на различных этажах, оценщик перевел коэффициенты в процентную стоимость каждого этажа:

Рассчитаем корректировку для объектов оценки:

Таблица 8.3

ОО	Аналог №1			Аналог №2			Аналог №3				
	Процент занимаемый этажом	Процентная стоимость этажа		Процент занимаемый этажом	Процентная стоимость этажа		Процент занимаемый этажом	Процентная стоимость этажа			
подв	0%	73%	0,0 0	подв	0%	73%	0,0 0	подв	0%	73%	0,0 0
цоколь	0%	82%	0,0 0	цоколь	0%	82%	0,0 0	цоколь	0%	82%	0,0 0
1 эт	9%	100 %	0,09	1 эт	100 %	100 %	1,00	1 эт	100 %	100 %	1,00
2 эт	91%	86%	0,78	2 эт	0%	86%	0,0 0	2 эт	0%	86%	0,0 0
3 эт и выше	0%	86%	0,0 0	3 эт и выше	0%	86%	0,0 0	3 эт и выше	0%	86%	0,0 0
	100%		0,87		100%		1,00		100%		1,00
											0,88

Таблица 8.4

Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Корректировка в расчет	-13,00%	-13,00%	-1,00%

Согласование скорректированных цен объектов-аналогов. Когда по всем сравниваемым объектам скорректированные цены различаются, требуется согласование полученных значений. В этой связи формулируется следующее правило выбора значения скорректированной цены продажи: в качестве базиса рыночной стоимости оцениваемого объекта выбирается итоговая скорректированная цена продажи сравниваемого объекта (либо объектов), по которому минимально либо абсолютное итоговое значение корректировок, либо количество корректировок. Данное правило сформулировано, исходя из теоретической предпосылки адекватности цены продажи объекта, сходного по всем рассматриваемым характеристикам, рыночной стоимости оцениваемого объекта.

Удельные веса рассчитываются по формуле:

$$\text{Уд.вес} = \frac{1}{n_i} \cdot \frac{1}{\sum \left(\frac{1}{n_i}\right)}$$

где Уд.вес – удельный вес полученного значения скорректированной цены единицы сравнения аналога;

n_i – абсолютная величина внесенных поправок в стоимость i -ого сопоставимого объекта, изменивших его стоимость.

Рассчитанная оценщиком средневзвешенная величина будет являться в большинстве случаев итоговой вероятной ценой продажи оцениваемого объекта, которая может быть округлена в допустимых пределах в каждом конкретном случае.

8.5 ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ (СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ) ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ МЕТОДОМ СРАВНЕНИЯ ПРОДАЖ

Таблица 8.5

Элемент сравнения	Ед. изм.	Оцениваемый	Объекты сравнения		
			1	2	3
Цена предложения	руб. с НДС		190 000 000	179 999 000	70 033 590
Общая площадь	кв.м.	293,1	1 000	1 167	360
Цена предложения за ед. площади	руб/кв. м. с НДС		190 000	154 241	194 538
Корректировки		(Все корректировки проводятся от сопоставимого объекта к оцениваемому)			

<i>Дата продажи/предложения</i>		сен.18	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	рцб/кв. м.		190 000	154 241	194 538
<i>Факт сделки/предложение</i>		предложение	предложение	предложение	предложение
Корректировка	%		-10,00%	-10,00%	-10,00%
Скорректированная цена	рцб/кв. м.		171 000	138 817	175 084
<i>Права собственности</i>		полная собств.	полная собств.	полная собств.	полная собств.
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	рцб/кв. м.		171 000	138 817	175 084
<i>Условия финансирования</i>		собственные средства	собственные средства	собственные средства	собственные средства
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	рцб/кв. м.		171 000	138 817	175 084
<i>Условия продажи</i>		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	рцб/кв. м.		171 000	138 817	175 084
<i>Местоположение</i>		Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Радищева, д. 25	Екатеринбург, Центр, Бажова 70	Екатеринбург, Ленинский район, ул. Радищева, д. 25	Екатеринбург, Центр, Малышева 98
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	рцб/кв. м.		171 000	138 817	175 084
<i>Расстояние до метро</i>		11 минут пешком	до метро транспортом	до метро транспортом	до метро транспортом
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	рцб/кв. м.		171 000	138 817	175 084
<i>Линия застройки</i>		Первая линия	Первая линия	Первая линия	Первая линия
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	рцб/кв. м.		171 000	138 817	175 084
<i>Наличие отдельного входа</i>		имеется	имеется	имеется	имеется
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	рцб/кв. м.		171 000	138 817	175 084
<i>Площадь помещений</i>	кв.м.	293,10	1000,00	1167	359,70
Корректировка	%		16,00%	16,00%	0,00%
Скорректированная цена	рцб/кв. м		198 360	161 028	175 084
<i>Физическое состояние здания</i>		хорошее	хорошее	хорошее	удовлетворительное
Корректировка	%		0,00%	0,00%	24,00%
Скорректированная цена	рцб/кв. м.		198 360	161 028	217 104
<i>Вид внутренней отделки</i>		люкс	без отделки	без отделки	среднее
Корректировка	%		54,00%	54,00%	22,00%
Скорректированная цена	рцб/кв. м.		305 474	247 983	264 867
<i>Тип объекта</i>		Помещение	Помещение	Помещение	Помещение
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	рцб/кв. м.		305 474	247 983	264 867

<i>Этаж расположения</i>		1 этаж - 27,6 кв.м; 2 этаж - 265,5 кв.м	1	1	1 этаж-56,3 кв.м., 2 этаж 220 кв.м и 3 этаж 83,4 кв.м.
Корректировка	%		-13,00%	-13,00%	-1,00%
Скорректированная цена	руб/кв. м		265 762	215 745	262 218
<i>Наличие инж. коммуникаций</i>		Электричество, водоснабжение, отопление, канализация	Электричество, водоснабжение, отопление, канализация	Электричество, водоснабжение, отопление, канализация	Электричество, водоснабжение, отопление, канализация
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб/кв. м.		265 762	215 745	262 218
Общая величина корректировки, n	%		83,00%	83,00%	47,00%
100%/n			1,20	1,20	2,13
Сумма 100%/n			4,53	4,53	4,53
Весовые коэффициенты			0,26	0,26	0,47
Стоимость объекта оценки, с учетом НДС	руб/кв. м.		250 000		
Рыночная стоимость объекта, с НДС	руб.		73 275 000		
Рыночная стоимость (справедливая стоимость) объекта, без НДС	руб.		62 097 458		

Таким образом, рыночная стоимость (справедливая стоимость) объекта оценки, рассчитанная в рамках сравнительного подхода, по состоянию на 15 сентября 2018 года, составляет:

Таблица 8.6

Объект оценки	Рыночная стоимость (справедливая стоимость), руб.
Нежилое помещение, кадастровый номер 66:41:0401033:1313	62 097 458 (Шестьдесят два миллиона девяносто семь тысяч четыреста пятьдесят восемь) рублей, без учета НДС

Суждение Оценщика о возможных границах интервала стоимости объекта оценки

Примеры уровня существенности, % от итоговой стоимости объекта оценки, приведен в таблице ниже:

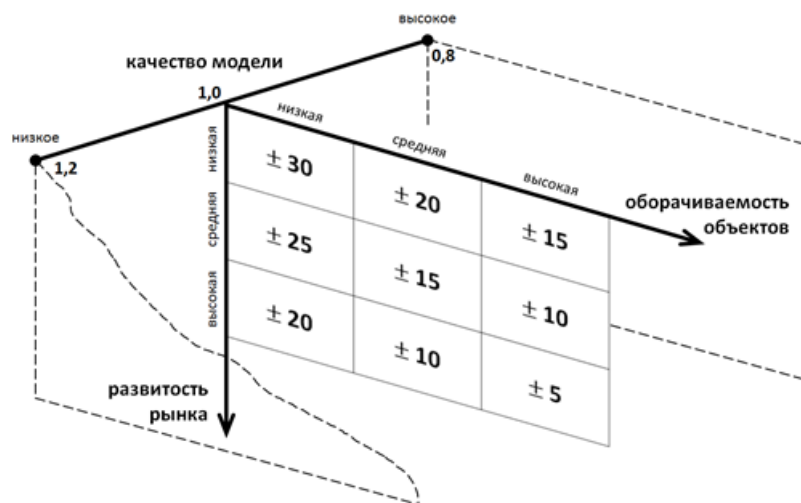


Рис. 1. Модифицированная 3D-матрица интервалов (диапазонов) стоимости, %

Характеристика развитости рынка:

- низкая – депрессивные регионы; объекты на значительном удалении от региональных центров;
- средняя – региональные центры;
- высокая – города-миллионники, крупные городские агломерации.

Характеристика оборачиваемости объектов:

- низкая – крупные объекты коммерческой недвижимости, объекты с уникальными характеристиками;
- средняя – коммерческая недвижимость среднего масштаба;
- высокая – стандартные квартиры и коммерческие объекты малого масштаба.

Источник: ПРАКТИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ по установлению диапазонов стоимости, полученной различными подходами или методами, Лебединский В.И. к.э.н., Первый вице-президент, Председатель Экспертного совета НП «СРОО «Экспертный совет»

По мнению Оценщика, возможные границы интервала нахождения стоимости объекта оценки, рассчитанной сравнительным подходом составляют:

Таблица 8.7

Объект оценки	Минимальное значение диапазона, руб. без НДС	Максимальное значение диапазона, руб. без НДС
Нежилое помещение, кадастровый номер 66:41:0401033:1313	49 677 966	74 516 950

9 ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ (СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ) ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ №1 – НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ

Доходный подход основан на принципе ожидания, который заключается в том, что типичный инвестор приобретает недвижимость в ожидании получения будущих доходов и выгод и не заплатит за нее сумму большую текущей стоимости данных доходов.

В рамках доходного подхода используется два метода: метод дисконтированных денежных потоков (ДДП) и метод капитализации дохода. В основе обоих методов лежит расчет чистого операционного дохода, ассоциированного с оцениваемым объектом, который приводится в стоимость данного актива на текущий момент при помощи ставки дисконтирования или коэффициента капитализации.

В методе капитализации дохода используется денежный поток за последний отчетный или первый прогнозный год, в методе ДДП прогнозируются потоки на несколько лет вперед.

Метод капитализации дохода применяется в том случае, если не прогнозируется изменение денежных потоков, либо ожидается их стабильный рост (снижение). Метод ДДП применяется в случае нестабильности прогнозируемого дохода.

Для определения стоимости оценщиком был применен метод капитализации дохода. Определение величины и временной структуры доходов от наиболее эффективного использования земельного участка.

9.1 ОПРЕДЕЛЕНИЕ ПОТЕНЦИАЛЬНОГО ВАЛОВОГО ДОХОДА

Определение арендной ставки может быть реализовано двумя методами:

- методом сравнительного анализа;
- средневзвешенным методом.

Расчет арендной ставки, методом сравнительного анализа, заключается в анализе арендных ставок аналогичных объектов недвижимости, сравнения их с оцениваемым и внесение соответствующих поправок на различия, которые имеются между сопоставимыми объектами и оцениваемым. В результате определяется арендная ставка каждого сопоставимого объекта, как если бы при сдаче в аренду он имел те же основные характеристики, что и оцениваемый объект. Откорректированные арендные ставки по сопоставимым объектам-аналогам после их согласования позволяют сделать вывод о величине арендной ставки оцениваемого объекта недвижимости.

Расчет рыночной величины арендной ставки объекта оценки методом сравнения продаж:

Объекты-аналоги отбирались по принципу наибольшей сопоставимости с объектом оценки по основным ценообразующим факторам (функциональному назначению – псн, местоположение – г. Екатеринбург, и пр.), определенным в разделе анализа рынка, а также по основным физическим и экономическим характеристикам.

Таблица 9.1

Наименование	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Передаваемые права	аренда	аренда	аренда	аренда
Условия финансирования		собственные средства	собственные средства	собственные средства
Условия продажи		рыночные	рыночные	рыночные
Дата продажи/предложения	май.18	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки
Назначение помещений	псн (общепит)	псн	псн	псн
Факт сделки/предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
Местоположение	Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Радищева, д. 25	Свердловская область, Екатеринбург, р-н	Екатеринбург, Центр, Куйбышева 44/д	Екатеринбург, Центр, Белинского 12

		Ленинский, ул. 8 Марта, 43а		
Линия застройки	1-я	1-я	1-я	1-я
Общая площадь, кв.м	293,1	220,0	173,0	188,0
Наличие отдельного входа	имеется	имеется	имеется	имеется
Состояние внутренней отделки	люкс	среднее	без отделки	требуется косметический ремонт
Этаж расположения	1 этаж - 27,6 кв.м; 2 этаж - 265,5 кв.м	1	1	1
Коммуникации	Электричество, отопление, водоснабжение, канализация	Электричество, отопление, водоснабжение, канализация	Электричество, отопление, водоснабжение, канализация	Электричество, отопление, водоснабжение, канализация
Наличие ОР, ЭР и КП	с учетом операционных расходов и эксплуатационных расходов, без учета коммунальных платежей	с учетом операционных расходов и эксплуатационных расходов, без учета коммунальных платежей	с учетом операционных расходов и эксплуатационных расходов, без учета коммунальных платежей	с учетом операционных расходов и эксплуатационных расходов, без учета коммунальных платежей
Аренда 1 кв.м. в год с НДС, руб.	определяется	16 091	15 600	14 400
Источник информации	-	https://ekb.cian.ru/rent/commercial/177076196/	http://upn.ru/realty_commercials_rent_info/20000226-2765.htm	http://upn.ru/realty_commercials_rent_info/30050711-1387.htm

* По всем объектам аналогам арендная ставка приведена к единому формату: включен НДС (по ставке 18%), включены операционные³⁹ (в т.ч. эксплуатационные) расходы, не включены коммунальные платежи.

Определение корректировок

Каждый сопоставимый объект-аналог сравнивается с оцениваемым объектом, и в цену сопоставимых объектов вносятся поправки, отражающие существенные различия между ними.

В оценочной практике, при оценке объектов недвижимости, принято выделять следующие элементы сравнения:

- объем передаваемых прав;
- условия финансирования;
- условия сделки;
- дата сделки/предложения;
- факт сделки;
- местоположение;
- физические характеристики.

Состав передаваемых прав. Все объекты-аналоги, как и объект оценки, передаются в пользование заинтересованным лицам на праве аренды, без права переуступки или сдачи объектов в субаренду. Корректировка не производилась.

Условия финансирования. Расчет между сторонами сделки производится за счет собственных средств. Корректировка по данному фактору не производилась.

Условия продажи. Условия сделки чисто рыночные – корректировка отсутствует.

Дата сделки/предложения. Это элемент сравнения позволяет выявить влияние фактора времени на динамику сделок на рынке недвижимости. Составляющая фактора времени являются инфляция и дефляция, изменения в законодательстве (прав собственности, налогообложения и т. д.), изменение спроса и предложения на объекты недвижимости и др. Согласно анализа рынка объекта оценки, проведенного в п. 6.3.2 настоящего Отчета, корректировка не требуется.

Факт сделки. Поправка на торг учитывает разность между ценой предложения и ценой реальной сделки, поскольку цена предложения отражает только позицию продавца. **Скидка на торг**

³⁹ Согласно типичным договорам аренды по данным RWAY №213 стр.95

определяется на основании исследований рынка, приведенных в (Справочнике расчетных данных для оценки и консалтинга СРД №22 2018 г. под ред. Яскевича Е.Е.):

Таблица 9.2

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
Крупные города									
Воронеж	5-7 (6)	7-9 (8)	5-8 (7)	9-11 (10)	6-7 (6,5)	9-10 (9,5)	6-8 (7)	10-12 (11)	9 - 11 (10)
Екатеринбург	4-7 (5,5)	8-9 (8,5)	5-8 (6,5)	9-11 (10)	5-7 (6)	8-10 (9)	6-8 (7)	10-12 (11)	10-12 (11)

Ввиду того, что объект оценки представляет собой помещение свободного назначения (общепит), то Оценщик принимает значение корректировки по торговой недвижимости, как наиболее близкому сегменту рынка, таким образом, для всех объектов-аналогов вводится корректировка в размере -6,5%.

Местоположение (Округ). Рыночная стоимость (справедливая стоимость) объекта недвижимости во многом зависит от места расположения. Все объекты-аналоги, как и объект оценки расположены в г. Екатеринбург (Центр), корректировка не требуется.

Линия застройки. Объект оценки, как и все объекты-аналоги расположены на 1-й линии, согласно анализа рынка, приведенного в разделе 6.3.2, для них корректировка не требуется.

Общая площадь. Согласно анализа рынка, приведенного в п.б.3.2 настоящего Отчета, для всех объектов-аналогов вводится корректировка в размере -9%.

Наличие отдельного входа. Объект оценки, как и все объекты-аналоги имеют отдельный вход, согласно анализа рынка, приведенного в разделе 6.3.2, для них корректировка не требуется.

Физическое состояние здания. Объект оценки, как и все объекты-аналоги находятся в зданиях в хорошем состоянии, согласно анализу рынка (см. раздел 6.3.2 отчета) для них корректировка не требуется.

Тип отделки. Объект оценки имеет уровень отделки люкс, объект аналог №1 имеет средний уровень отделки, согласно анализу рынка (см. раздел 6.3.2 отчета), для него вводится корректировка в размере +22%, объект аналог №2 без отделки, для него вводится корректировка в размере + 59%, объект-аналог №3 требует косметического ремонта, для него вводится корректировка в размере +43%.

Этаж расположения. Стоимость помещения в значительной степени зависит от этажного расположения. Коммерческие нежилые помещения, расположенные на первом этаже здания наиболее востребованы, поскольку обеспечивают наибольшую проходимость. Нежилые помещения, расположенные на втором и выше этажах здания, характеризуются меньшей ликвидностью, соответственно стоимостью. Нежилые помещения, расположенные в подвале и цоколе здания, характеризуются меньшей ликвидностью, чем помещения, расположенные на втором и выше этажах. Поскольку объект оценки и объекты-аналоги расположены на различных этажах, необходимо ввести корректировку согласно анализу рынка, раздел 6.3.2 настоящего Отчета. Так как объект оценки и объекты сравнения имеют в своем составе помещения, находящиеся на различных этажах, оценщик перевел коэффициенты в процентную стоимость каждого этажа:

Рассчитаем корректировку для объектов оценки:

Таблица 9.3

ОО	Аналог №1		Аналог №2		Аналог №3	
	Процент занимаемый этажом	Процентная стоимость	Процент занимаемый этажом	Процентная стоимость	Процент занимаемый этажом	Процентная стоимость
подв	0,0%	73%	0,0%	73%	0%	73%
цоколь	0,0%	82%	0,0%	82%	0%	82%
1 эт	9,4%	100%	100,0%	100%	100%	100%
2 эт	90,6%	86%	0,0%	86%	0%	86%
3 эт и выше	0,0%	86%	0,0%	86%	0%	86%
	100%	0,87	100%	1,00	100%	1,00

Таблица 9.4

Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Корректировка в расчет	-13,00%	-13,00%	-13,00%

Наличие инженерных коммуникаций. Все объекты-аналоги, как объект оценки, имеют одинаковый набор инженерных коммуникаций, корректировка не требуется.

Наличие ОР, ЭР и КП. Все объекты-аналоги, как и объект оценки, включают в свою ставку операционные расходы и эксплуатационные расходы, без учета коммунальных платежей, корректировка не требуется.

Расчет величины арендной ставки приведен ниже:

Таблица 9.5

Наименование	Единица измерения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Ставка аренды	руб/кв.м. в год	определяется	16 091	15 600	14 400
Передаваемые права		аренда	аренда	аренда	аренда
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб/кв.м. в год		16 091	15 600	14 400
Условия финансирования		собственные средства	собственные средства	собственные средства	собственные средства
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб/кв.м. в год		16 091	15 600	14 400
Условия продажи		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб/кв.м. в год		16 091	15 600	14 400
Дата продажи/предложения		сен.18	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб/кв.м. в год		16 091	15 600	14 400
Факт сделки/предложение			предложение	предложение	предложение
Корректировка	%		-6,50%	-6,50%	-6,50%
Скорректированная стоимость	руб/кв.м. в год		15 045	14 586	13 464
Местоположение		Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Радищева, д. 25	Свердловская область, Екатеринбург, р-н Ленинский, ул. 8 Марта, 43а	Екатеринбург, Центр, Куйбышева 44/д	Екатеринбург, Центр, Белинского 12
Корректировка	доли ед.		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб/кв.м. в год		15 045	14 586	13 464
Скорректированная стоимость	руб/кв.м. в год		15 045	14 586	13 464
Линия застройки		1-я	1-я	1-я	1-я
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб/кв.м. в год		15 045	14 586	13 464
Общая площадь, кв.м		293,1	220,0	173,0	188,0
Корректировка	%		-9,00%	-9,00%	-9,00%
Скорректированная стоимость	руб/кв.м. в год		13 691	13 273	12 252
Наличие отдельного входа		имеется	имеется	имеется	имеется
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб/кв.м. в год		13 691	13 273	12 252
Состояние внутренней отделки		люкс	среднее	без отделки	требуется косметический ремонт
Корректировка	%		22,00%	59,00%	43,00%

Скорректированная стоимость	руб/кв.м. в год		16 703	21 104	17 520
Этаж расположения		1 этаж - 27,6 кв.м; 2 этаж - 265,5 кв.м	1	1	1
Корректировка	%		-13,00%	-13,00%	-13,00%
Скорректированная стоимость	руб/кв.м. в год		14 532	18 360	15 242
Коммуникации		Электричество, отопление, водоснабжение, канализация	Электричество, отопление, водоснабжение, канализация	Электричество, отопление, водоснабжение, канализация	Электричество, отопление, водоснабжение, канализация
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб/кв.м. в год		14 532	18 360	15 242
Наличие ОР, ЭР и КП		с учетом операционных расходов и эксплуатационных расходов, без учета коммунальных платежей	с учетом операционных расходов и эксплуатационных расходов, без учета коммунальных платежей	с учетом операционных расходов и эксплуатационных расходов, без учета коммунальных платежей	с учетом операционных расходов и эксплуатационных расходов, без учета коммунальных платежей
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб/кв.м. в год		14 532	18 360	15 242
Общая величина корректировки, п	%		50,50%	87,50%	71,50%
1/п			1,98	1,14	1,40
Сумма 1/п			4,52	4,52	4,52
Весовые коэффициенты			0,438	0,252	0,310
Арендная ставка, с НДС	руб/кв.м. в год	15 717			
Арендная ставка, без НДС	руб/кв.м. в год	13 319			

9.2 ОПРЕДЕЛЕНИЕ ВОЗМОЖНЫХ ПОТЕРЬ ОТ ПРОСТОЯ (НЕДОЗАГРУЗКИ) ПОМЕЩЕНИЯ И НЕДОСБОРА ПЛАТЕЖЕЙ

Потери от недозагрузки учитывают: потери арендодателя при переоформлении договора аренды, потерю времени при поиске новых арендаторов, потери от прочих непредвиденных обстоятельств, включая неплатежеспособность арендаторов.

Расчет поправки на недозагрузку для объектов коммерческого назначения получен согласно анализа рынка (см. раздел 6.5 отчета), уровень недозагрузки для офисно-торговой недвижимости принят на уровне 11,1%.

9.3 ОПРЕДЕЛЕНИЕ ВЕЛИЧИНЫ ОПЕРАЦИОННЫХ РАСХОДОВ

Операционные расходы - это периодические ежегодные расходы на содержание недвижимости, непосредственно связанные с получением действительного валового дохода. Операционные расходы состоят из постоянных и переменных расходов и расходов по формированию фонда замещения (затраты на замену элементов здания, узлов и оборудования, срок жизни которых короче, чем срок экономической жизни здания).

К постоянным расходам относятся:

- налог на имущество;
- налог на землю;
- затраты на замещение и текущий ремонт
- прочие расходы

К переменным расходам относятся коммунальные платежи. В соответствии с типовыми условиями договоров аренды нежилых помещений коммунальные платежи обычно оплачивает арендатор сверх установленной арендной платы.

Размере операционных расходов определялся согласно анализа рынка (см. раздел 6.5 отчета) и составляет для офисно-торговой недвижимости 17,8% от ПВД.

9.4 РАСЧЕТ КОЭФФИЦИЕНТА КАПИТАЛИЗАЦИИ

Любой объект недвижимости имеет ограниченный срок (кроме земельных участков), в течение которого его эксплуатация является экономически целесообразной. Доход, приносимый объектом недвижимости за этот период, должен быть достаточным, чтобы:

- обеспечить требуемый уровень дохода на вложенный капитал (норма дохода);
- окупить первоначальные инвестиции собственника (норма возврата капитала).

Величина коэффициента капитализации была принята Оценщиком на основании анализа рынка, для офисно-торговой недвижимости коэффициент капитализации составит 11,4%.

9.5 РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ (СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ) ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Таблица 9.6

Показатель	Значение
Арендная ставка, руб/кв.м в год с НДС	15 717
Арендная ставка, руб/кв.м в год без НДС	13 319
Площадь объекта оценки, кв.м	293,1
ПВД, руб/год	3 903 799
Процент недозагрузки	11,10%
Недогрузка, руб	433 322
ДВД, руб/год	3 470 477
Операционные расходы, руб. кв.м./год	17,80%
Операционные расходы, руб	694 876
ЧОД, руб/год	2 775 601
Коэффициент капитализации	11,40%
Рыночная стоимость (справедливая стоимость) объекта оценки, без НДС, руб.	24 347 377

Таким образом, рыночная стоимость (справедливая стоимость) объекта оценки, по состоянию на 15 сентября 2018 года, определённая в рамках доходного подхода, составляет:

Объект оценки	Рыночная стоимость (справедливая стоимость), руб.
Нежилое помещение, кадастровый номер 66:41:0401033:1313	24 347 377 (Двадцать четыре миллиона триста сорок семь тысяч триста семьдесят семь) рублей, без учета НДС

Суждение Оценщика о возможных границах интервала стоимости объекта оценки

Примеры уровня существенности, % от итоговой стоимости объекта оценки, приведен в таблице ниже:

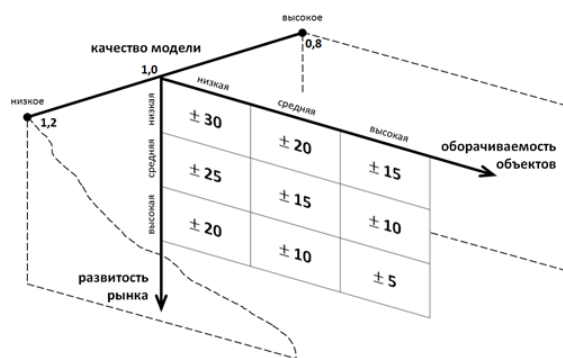


Рис. 1. Модифицированная 3D-матрица интервалов (диапазонов) стоимости, %

Характеристика развитости рынка:

- **низкая** – депрессивные регионы; объекты на значительном удалении от региональных центров;
- **средняя** – региональные центры;
- **высокая** – города-миллионники, крупные городские агломерации.

Характеристика оборачиваемости объектов:

- **низкая** – крупные объекты коммерческой недвижимости, объекты с уникальными характеристиками;
- **средняя** – коммерческая недвижимость среднего масштаба;
- **высокая** – стандартные квартиры и коммерческие объекты малого масштаба.

Источник: ПРАКТИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ по установлению диапазонов стоимости, полученной различными подходами или методами, Лебединский В.И. к.э.н., Первый вице-президент, Председатель Экспертного совета НП «СРОО «Экспертный совет»

По мнению Оценщика, возможные границы интервала нахождения стоимости объекта оценки, определенной в рамках доходного подхода, составляют:

Объект оценки	Минимальное значение диапазона, руб. без НДС	Максимальное значение диапазона, руб. без НДС
Нежилое помещение, кадастровый номер 66:41:0401033:1313	19 477 902	29 216 852

10 ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ВЫВОДЫ, ПОЛУЧЕННЫЕ НА ОСНОВАНИИ ПРОВЕДЕННЫХ РАСЧЕТОВ ПО РАЗЛИЧНЫМ ПОДХОДАМ

Заключительным элементом аналитического исследования ценностных характеристик оцениваемого объекта является сопоставление расчетных стоимостей, полученных при помощи использованных классических методов оценки. Целью сведения результатов всех используемых методов является определение наиболее вероятной стоимости прав собственности на оцениваемый объект на дату оценки через взвешивание преимуществ и недостатков каждого из них. Эти преимущества и недостатки оцениваются по следующим критериям:

достоверность, адекватность и достаточность информации, на основе которой проводится анализ;

способность отразить действительные намерения типичного покупателя и/или продавца, прочие реалии спроса/предложения;

действенность метода в отношении учета конъюнктуры и динамики рынка финансов и инвестиций (включая риски);

способность метода учитывать структуру и иерархию ценообразующих факторов, специфичных для объекта.

В рамках настоящего Отчета оценщиком было использовано два подхода к оценке: сравнительный и доходный.

Согласно п.25 ФСО №1 в случае использования нескольких подходов к оценке, а также использования в рамках какого-либо из подходов к оценке нескольких методов оценки выполняется предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата оценки объекта данным подходом. При согласовании существенно отличающихся промежуточных результатов оценки, полученных различными подходами или методами, в отчете необходимо отразить проведенный анализ и установленную причину расхождений. Существенным признается такое отличие, при котором результат, полученный при применении одного подхода (метода), находится вне границ указанного оценщиком диапазона стоимости, полученной при применении другого подхода (методов) (при наличии).

Анализ диапазонов стоимости

Таблица 10.1

Параметр	Подход к оценке		
	затратный	сравнительный	доходный
Результат расчета, руб.	Не применялся	62 097 458	24 347 377
Диапазон стоимости по двум критериям, ± %		20	
Нижняя граница диапазона стоимости (C _{min}), руб.	-	49 677 966	19 477 902
Верхняя граница диапазона стоимости (C _{max}), руб.	-	74 516 950	29 216 852
Существенность отличий	Отличия существенны: результат доходного подхода не находится в границах диапазона стоимости, полученной сравнительного подходом; результат сравнительного подхода не находится в границах диапазона стоимости, полученной доходного подходом.		

В ходе выполнения данного Отчета Оценщиком выявлены факторы, порождающие неопределенность результата оценки.

В рамках доходного подхода были выявлены следующие факторы:

Операционные затраты

Данные затраты зависят от многих факторов (объем и цены коммунальных услуг, заработная плата обслуживающего персонала и т. п.). Эти затраты могут различаться в каждом конкретном случае, и оценщик вынужден использовать усредненные данные.

Коэффициент загрузки

Достаточно часто отсутствуют точные сведения о величине загрузки, характерных для эксплуатации объектов данного типа. Поэтому обычно Оценщик вынужден пользоваться усредненными характеристиками, заимствованными из литературных источников.

Вывод: Исходя из вышесказанного, сравнительному подходу присваивается балл 1,0 и доходному подходу присваивается балл 0,0 соответственно. Результаты согласования приведены в таблице ниже:

Таблица 10.2 (Согласование результатов объекта оценки)

№ п/п	Критерий согласования	Сравнительный	Доходный	Затратный
1	Степень соответствия			
-	задаче оценки	100	0	0
-	цели оценки	100	0	0
-	функциональному назначению объекта оценки	100	0	0
-	оцениваемым правам	100	0	0
2	Степень достоверности и достаточности исходных данных, использованных в каждом из подходов	100	0	0
3	Степень предпочтительности каждого из подходов с точки зрения характеристик рынка и местоположения объекта оценки	100	0	0
4	Надежность расчетов и процедур анализа, использованных в каждом из подходов	100	0	0
5	Удельный вес экспертных оценок и суждений в каждом из приведенных подходов	100	0	0
<i>Средний ранг, баллы</i>		100	0	0
<i>Коэффициент весомости каждого из подходов, отн.ед</i>		1,0	0	0
Рыночная стоимость (справедливая стоимость), полученная в рамках каждого из подходов, руб.				
Нежилое помещение, кадастровый номер 66:41:0401033:1313		62 097 458	24 347 377	не применялся
Согласованная рыночная стоимость (справедливая стоимость) объекта оценки, руб.				
Нежилое помещение, кадастровый номер 66:41:0401033:1313		62 097 458		

В соответствии с п. 30 ФСО №7 в разделе «Согласование результатов» необходимо приводить информацию о возможных границах интервала, в котором, по мнению оценщика, может находиться стоимость объекта оценки⁴⁰.

Суждение Оценщика о возможных границах интервала стоимости объекта оценки

Примеры уровня существенности, % от итоговой стоимости объекта оценки, приведен в таблице ниже:

⁴⁰ Согласно п. 30 ФСО №7, суждение основано на мнении оценщика, исходя из границ диапазона стоимостей подобного имущества на рынке, полученного в рамках различных подходов к оценке

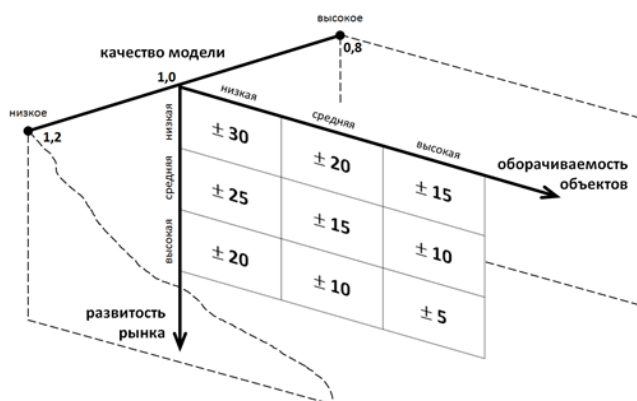


Рис. 1. Модифицированная 3D-матрица интервалов (диапазонов) стоимости, %

Характеристика развитости рынка:

- низкая – депрессивные регионы; объекты на значительном удалении от региональных центров;
- средняя – региональные центры;
- высокая – города-миллионники, крупные городские агломерации.

Характеристика оборачиваемости объектов:

- низкая – крупные объекты коммерческой недвижимости, объекты с уникальными характеристиками;
- средняя – коммерческая недвижимость среднего масштаба;
- высокая – стандартные квартиры и коммерческие объекты малого масштаба.

Источник: ПРАКТИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ по установлению диапазонов стоимости, полученной различными подходами или методами, Лебединский В.И. к.э.н., Первый вице-президент, Председатель Экспертного совета НП «СРОО «Экспертный совет»

По мнению оценщика, рыночная стоимость (справедливая стоимость) оцениваемых объектов может находиться в диапазоне:

Объект оценки	Минимальное значение диапазона, руб. без НДС	Максимальное значение диапазона, руб. без НДС
Нежилое помещение, кадастровый номер 66:41:0401033:1313	34 577 934	51 866 902

11 ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ (СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ) ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ №2 – ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

11.1 МЕТОДОЛОГИЯ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

При применении сравнительного подхода к оценке недвижимости оценщик учитывает следующие положения:

а) сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений;

б) в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным;

в) при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке;

г) для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема;

д) в зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.

При применении качественных методов оценка недвижимости выполняется путем изучения взаимосвязей, выявляемых на основе анализа цен сделок и (или) предложений с объектами-аналогами или соответствующей информации, полученной от экспертов, и использования этих взаимосвязей для проведения оценки в соответствии с технологией выбранного для оценки метода.

При применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта.

При применении методов регрессионного анализа оценщик, используя данные сегмента рынка оцениваемого объекта, конструирует модель ценообразования, соответствующую рынку этого объекта, по которой определяет расчетное значение искомой стоимости;

е) для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения:

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение объекта;

- физические характеристики объекта;
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость;

ж) помимо стоимости, сравнительный подход может использоваться для определения других расчетных показателей, например, арендных ставок, износа и устареваний, ставок капитализации и дисконтирования.

Методы расчета поправок (корректировок)

1. Метод, связанный с анализом парных продаж. Парной продажей называется продажа двух объектов идентичных почти во всем за исключением одной, как правило, характеристики, если между двумя сопоставимыми объектами имеется единственное различие, то разница в продажных ценах может быть приписана этому различию.

2. Метод прямого анализа характеристик. Суть метода заключается в анализе характеристик объекта оценки и объекта-аналога. Методом прямого анализа характеристик обычно рассчитывается: поправка на время продажи/предложения объекта ли поправка на износ.

3. Экспертный метод расчета. Экспертные методы расчета и внесения поправок основаны на данных о преимуществах или недостатках объекта-аналога по сравнению с объектом оценки. Экспертные поправки вносятся в цену объекта-аналога последовательно.

4. Регрессионный анализ. В развитых секторах рынка недвижимости используются различные виды уравнений регрессии.

5. Статистические методы. Например, метод анализа иерархий. В методе используется дерево критериев, в котором общие критерии разделяются на критерии частного характера. Для каждой группы критериев определяются коэффициенты важности. Альтернативы также сравниваются между собой по отдельным критериям с целью определения каждой из них.

Средством определения коэффициентов важности критериев либо критериальной ценности альтернатив является попарное сравнение. Результат сравнения оценивается по бальной шкале. На основе таких сравнений вычисляются коэффициенты важности критериев, оценки альтернатив и находится их общая оценка как взвешенная сумма оценок критериев. После иерархического воспроизведения проблемы устанавливаются приоритеты критериев, и оценивается каждая из альтернатив по критериям.

11.2 ПОДБОР И ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ⁴¹

Подбор и описание объектов-аналогов

Объекты-аналоги для дальнейшего расчета выбраны по принципу сопоставимости, который основан на установлении сходства показателей между объектом оценки и объектами-аналогами.

Выбор единицы сравнения

При расчете методами сравнительного подхода может быть большое количество элементов сравнения. Необходимо выбрать единицу сравнения, в качестве единицы сравнения принят удельный показатель – стоимость в рублях 1 кв. м общей площади здания. Можно выделить три основных критерия выбора единицы сравнения:

- Данная единица сравнения используется покупателями и продавцами, а также другими специалистами на конкретном сегменте рынка.

Тексты объявлений предложений о продаже (аренде) объектов коммерческой недвижимости содержат показатель – цена предложения в рублях 1 кв. м общей площади, аналитические статьи, посвященные обзор рынка коммерческой недвижимости, также содержат такой показатель как стоимость 1 кв. м общей площади объектов.

- Данная единица сравнения является общей для объекта оценки и объектов-аналогов («общий знаменатель»).

⁴¹ В соответствии с п. 22 ФСО №7

Имеется информация для расчета, содержащая показатели общей площади, то есть известна общая площадь и для объекта оценки, и для объектов-аналогов, поэтому выбирается единица сравнения «цена за единицу общей площади».

- Данная единица сравнения является удельной характеристикой (удельной ценой), что существенно ослабляет зависимость этой характеристики от общего количества ценообразующего фактора.

Оценщик считает обоснованным использование именно удельной цены, а не единицы измерения в качестве единицы сравнения. Можно привести такой пример: земельный участок площадью 500 м² не обязательно в два раза дешевле, чем земельный участок площадью 1000 м², потому что в зависимости от факторов спроса и предложения на данном сегменте рынка цена 1 м² земельного участка площадью 500 м² может быть, как дороже, так и дешевле цены 1 м² земельного участка площадью 1000 м².

Исходя из предложенных основных критериев выбора единицы сравнения, можно сформулировать причины отказа от использования какой-либо единицы сравнения, а именно этаж, полезная площадь и т.д.:

1. Данные единицы сравнения редко используются (практически не используются) покупателями и продавцами, а также другими специалистами на конкретном сегменте рынка.

2. Данные единицы сравнения не являются общими для объекта оценки и объектов-аналогов ввиду отсутствия детальной информации по объектам - аналогам.

3. Данные единицы сравнения не являются удельной характеристикой (удельной ценой), что неоправданно повышает зависимость этой характеристики от общего количества ценообразующих факторов.

4. Имеется взаимозависимость единиц сравнения

Объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов.

Объем доступных оценщику данных об объектах-аналогах представлен в разделе анализа рынка (р. 6 Отчета).

Оценщиком были собраны объявления о продаже наиболее схожих по основным параметрам объектов с объектом оценки (местоположение – г.Екатеринбург, площадью до 5 000 кв.м, наличие улучшений – отсутствует, также по достаточности информации (согласно п.13 ФСО №1) и пр.).

Описание объектов-аналогов представлено в таблице ниже:

Таблица 11.1

Характеристики объектов	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 2
Состав передаваемых прав	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Условия финансирования	Из собственных средств	Из собственных средств	Из собственных средств	Из собственных средств
Условия сделки	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование:	для строительства зданий торгового-общественного назначения	коммерческого назначения	коммерческого назначения	деловое управление
Дата продажи/предложения	май.18	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки
Факт сделки/предложение		предложение	предложение	предложение
Местоположение	г. Екатеринбург, ул. Радищева, дом 25 А	г. Екатеринбург, по улицам Начдива Онцфриева – Амундсена	г. Екатеринбург, ул. Феофанова д. 1А	Екатеринбург, Ленинский район
Линия застройки	1-я	1-я	1-я	1-я
Цена предложения, руб	Определяется	33 000 000	49 990 000	14 990 000
Площадь земельного участка, кв.м	1 240	2 570	4 200	945
Стоимость 1 кв.м, руб	Определяется	12 840	11 902	15 862

Наличие улучшений ⁴²	Оценивается как не застроенный (согласно п.20 ФСО-7)	Не застроен	Не застроен	Не застроен
Рельеф	ровный	ровный	ровный	ровный
Наличие инженерных коммуникаций ⁴³	все на участке	все по границе	все по границе	все по границе
Источник информации		https://land.e1.ru/view/17696651/	https://land.e1.ru/view/17765891/	https://land.e1.ru/view/17716701/

**Дополнительные сведения об объектах –аналогах уточнены в результате интервью с продавцами*

11.3 ОПРЕДЕЛЕНИЕ ВЕЛИЧИНЫ КОРРЕКТИРОВОК

Каждый сопоставимый аналог сравнивается с оцениваемым объектом, и в цену сопоставимой продажи вносятся поправки, отражающие существенные различия между ними.

На основании анализа ценообразующих факторов на рынке земельных участков г. Екатеринбург оценщиком выделены следующие основные элементы сравнения, которые должны анализироваться в обязательном порядке:

- состав передаваемых прав собственности (отягощение прав покупателя залогом или долгосрочной арендой);
- условия финансирования сделки купли-продажи (без наличия специальных условий финансирования-взаиморасчеты, векселя, бартер);
- условия продажи (нетипичный срок экспозиции, родственные, деловые отношения, неполная информированность);
- время продажи (условия рынка);
- месторасположение и окружение;
- физические характеристики (площадь, конфигурация, рельеф);
- экономические характеристики (инженерные сети), транспортная доступность, наличие объектов социальной инфраструктуры);

Состав передаваемых прав собственности. Юрисдикция объекта недвижимости играет ключевую роль в установлении его стоимости, а, следовательно, и цены продажи. Можно утверждать, что при прочих равных условиях цена продажи объекта недвижимости будет предельно высокой при абсолютной собственности: полном праве собственности на здание и на земельный участок. Введение тех или иных ограничений на право собственности (отсутствие права на распоряжение земельным участком, наличие сервитута и т. д.) объективно снижает стоимость объекта недвижимости, а, следовательно, и цену продажи. Все объекты-аналоги, как и объект оценки на праве собственности, согласно анализу данного критерия, приведенного выше (см. п. 6.4.2 глава 6 данного отчета), для них корректировка не требуется.

Условия финансирования. Сделки купли-продажи объектов недвижимости в аспекте финансовых расчетов при их приобретении могут иметь разнообразные варианты, из которых можно выбрать три типичных: 1) расчет покупателя с продавцом за счет собственных средств и на дату продажи; 2) получение покупателем кредита у финансовой структуры; 3) финансирование сделки купли-продажи объекта недвижимости самим продавцом, т. е. предоставление покупателю ипотечного кредита. По сделкам купли-продажи согласно первому варианту не требуется проводить корректировки по этому элементу сравнения, так как эти сделки реализованы из текущей стоимости денег на дату продажи. Второй вариант требует проведения корректировки цены продажи на величину платы за кредит. Для корректировки по третьему варианту применяют дисконтирование денежных потоков ипотечного кредита при рыночной норме процента. В рамках настоящего Отчета корректировка по данному фактору не вводится.

Условия продажи. Данный элемент сравнения позволяет исключить объекты недвижимости из ряда сравнимых либо провести по ним корректировки цен продаж при выявлении отклонений от чисто рыночных условий продажи, определяемых нетипичной мотивацией приобретения недвижимости. Такого рода отклонения могут быть связаны с особыми отношениями между продавцом и покупателем (родственные, деловые, финансовые и

⁴² Все постройки на объектах аналогах представляют собой объекты незавершенного строительства – фундаменты, что не влияет на стоимость земельных участков

⁴³ Уточнялось в результате обзвона

т. д.), недостаточностью времени экспозиции объекта недвижимости на рынке, отсутствием широкой гласности и доступности всех потенциальных покупателей. Условия продажи всех объектов – чисто рыночные, корректировка не вводится.

Назначение и разрешенное использование земельного участка. Назначение и разрешенное использование земельных участков отражается на их стоимости, которая может различаться в несколько раз для земель с различным разрешенным использованием. Объект оценки, как и все объекты аналоги коммерческого назначения, корректировка не требуется.

Время продажи (условия рынка). Это элемент сравнения позволяет выявить влияние фактора времени на динамику сделок на рынке недвижимости. Составляющая фактора времени являются инфляция и дефляция, изменения в законодательстве (прав собственности, налогообложения и т. д.), изменение спроса и предложения на объекты недвижимости и др. Все объекты-аналоги актуальны на дату оценки.

Скидка на торг. Поправка на торг учитывает разность между ценой предложения и ценой реальной сделки, поскольку цена предложения отражает только позицию продавца. **Скидка на торг определяется на основании** Справочника Оценщика недвижимости – 2017 "Земельные участки", изданный Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки (г. Нижний Новгород, 2017 год) под редакцией Лейфера Л.А.

Таблица 11.2

9.2.1. Коллективное мнение оценщиков
Значения скидки на торг, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов
 Таблица 194

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	11,5%	10,8%	12,3%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	10,3%	9,6%	11,0%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	14,7%	13,7%	15,7%
4.1. Земельные участки под МЖС	10,9%	10,1%	11,6%
4.2. Земельные участки под ИЖС	8,8%	8,2%	9,5%
5. Земельные участки под объекты рекреации	13,7%	12,9%	14,5%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	12,0%	11,1%	12,8%

Таким образом, для всех объектов-аналогов вводится корректировка в размере –10,3%.

Местоположение. Рыночная стоимость (справедливая стоимость) объекта недвижимости во многом зависит от места расположения. Все объекты-аналоги, как и объект оценки расположен в г. Екатеринбург, то корректировка не требуется.

Линия застройки. Все объекты-аналоги, как и объект оценки расположен на первой линии, согласно анализа рынка, приведенного в п. б.4.2 главы 6 данного Отчета, для них корректировки не требуются.

Площадь. Площадь земельных участков является одним из важных ценообразующих факторов, площадь объекта оценки и объектов-аналогов разнятся. Согласно анализа рынка приведенного в разделе анализа рынка п.б.4.2 главы 6 данного Отчета, для объекта-аналога №3 вводится корректировка в размере --10%.

Наличие улучшений. Оцениваемый земельный участок оценивается как не застроенный (согласно п.20 ФСО-7), у всех объектов аналогов отсутствуют улучшения, таким образом корректировка не требуется.

Физические характеристики (рельеф, конфигурация и пр.). Физические характеристики определяют полезность самого объекта недвижимости. Это форма и рельеф земельного участка,

состояние почв и грунта и т. д. Оценщиком были подобраны объекты-аналоги, близкие по физическим характеристикам оцениваемому объекту – корректировка не вводится.

Наличие коммуникаций. Объект оценки имеет все заведенные коммуникации. У всех объектов аналогов коммуникации проходят по границе участка, согласно анализа рынка приведенного в разделе анализа рынка п.б.4.2 главы 6 данного Отчета для них принимается корректировка «+54,7%».

Согласование скорректированных цен объектов-аналогов. Когда по всем сравниваемым объектам скорректированные цены различаются, требуется согласование полученных значений. В этой связи формулируется следующее правило выбора значения скорректированной цены продажи: в качестве базиса рыночной стоимости (справедливой стоимости) оцениваемого объекта выбирается итоговая скорректированная цена продажи сравниваемого объекта (либо объектов), по которому минимально либо абсолютное итоговое значение корректировок, либо количество корректировок. Данное правило сформулировано, исходя из теоретической предпосылки адекватности цены продажи объекта, сходного по всем рассматриваемым характеристикам, рыночной стоимости (справедливой стоимости) оцениваемого объекта.

Удельные веса рассчитываются по формуле:

$$\text{Уд.вес} = \frac{1}{n_i} \cdot \frac{1}{\sum \left(\frac{1}{n_i}\right)},$$

где Уд.вес – удельный вес полученного значения скорректированной цены единицы сравнения аналога;

n_i – абсолютная величина внесенных поправок в стоимость i -ого сопоставимого объекта, изменивших его стоимость.

Рассчитанная оценщиком средневзвешенная величина будет являться в большинстве случаев итоговой вероятной ценой продажи оцениваемого объекта, которая может быть округлена в допустимых пределах в каждом конкретном случае.

11.4 ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ (СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ) ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ №2 МЕТОДОМ СРАВНЕНИЯ ПРОДАЖ

Таблица 11.3

Параметр сравнения	Единица измерения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Цена предложения	руб.	Определяется	33 000 000	49 990 000	14 990 000
Площадь земельного участка, кв.м	кв.м	1 240	2 570	4 200	945
Стоимость 1 кв.м, руб	руб./квм	Определяется	12 840	11 902	15 862
Состав передаваемых прав		право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./квм		12 840	11 902	15 862
Условия финансирования		Из собственных средств	Из собственных средств	Из собственных средств	Из собственных средств
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./квм		12 840	11 902	15 862
Условия сделки		Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./квм		12 840	11 902	15 862
Категория земель		Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов

Разрешенное использование:		для строительства зданий торгового-общественного назначения	коммерческого назначения	коммерческого назначения	деловое управление
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./квм		12 840	11 902	15 862
Дата продажи/предложения		сен.18	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./квм		12 840	11 902	15 862
Факт сделки/предложение			предложение	предложение	предложение
Корректировка	%		-10,30%	-10,30%	-10,30%
Скорректированная цена	руб./квм		11 517	10 676	14 228
Местоположение		г. Екатеринбург, ул. Радищева, дом 25 А	г. Екатеринбург, по улицам Начдива Онүфриева – Амүндсена	г. Екатеринбург, ул. Феофанова д. 1А	Екатеринбург, Ленинский район
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./квм		11 517	10 676	14 228
Линия застройки	кв.м	1-я	1-я	1-я	1-я
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./квм		11 517	10 676	14 228
Площадь земельного участка	кв.м	1 240	2 570	4 200	945
Корректировка	%		0,00%	0,00%	-10,00%
Скорректированная цена	руб./квм		11 517	10 676	12 805
Наличие улучшений		Оценивается как не застроенный (согласно п.20 ФСО-7)	Не застроен	Не застроен	Не застроен
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./квм		11 517	10 676	12 805
Рельеф		ровный	ровный	ровный	ровный
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./квм		11 517	10 676	12 805
Наличие инженерных коммуникаций		все на участке	все по границе	все по границе	все по границе
Корректировка			54,7%	54,7%	54,7%
Скорректированная цена			17 817	16 516	19 809
Наличие ИРД		отсутствует	имеется	имеется	имеется
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./квм		17 817	16 516	19 809
Общая величина корректировки, п	%		55%	55%	65%
100%/п			1,82	1,82	1,54
Сумма 100%/п			5,18	5,18	5,18
Весовой коэффициент	доли ед.		0,351	0,351	0,297
Средневзвешенное значение стоимости	руб/кв. м	17 934			
Рыночная стоимость	руб	22 238 160			

(справедливая стоимость) земельного участка		
Доля в праве на зу		29310/952200=0,030781
Рыночная стоимость (справедливая стоимость) объекта оценки	руб	0,030781*22 238 160 =684 513

Таким образом, рыночная стоимость (справедливая стоимость) доли в праве 29310/952200 на земельный участок с кадастровым номером 66:41:0401033:16, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для строительства зданий торгово-общественного назначения, общей площадью 1 240 кв. м, расположенного по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Радищева, дом 25 А, по состоянию на 15 сентября 2018 года, определенная в рамках сравнительного подхода, составляет:

684 513 (Шестьсот восемьдесят четыре тысячи пятьсот тринадцать) рублей, (в соответствии с пп. 6 п. 2 ст. 146 НК РФ НДС не облагается)

Суждение Оценщика о возможных границах интервала стоимости объекта оценки

Примеры уровня существенности, % от итоговой стоимости объекта оценки, приведен в таблице ниже:

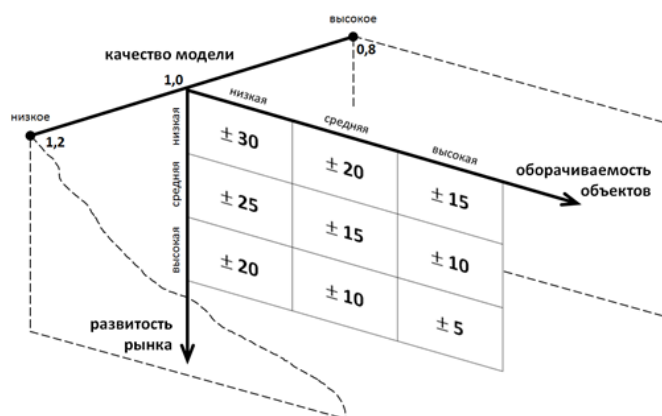


Рис. 1. Модифицированная 3D-матрица интервалов (диапазонов) стоимости, %

Характеристика развитости рынка:

- низкая – депрессивные регионы; объекты на значительном удалении от региональных центров;
- средняя – региональные центры;
- высокая – города-миллионники, крупные городские агломерации.

Характеристика оборачиваемости объектов:

- низкая – крупные объекты коммерческой недвижимости, объекты с уникальными характеристиками;
- средняя – коммерческая недвижимость среднего масштаба;
- высокая – стандартные квартиры и коммерческие объекты малого масштаба.

Источник: ПРАКТИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ по установлению диапазонов стоимости, полученной различными подходами или методами, Лебединский В.И. к.э.н., Первый вице-президент, Председатель Экспертного совета НП «СРОО «Экспертный совет»

По мнению Оценщика, возможные границы интервала нахождения стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода составляют:

547 610 – 821 416 рублей.

12 ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ №2 – ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА И ВЫВОДЫ, ПОЛУЧЕННЫЕ НА ОСНОВАНИИ ПРОВЕДЕННЫХ РАСЧЕТОВ ПО РАЗЛИЧНЫМ ПОДХОДАМ

Заключительным элементом аналитического исследования ценностных характеристик оцениваемого объекта является сопоставление расчетных стоимостей, полученных при помощи использованных классических методов оценки. Целью сведения результатов всех используемых методов является определение наиболее вероятной стоимости прав собственности на оцениваемый объект на дату оценки через взвешивание преимуществ и недостатков каждого из них. Эти преимущества и недостатки оцениваются по следующим критериям:

- достоверность, адекватность и достаточность информации, на основе которой проводится анализ;
- способность отразить действительные намерения типичного покупателя и/или продавца, прочие реалии спроса/предложения;
- действенность метода в отношении учета конъюнктуры и динамики рынка финансов и инвестиций (включая риски);
- способность метода учитывать структуру и иерархию ценообразующих факторов, специфичных для объекта.

В рамках настоящего Отчета оценщиком был использован один подход к оценке: сравнительный, согласование не требуется.

В соответствии с п. 30 ФСО №7 в разделе «Согласование результатов» необходимо приводить информацию о возможных границах интервала, в котором, по мнению оценщика, может находиться стоимость объекта оценки⁴⁴.

Суждение Оценщика о возможных границах интервала стоимости объекта оценки

Примеры уровня существенности, % от итоговой стоимости объектов оценки, приведен в таблице ниже:

⁴⁴ Согласно п. 30 ФСО №7, суждение основано на мнении оценщика, исходя из границ диапазона стоимостей подобного имущества на рынке, полученного в рамках различных подходов к оценке

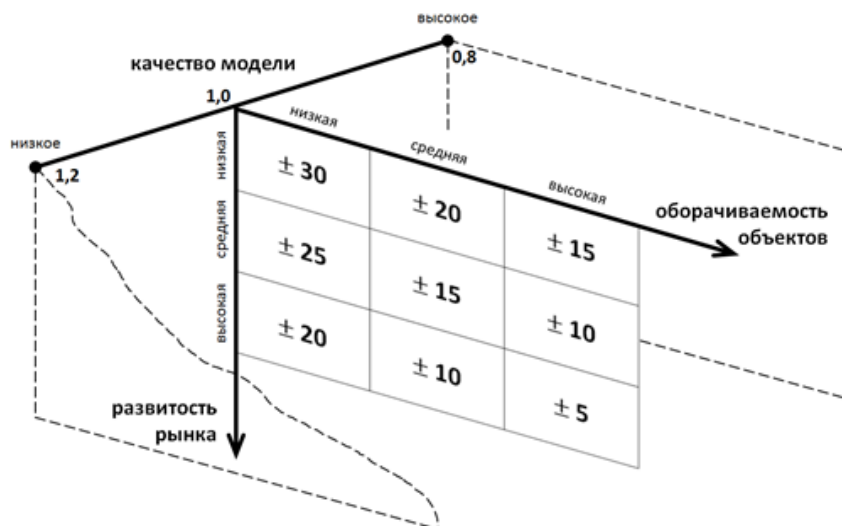


Рис. 1. Модифицированная 3D-матрица интервалов (диапазонов) стоимости, %

Характеристика развитости рынка:

- низкая – депрессивные регионы; объекты на значительном удалении от региональных центров;
- средняя – региональные центры;
- высокая – города-миллионники, крупные городские агломерации.

Характеристика оборачиваемости объектов:

- низкая – крупные объекты коммерческой недвижимости, объекты с уникальными характеристиками;
- средняя – коммерческая недвижимость среднего масштаба;
- высокая – стандартные квартиры и коммерческие объекты малого масштаба.

Источник: ПРАКТИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ по установлению диапазонов стоимости, полученной различными подходами или методами, Лебединский В.И. к.э.н., Первый вице-президент, Председатель Экспертного совета НП «СРОО «Экспертный совет»

По мнению Оценщика, возможные границы интервала нахождения стоимости объекта оценки составляют:

547 610 – 821 416 рублей.

13 ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

В результате проведенных исследований и произведенных расчетов, оценщик пришел к следующему выводу:

Итоговая величина рыночной стоимости (справедливой стоимости) Нежилого помещения, кадастровый номер 66:41:0401033:1313, общей площадью 293,1 кв.м, расположенного по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Радищева, д. 25 на дату оценки 15 сентября 2018 года составляет:

62 097 458 (Шестьдесят два миллиона девяносто семь тысяч четыреста пятьдесят восемь) рублей, без НДС

Итоговая величина рыночной стоимости (справедливой стоимости) доли в праве 29310/952200 на земельный участок с кадастровым номером 66:41:0401033:16, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для строительства зданий торгово-общественного назначения, общей площадью 1 240 кв. м, расположенного по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Радищева, дом 25 А на дату оценки 15 сентября 2018 года составляет:

684 513 (Шестьсот восемьдесят четыре тысячи пятьсот тринадцать) рублей, (в соответствии с пп. 6 п. 2 ст. 146 НК РФ НДС не облагается)

Выводы, содержащиеся в отчете об оценке, основаны на расчетах, заключениях и иной информации, полученной в результате исследования рынка, на нашем опыте и профессиональных знаниях. Полная характеристика объекта оценки, а также все основные предположения, описание методики расчета, выводы и источники информации приведены в соответствующих разделах отчета об оценке.

Отдельные части отчета об оценке не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом отчета об оценке, с учетом всех содержащихся там допущений.

Подписавший настоящий Отчет оценщик настоящим удостоверяет, что в соответствии с имеющимися у них данными:

Факты, изложенные в Отчете, верны и соответствуют действительности.

Содержащиеся в Отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самому оценщику и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего Отчета.

Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе, и действует непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам.

Вознаграждение оценщика не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими лицами выводов и заключений, содержащихся в Отчете.

Оценка была проведена, а Отчет составлен в соответствии с действующим законодательством РФ. Приведенные в Отчете факты, на основании которых проводился анализ, делались предположения и выводы, были собраны оценщиком с наибольшей степенью использования знаний и умений, и являются, на взгляд оценщика, достоверными и не содержащими фактических ошибок.

Оценщик

 /М.Е.Фадеева /

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ

1. «Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков», утвержденные распоряжением Минимущества России № 586-р от 06.03.2002 г.
2. Грязнова А.Г., Федотова М.А. Оценка недвижимости. Учебник. М.: Изд-во «Финансы и статистика», 2002.
3. Тарасевич Е. И. Оценка недвижимости. – Спб., 1997 г.
4. Ежемесячный информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости «RWAY».
5. «Справочник оценщика недвижимости» под ред. Л.А.Лейфера, том I, II, III, Приволжский Центр Финансового консалтинга и оценки, Нижний Новгород, 2017.
6. «Справочники расчетных данных для оценки и консалтинга» СРД актуальные на дату оценки, под ред. Е.Е.Яскевича, Научно-Практический Центр профессиональной оценки, Москва.
7. Данные интернет-сайтов, указанные по тексту Отчета.

ПРИЛОЖЕНИЯ

ПРИЛОЖЕНИЕ №1
ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ
ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Свердловской области
(полное наименование органа регистрации права)

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

Раздел 1

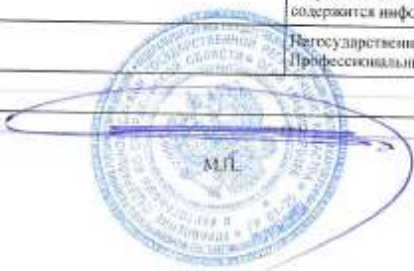
В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Помещение

Лист № 02.02.2017	Раздела _____	Всего листов раздела : _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
Кадастровый номер:		66:41:0401033:1313		

Номер кадастрового квартала:	66:41:0401033
Дата присвоения кадастрового номера:	11.12.2012
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	66-66-01/648/2012-206
Адрес:	620014 Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Радничева, д. 25
Площадь, м²:	293,1
Наименование:	Нежилое помещение
Назначение:	Нежилое помещение
Номер этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № 1, Этаж № 2
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость (руб.):	7280809,17
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	66:41:0401033:1111
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специального жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости):	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	В представленных документах для изменения площади на 293,1 кв.м содержится информация: "объект изменен за счет перепланировки"
Получатель выписки:	Негосударственный пенсионный фонд "Профессиональный" (Акционерное общество)

Главный специалист-эксперт	Е. В. Богданова
<small>полное наименование должности</small>	<small>подпись, фамилия</small>



Раздел 2

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

Помещение	
<small>(по объекту недвижимости)</small>	
Лист № <u>02.02.2017</u> Раздела _____	Всего листов раздела: _____
Всего разделов: _____	
Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:	66:41:0401033:1313
1. Владелец (владельцы):	1.1. Негосударственный пенсионный фонд "Профессиональный" (Акционерное общество). ИНН 770109908. ОГРН 1147799010325.
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. собственность, 66-41-0401033-1313-66/001/2017-7, 02.02.2017 г.
3. Документы-основания:	3.1. Договор купли-продажи недвижимости №291 от 28.11.2016 г.
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
вид:	Аренда
дата государственной регистрации:	02.02.2017
номер государственной регистрации:	66-41-0401033-1313-66/001/2017-8
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 29.01.2013 г. по 01.03.2018 г.
4.1.1. лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Деловой Дом на Архерейской", ИНН 6671169278. ОГРН 1056604038600.
4. основание государственной регистрации:	Договор аренды объекта недвижимого имущества №029 от 29.01.2013 г. Дата регистрации: 13.03.2013 г. Номер регистрации: 66-66-01/130/2013-149.; Дополнительное соглашение от 01.10.2016 г. К договору №029 от 29.01.2013 г. Дата регистрации: 01.12.2016 г. Номер регистрации: 66-66/001-66/001/308/2016-1102/1.; Дополнительное соглашение №2 от 01.10.2014 г. к Договору аренды объекта недвижимого имущества №029 от 29.01.2013 г.
4.1.2. вид:	Аренда
дата государственной регистрации:	13.03.2013
номер государственной регистрации:	66-66-01/130/2013-150
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 01.02.2013 г. по 01.03.2018 г.
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Центральное бюро оценки", ИНН 4502022291. ОГРН 1094502000636.
основание государственной регистрации:	Договор субаренды объекта недвижимого имущества №060 от 01.02.2013 г. Дата регистрации: 13.03.2013 г. Номер регистрации: 66-66-01/130/2013-150.
Главный специалист-эксперт	Е.В. Богданова



Помещение	
<small>(вид объекта недвижимости)</small>	
Лист № <u>02.02.2017</u>	Раздела _____ Всего листов раздела: _____ Всего разделов: _____ Всего листов выписки: _____
Кадастровый номер:	66:01:0401033:1313
вид:	Аренда
дата государственной регистрации:	14.03.2013
номер государственной регистрации:	66-66-01/132/2013-230
4.1.3. срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 01.02.2013 г. по 01.03.2018 г.
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Феста", ИНН 6686017662, ОГРН 1126686021153.
основание государственной регистрации:	Договор субаренды объекта недвижимого имущества №26 от 01.02.2013 г. Дата регистрации: 14.03.2013 г. Номер регистрации: 66-66-01/132/2013-230.
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
Главный специалист-эксперт	Е. В. Богданова
<small>(подпись)</small>	<small>(подпись)</small>



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
 План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Помещение
(лист объекта недвижимости)

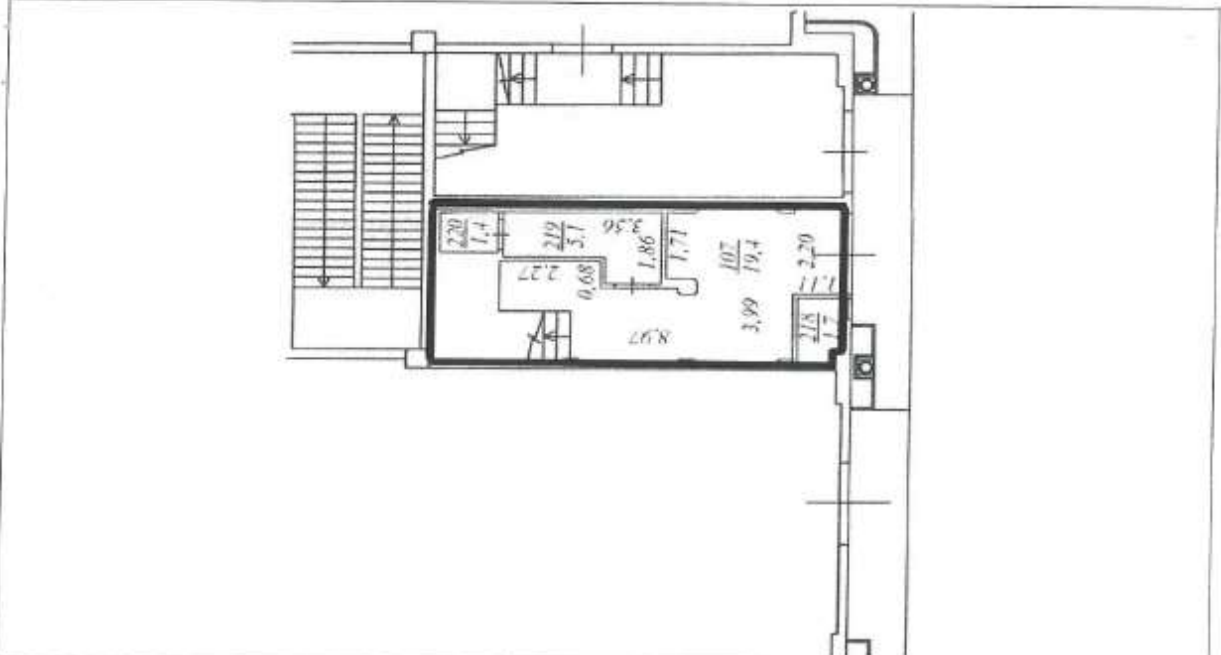
Лист № _____ Раздела _____ Всего листов раздела : _____ Всего разделов: _____ Всего листов выписки _____

02.02.2017

Кадастровый номер:

66:41:0401033:1313

Номер этажа (этажей): Этаж № 1 :



Масштаб 1:

92

Главный специалист-эксперт

(подпись специалиста-эксперта)

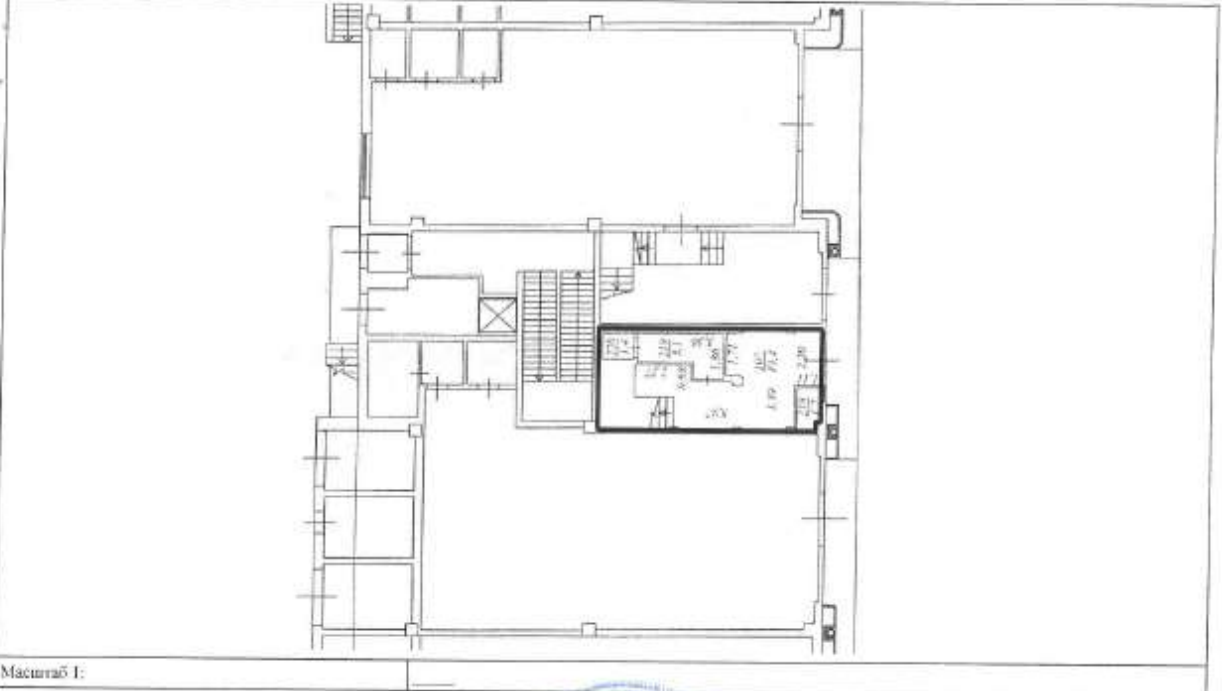
Е. В. Богданова

(подпись)


Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Помещение				
<small>ООО «Гарант Недвижимость»</small>				
Лист №	Раздела	Всего листов раздела :	Всего разделов:	Всего листов выписки
02.02.2017				
Кадастровый номер:		66:41:0401033:1313		

Номер этажа (этажей): Этаж № 1 :



Масштаб 1:

Главный специалист-эксперт

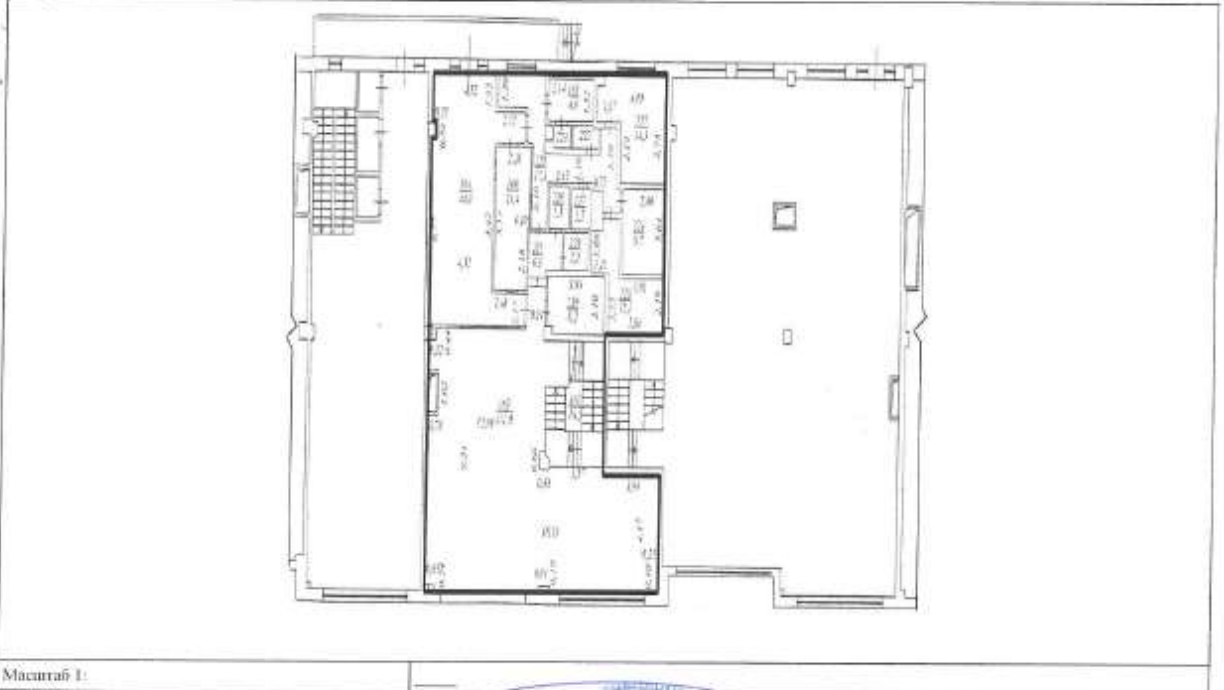
Е. В. Богданова



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
План расположения помещений, машино-места на этаже (плане этажа)

Помещение				
<small>код объекта недвижимости</small>				
Лист № <u>02.02.2017</u>	Раздела _____	Всего листов раздела : _____	Всего разделов : _____	Всего листов выписки : _____
Кadaстровый номер:		66:41:0401033:1313		

Номер этажа (этажей): **Этаж № 2 :**



Масштаб 1:

Главный специалист-эксперт

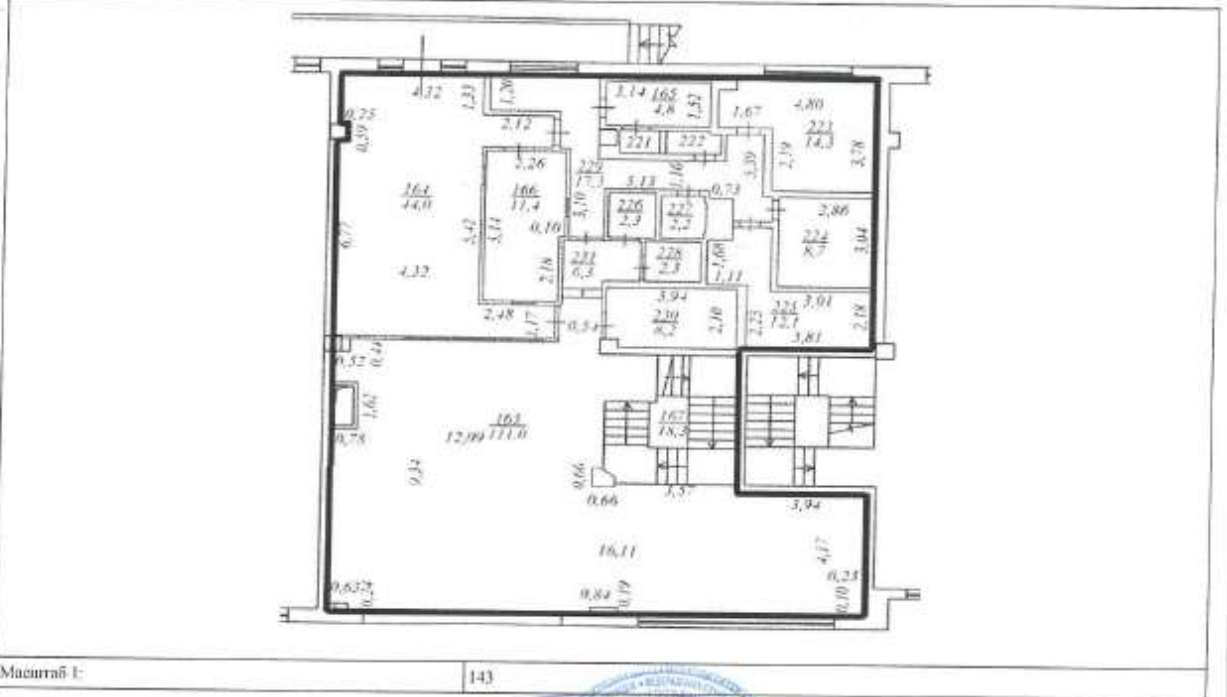
Е.И. Богданова



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости Раздел 5
План расположения помещения, машино-места на этаже (планс этажа)

(лист № 02.02.2017 выписки № 02.02.2017)				
Лист № <u>02.02.2017</u>	Раздела <u>02.02.2017</u>	Всего листов раздела: <u>02.02.2017</u>	Всего разделов: <u>02.02.2017</u>	Всего листов выписки: <u>02.02.2017</u>
Кадастровый номер:		66:41:0401033:1313		

Номер этажа (этажей): **Этаж № 2 :**



Главный специалист-эксперт Е.Н. Богданова



КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
 помещения
 (выписка из государственного кадастра недвижимости)

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

"17" октября 2013 г. № 66/301/13-475741	
Кадастровый номер:	66:41:0401033:1313
Номер кадастрового квартала:	66:41:0401033
Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи о помещении):	—

Описание объекта недвижимого имущества:

1	Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение:	66:41:0401033:1111
2	Этаж (этажи), на котором расположено помещение:	Этаж № 1, Этаж № 2
3	Общая площадь помещения:	293,1
4	Местоположение:	620014 Свердловская область, г Екатеринбург, ул Радищева, д 25
5	Назначение:	Нежилое (жилое, нежилое)
6	Вид жилого помещения в многоквартирном доме:	— (комната, квартира)
7	Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната:	—
8	Кадастровая стоимость (руб.):	7280809,17
9	Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества:	66-66-01/648/2012-206, 107,218-220, 163-167,221-231
10	Особые отметки: В представленных документах для назначения площади на 293,1 кв.м содержится информация: "объект изменился за счет переоборудования"	
11	Наименование органа кадастрового учета филиал ФГБУ "ФКП Росреестра" по Свердловской области	

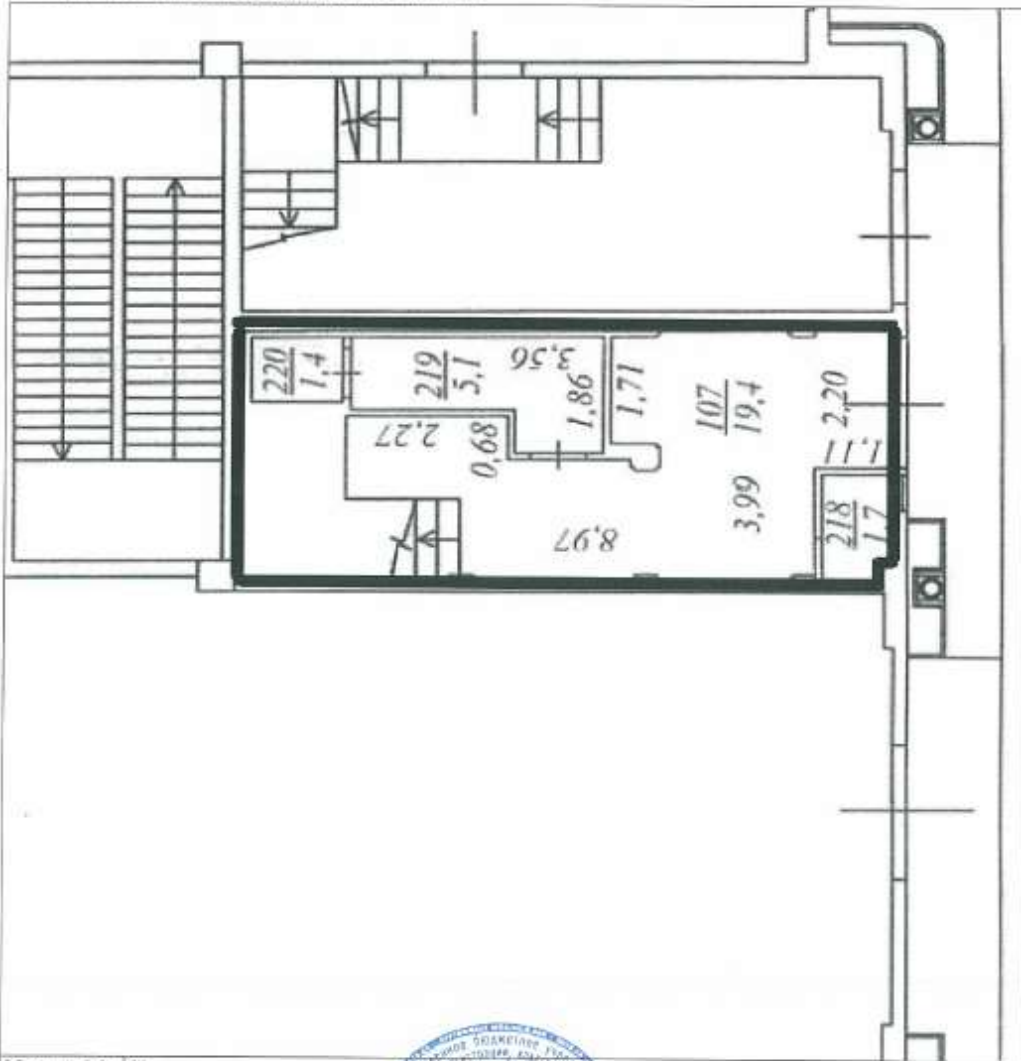
Инженер II категории Екатеринбургского отдела (полное наименование должности)		Т. А. Христофорова (инициалы, фамилия)
--	---	---

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
 помещения
 (выписка из государственного кадастра недвижимости)

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

"17" октября 2013 г. № 66/301/13-475741
Кадастровый номер: 66:41:0401033:1313

План расположения помещения на этаже Этаж № 1:



Масштаб 1: 92

Инженер II категории Екатеринбургского
 отдела
 (полное наименование должности)



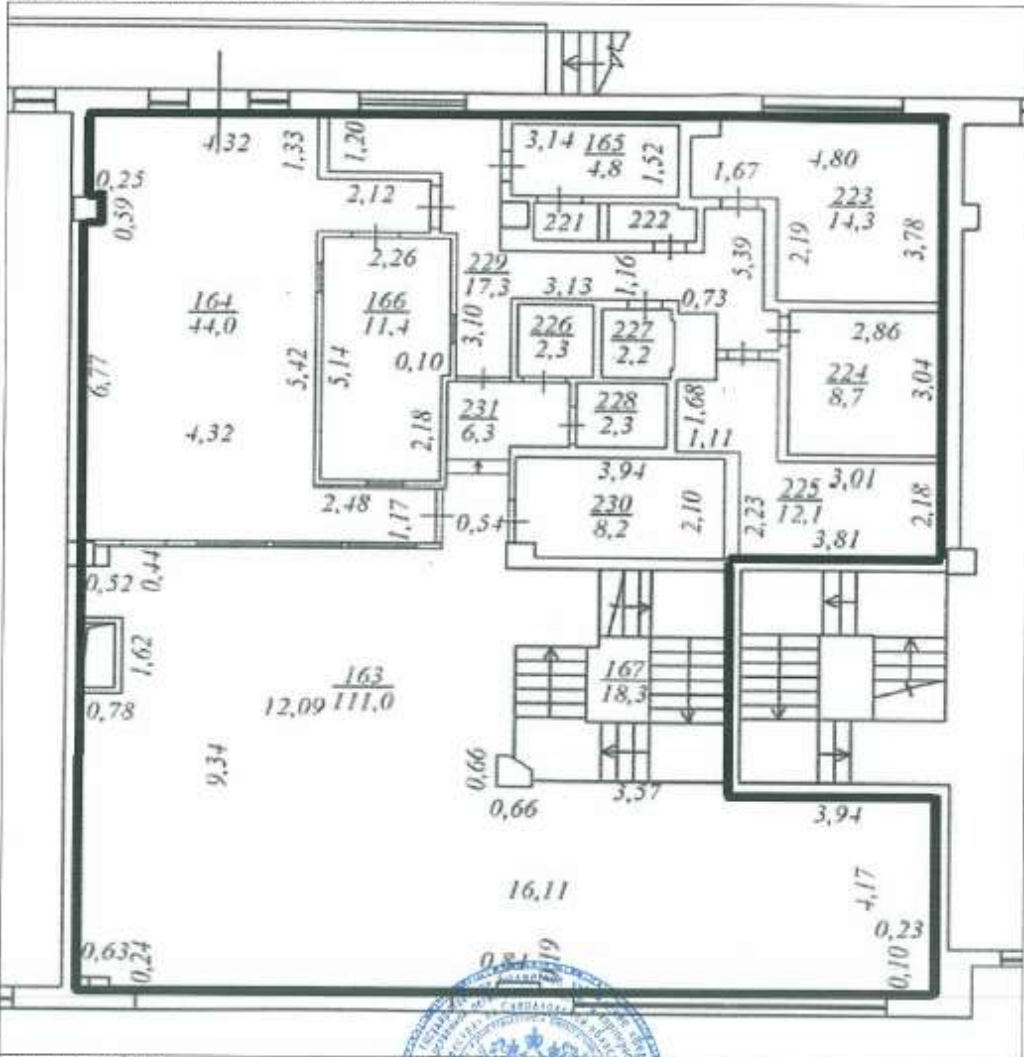
Т. А. Христофорова
 (инициалы, фамилия)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
 помещения
 (выписка из государственного кадастра недвижимости)

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

"17" октября 2013 г. № 66/301/13-475741	
Кадастровый номер:	66:41:0401033:1313

План расположения помещения на этаже **Этаж № 2:**



Масштаб 1: 143

Инженер II категории Екатеринбургского отдела (полное наименование должности)		Т. А. Христофорова (инициалы, фамилия)
---	---	---



Федеральное государственное унитарное предприятие, основанное на праве хозяйственного ведения,
«Российский государственный центр инвентаризации и учета объектов недвижимости -

Федеральное БТИ»

(полное наименование ОТИ - организации технического учета и технической инвентаризации объектов капитального строительства)

Свердловский филиал ФГУП "Ростехинвентаризация-Федеральное БТИ"

(наименование обособленного подразделения ОТИ)

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

На _____ помещение
(вид объекта учета)

_____ нежилые помещения
(наименование объекта учета)

Адрес (местоположение) объекта учета:

Субъект Российской Федерации	Свердловская область	
Район		
Муниципальное образование	Тип	городской округ
	Наименование	муниципальное образование "город Екатеринбург"
Населенный пункт	Тип	город
	Наименование	Екатеринбург
Улица (проспект, переулок и т.д.)	Тип	улица
	Наименование	Радищева
Номер дома	25	
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера	в строении литера А	
Кв. №, комната №, пом. №	№№ 107, 218-220 (1 этаж); №№ 163-167, 221-231 (2 этаж)	
Иное описание местоположения		

Сведения о ранее произведенной постановке на технический учет в ОТИ

Инвентарный номер	
Кадастровый номер	

Штамп органа государственного технического учета о внесении сведений в Единый государственный реестр объектов капитального строительства (ЕГРОКС)

Наименование учетного органа	
Инвентарный номер	
Кадастровый номер	
Дата внесения сведений в ЕГРОКС	

Паспорт составлен по состоянию на « 01 » _____ июля 2013 года

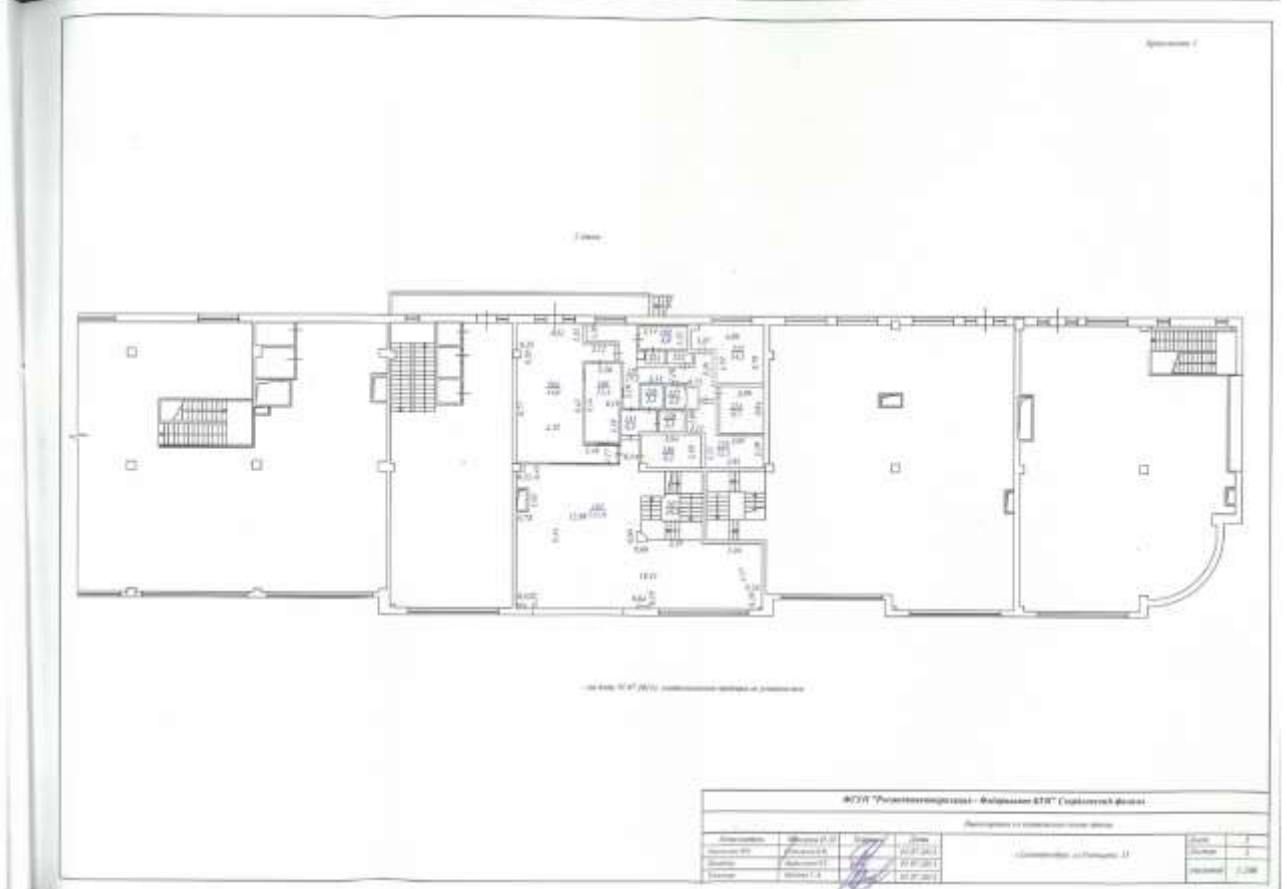
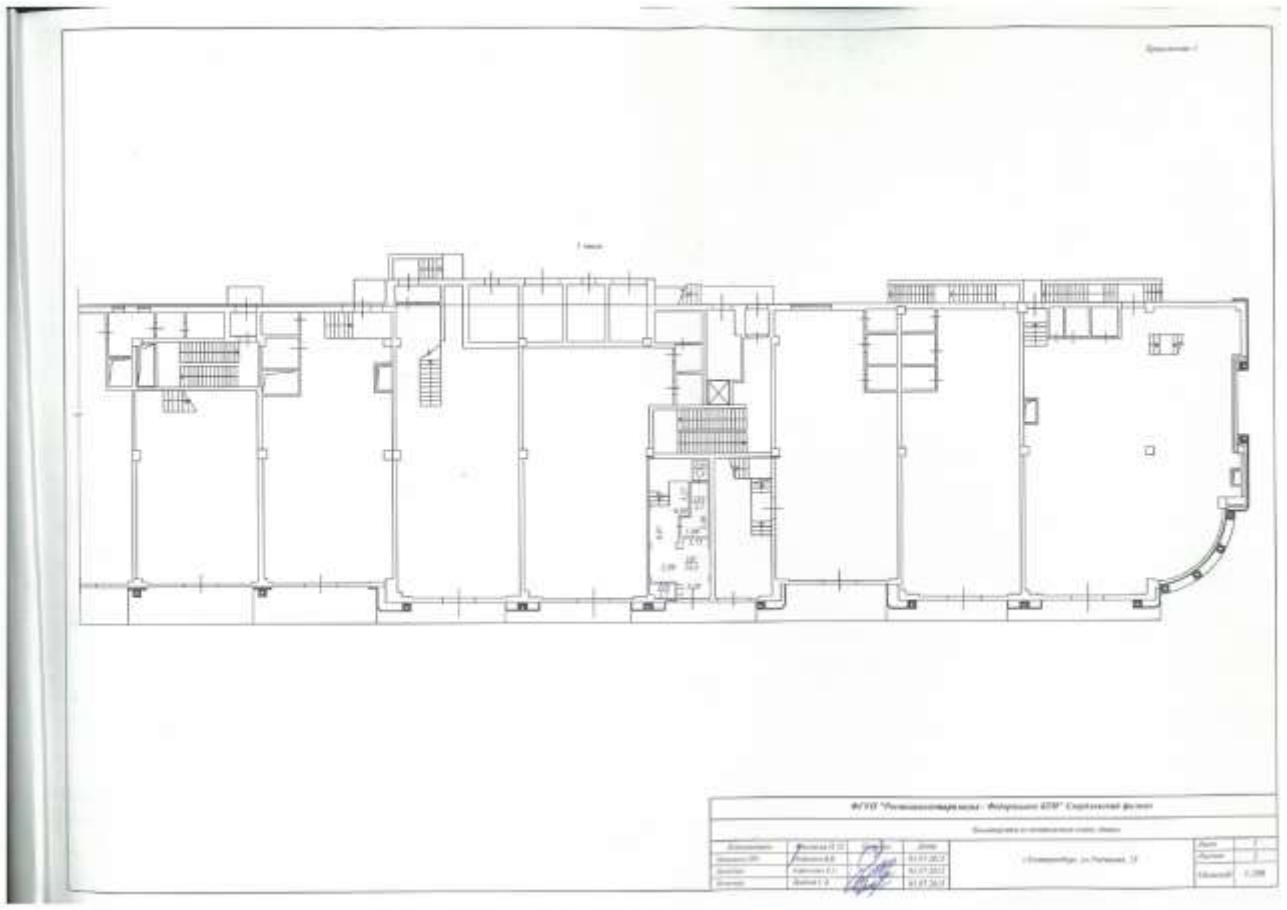
Руководитель (уполномоченное лицо) ОТИ

М.П.



(Подпись) _____ (Голубков Е.И.)

(Подпись) **ДУБОВЦЕВ А.В.**
ЗАМ. ДИРЕКТОРА
ДЕЙСТВУЮЩИЙ ПО ДОВЕРЕННОСТИ
ОТ 03.07.2012г.
НОМЕР 06АА1273342



Запись о правообладателях

№ регистрации	Вид права	Доля	Правообладатель	Документы основания	Дата

Технический паспорт

Дата составления паспорта: 15 июля 2013г.

Выполнил		Проверил	
Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
Брагина С.А.		Авраменко О.Г.	

Согласовано:

Наименование собственника(владельца) объекта недвижимости на дату составления технического паспорта	Должность	Ф.И.О.	Подпись

М.П.

Принцировано
с приложением и
скреплено печатью
на листах

 подписано
Дир.
А. Уманца



Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Свердловской области
(единое наименование органа регистрации права)

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
 Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости
 В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Земельный участок	
<small>(из объекта недвижимости)</small>	
Лист № _____ Раздела 1	Всего листов раздела 1 : _____
12.12.2017	Всего разделов _____
Кадастровый номер:	66:41:0401033:16
Номер кадастрового квартала:	66:41:0401033
Дата присвоения кадастрового номера:	15.06.2004
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Кадастровый номер: 66:41:0401033:016
Адрес:	обл. Свердловская, г. Екатеринбург, ул. Радошка, дом 25 А
Площадь:	1240 +/- 12 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	15197440
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Виды разрешенного использования:	для строительства зданий торгового общественного назначения
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Негосударственный оценочный фонд "Профессиональный" (Акционерное общество)
Главный специалист-эксперт	Е. А. Елисейкина
<small>Служба государственной регистрации</small>	<small>ИНТЕРНАЛ (ФОНД)</small>



BX2018 01311
31.01.2018

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

Земельный участок	
(наименование)	
Лист № _____	Раздела № _____
Всего листов раздела № _____	Всего разделов: _____
Всего листов выписки: _____	
12.12.2017	
Кадастровый номер:	66-41-0401033:16
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Негосударственный пенсионный фонд "Профессиональный" (Акционерное общество), ИНН 7701109908, ОГРН 1147799010325.
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. общая долевая собственность, 29310-952200, 66-41-0401033:16-66/001/2017-17, 12.12.2017 г.
3. Документы-основания:	3.1. Договор купли-продажи земельного участка №4-5984 от 05.12.2017 г.
4. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
1. Правообладатель (правообладатели):	1.2. Сафронова Елена Владимовна
1. Правообладатель (правообладатели):	1.3. Ждан Належда Яковлевна
1. Правообладатель (правообладатели):	1.4. Сафронов Михаил Анатольевич
1. Правообладатель (правообладатели):	1.5. Плинер Светлана Михайловна
1. Правообладатель (правообладатели):	1.6. Общество с ограниченной ответственностью "Предприятие" Строймонтаж", ИНН 6663066293
1. Правообладатель (правообладатели):	1.7. Нагорнова Ксения Алексеевна
1. Правообладатель (правообладатели):	1.8. Общество с ограниченной ответственностью "Рест-Центр", ИНН 6671390416
1. Правообладатель (правообладатели):	1.9. Общество с ограниченной ответственностью "Оптима", ИНН 6671254396
1. Правообладатель (правообладатели):	1.10. Общество с ограниченной ответственностью "Прокт-консалтинг", ИНН 6671204010
1. Правообладатель (правообладатели):	1.11. Общество с ограниченной ответственностью "КОРС", ИНН 3123097887
1. Правообладатель (правообладатели):	1.12. Общество с ограниченной ответственностью "Бизнесинвест", ИНН 6623081626
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
Главный специалист-эксперт	Е.А.Елизарова
<small>ПОСЛОН НАКАНУНИЩА ДОКЛАДА</small>	<small>ПОДПИСЬ ЭКСПЕРТА</small>



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
<small>Код объекта недвижимости</small>			
Лист № _____	Раздела 3	Всего листов раздела 3 : _____	Всего разделов: _____
12.12.2017		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		66:41:0401033:16	
План (чертеж, схема) земельного участка:			
			
Масштаб 1:		Условные обозначения:	
Главный специалист-эксперт		Е.А. Елизовкина	
<small>(подпись специалиста-эксперта)</small>		<small>(подпись №, Фамилия)</small>	



ПРИЛОЖЕНИЕ №2
ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ

Объекты аналоги Сравнительный подход (помещение)



Адрес: Санкт-Петербург, Центральный район, ул. Рубинская, д. 27

Площадь: 1 107 м²

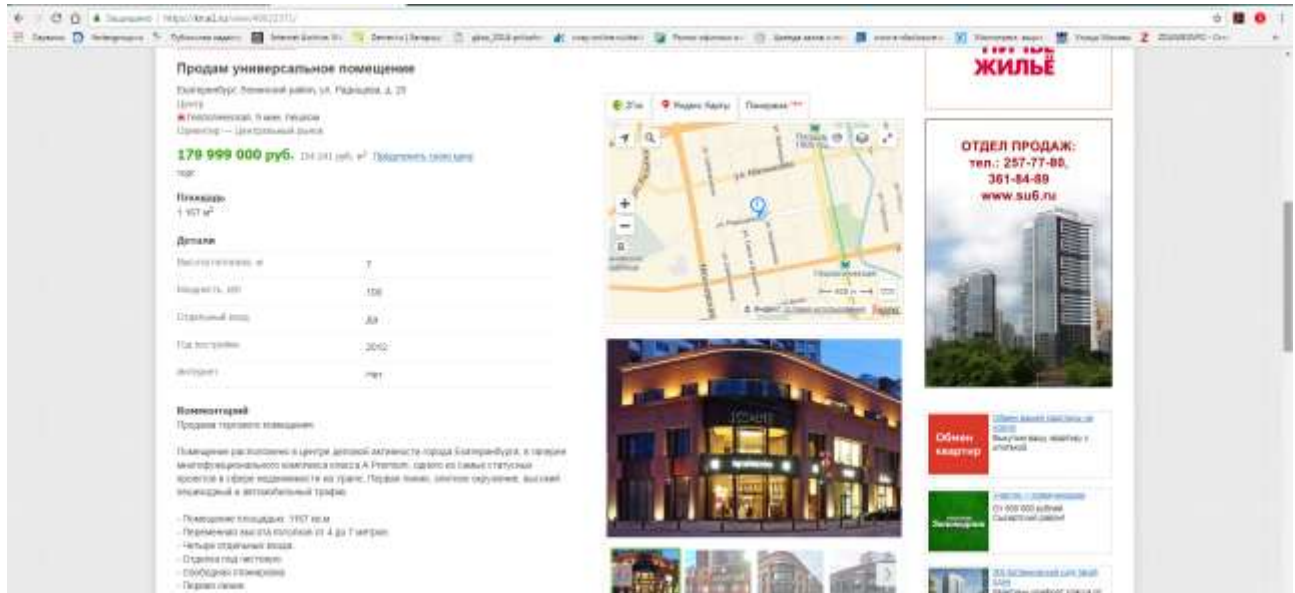
Цена: 179 999 000 руб. (164 241 руб./м²)

Детали:
 Высота потолка: 7 м
 Количество этажей: 100
 Старинный этаж: 89
 Подземный паркинг: 2000
 Инженер: 1001

Комментарий:
 Просторное торговое помещение. Подземное размещение в центре деловой застройки города. Многофункциональное здание класса А. Рядом, рядом со всеми статусными объектами в бизнес-районе. Хорошее освещение, высокая инженерия и автомобильный трафик.

- Планировка помещений: 1107 кв. м.
- Планировка этажа: колонны от 4 до 7 метров.
- Четыре отдельных входа.
- Страны под лестницей.
- Свободная планировка.
- Парковочные места.

http://upn.ru/realty_commercials_sale_info/14187-1758.htm



Торговая площадь, 359,7 м²
 Свердловская область, Екатеринбург, ул. Октябрьская, 99

Цена: 70 033 590 Р. (194 780 руб./м²)

Материал: Woodell Group

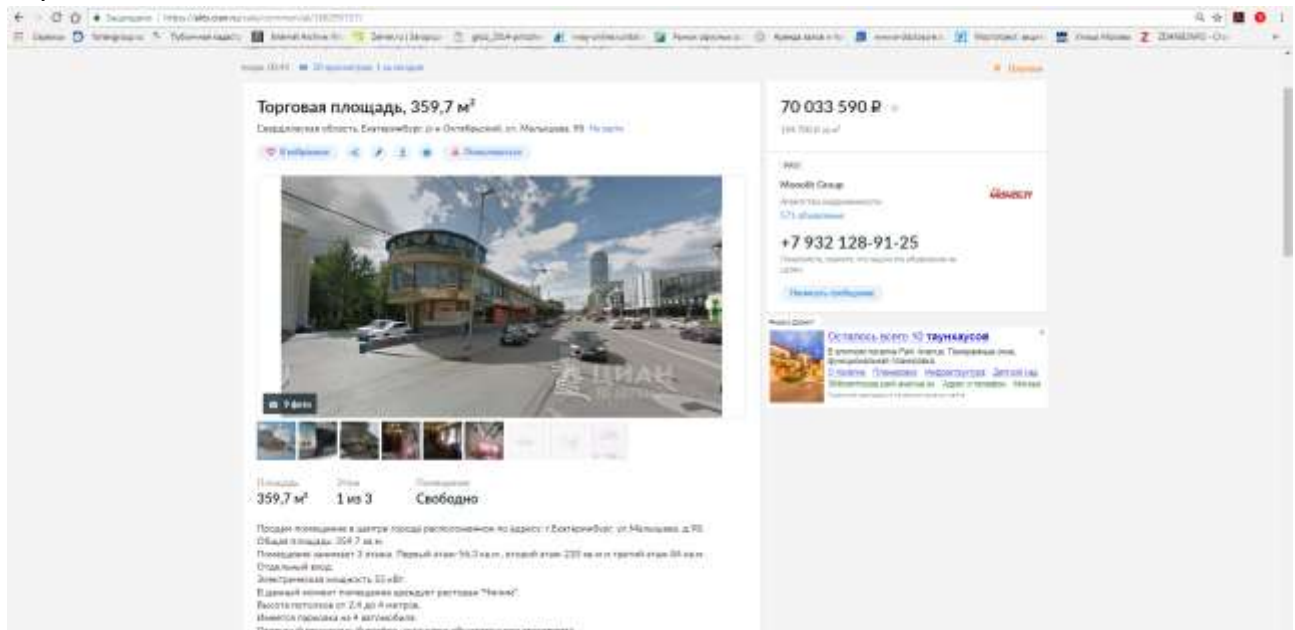
Контакты: +7 932 128-91-25

Площадь: 359,7 м² | **Этаж:** 1 из 3 | **Помещение:** Свободно

После помещения в центре города расположен по адресу: Екатеринбург, ул. Октябрьская, д. 99. Общая площадь: 359,7 кв. м. Помещение занимает 3 этажа. Первый этаж 58,3 кв. м., второй этаж 230 кв. м. и третий этаж 88 кв. м. Старинный этаж.

Электрическая нагрузка: 60 кВт.
 Водяной насос: компрессор воздуха: компрессор "Чижик".
 Высота потолка: от 2,4 до 4 метров.
 Высота парковки: на 4 автомобиля.
 Отличный пешеходный трафик, остановка общественного транспорта.

<https://kn.e1.ru/view/40622371/>



Продажа универсального помещения
 Санкт-Петербург, Центральный район, ул. Рубинская, д. 27

Цена: 179 999 000 руб. (164 241 руб./м²)

Площадь: 1 107 м²

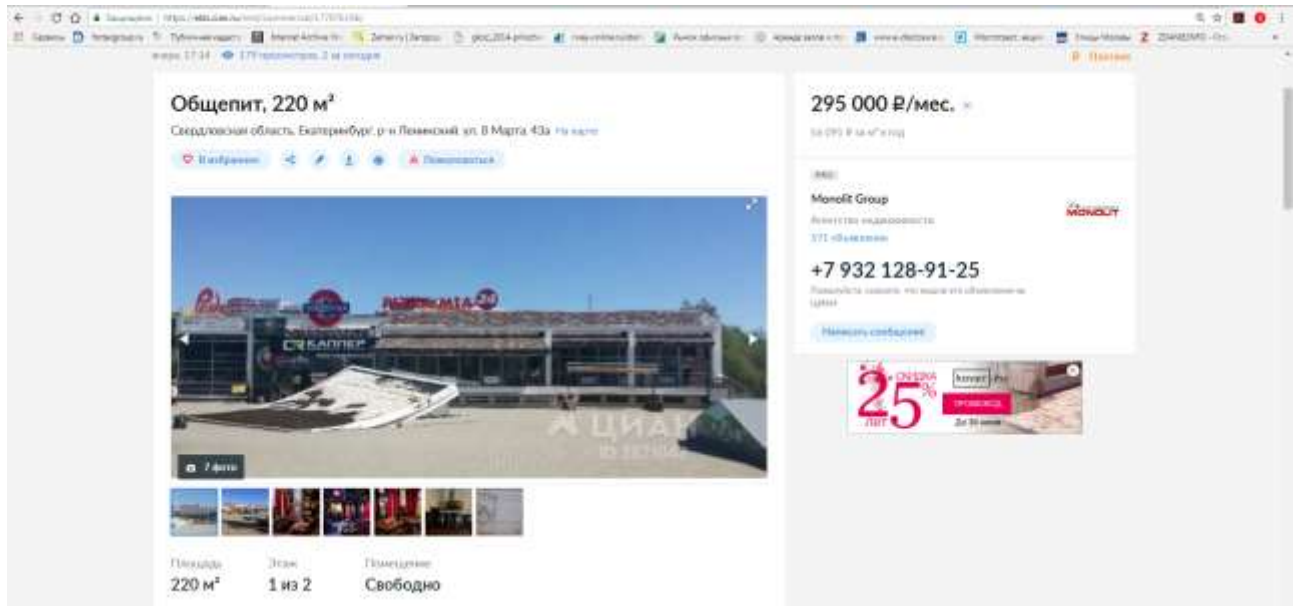
Детали:
 Высота потолка: 7 м
 Количество этажей: 100
 Старинный этаж: 89
 Подземный паркинг: 2000
 Инженер: 1001

Комментарий:
 Просторное торговое помещение. Подземное размещение в центре деловой застройки города. Многофункциональное здание класса А. Рядом, рядом со всеми статусными объектами в бизнес-районе. Хорошее освещение, высокая инженерия и автомобильный трафик.

- Планировка помещений: 1107 кв. м.
- Планировка этажа: колонны от 4 до 7 метров.
- Четыре отдельных входа.
- Страны под лестницей.
- Свободная планировка.
- Парковочные места.

<https://ekb.cian.ru/sale/commercial/168295727/>

Объекты-аналоги доходный подход



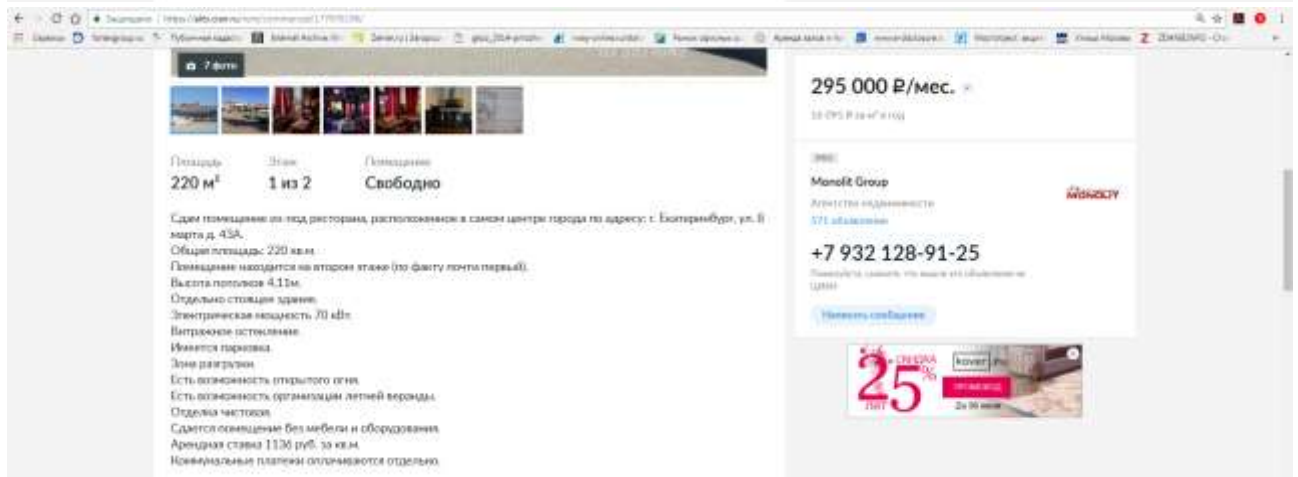
Общепит, 220 м²
Свердловская область, Екатеринбург, р-н Леванковский, ул. В Марга 43а. Не катит

295 000 ₽/мес. 30 095 ₽ за м² в год

МНОГО
Monoff Group
Агентство недвижимости
371 объектов

+7 932 128-91-25
Позвоните сейчас, это может стоить дешевле!

Площадь: 220 м² | Этаж: 1 из 2 | Помещение: Свободно



295 000 ₽/мес. 30 095 ₽ за м² в год

МНОГО
Monoff Group
Агентство недвижимости
371 объектов

+7 932 128-91-25
Позвоните сейчас, это может стоить дешевле!

Площадь: 220 м² | Этаж: 1 из 2 | Помещение: Свободно

Сдан помещению под ресторана, расположенное в самом центре города по адресу: г. Екатеринбург, ул. В Марга д. 43А.
Общая площадь: 230 кв.м
Помещение находится на втором этаже (по факту лонга первый).
Высота потолка 4.1м.
Однушка стоящая зрени.
Электрическая мощность 70 кВт.
Внутреннее остекление.
Имеется парковка.
Зона разгрузки.
Есть возможность открытого огня.
Есть возможность организации летней веранды.
Сделка частная.
Сдается полностью без мебели и оборудования.
Арендная ставка 1136 руб. за кв.м.
Невыплаченные платежи оплачиваются отдельно.

<https://ekb.cian.ru/rent/commercial/177076196/>



НЕДВИЖИМОСТЬ ЕКАТЕРИНБУРГА

Сдать коммерческую недвижимость, Екатеринбург, Центр, Куйбышева 44/д, 1.300 руб. / кв.м, ООО "СМАРТ-ЭСТЕЙТ"

★ Объект размещается только на сайте UPN.RU!

Объект:	прошлое
Адрес:	Екатеринбург, Центр, Куйбышева 44А (показать на карте)
Назначение:	ЦМТБ
Тип строения:	Помещение в здании
Общая площадь:	173 кв. м
Этаж:	3
Этажность:	24
Однородный вход:	Есть
Действующий:	Нет
Спецоборудование:	Нет
Год постройки:	2011
Готовый бизнес:	Нет
Долгосрочная аренда:	Да
Минимальный срок аренды:	11 мес.
Предложить за:	1 мес.
Цена:	1.300 руб. / кв.м

Подходит для размещения класса А в Центре Международной Торговли / WORLD TRADE CENTER EKATERINBURG, расположенном в самом центре делового центра столицы Урала по адресу: Екатеринбург, ул. Куйбышева, 44Д (вход с улицы Белинского).

АРЕНДА квартир и комнат в Екатеринбурге
Актуальные и качественные предложения

АРЕНДА
СКЛАД, 2000 кв.м.
ул. Суходольская, 197
Стоимость 350 руб/кв.м.

ФОТОГАЛЕРЕЯ, КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ. Презация и аренда. (Фото, планы, подробное описание)

ГАЗЕТА «ЕСТЬ ВАРИАНТ»

ОБУЧЕНИЕ И СЕРТИФИКАЦИЯ

РЕКОРДСКИЙ ИНФОРМАЦИОННЫЙ ЦЕНТР

ЗАГОРОДНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

ПОЛЕЗНЫЕ КОМПАНИИ



Планировка помещений класса А в Центре Международной Торговли / WORLD TRADE CENTER EKAOTOMSK, расположенном в самом центре делового квартала столицы Урала по адресу: Екатеринбург, ул. Куйбышева, 44Д (рядом с улицей Беллинского).

Площадь 1 этаж, S= 177 кв. м, площадь парков под открытым небом более 400 кв. м. Так же в здании: салон Кредитно-ипотечный центр, массажный салон и т.д.

ТЕХНИЧЕСКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ:

- Эл + мульт
- Частовая отаплив
- Высота потолков 4 метра
- Отопительный фонд
- Моод метро ВД - 24/7
- Летняя веранда +

ТЕХНИЧЕСКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ:

- Общая площадь бизнес-центра - 48 000 кв.м.
- Бизнес-площадь - 17 500 кв.м.
- 3 этажа ВУФАС-центры, расположенные между собой толстыми перегородками.
- Специальное планировка в аренду от 25 до 2000 кв.м.
- Стоимость здания - 24 этажа (не включая 2 подземных)
- 2 подземных этажа электроразводки
- Планировка входы на торцы, фасадные выходы на 5 этаж
- Автоматизированная система управления зданием
- Сабботажная цепь - оптоволоконный кабель (на каждом этаже серверная)
- Центральная система отопления и кондиционирование с установочными регулируемые фреон системы Carrier
- Централизованная приточно-вытяжная вентиляция с системой
- Система оповещения при пожаре и других чрезвычайных ситуациях, дымоудаление
- Круглосуточная централизованная охрана здания и территории, видеонаблюдение
- Интернет провайдер Билайн, МТС, ТТК, Скайп Вайфон, Ростелеком

Контактная информация

Агентство недвижимости:	(240) 02 02217 (40-й этаж УТЦ)
Время работы:	с 10:00 до 19:00
Телефон агента:	80041771000
Телефон агентства:	328-20-72, 30-21-000
WWW:	http://dolevka.ru/

http://upn.ru/realty_commercials_rent_info/20000226-2765.htm

Главная > Недвижимость Екатеринбурга > Аренда объектов недвижимости > Коммерческая недвижимость

Сдам коммерческую недвижимость, Екатеринбург, Центр, Беллинского 12, 1.200 руб. / кв.м, ООО "Центр хорошего жилья "ЕкаДом"

Объект: Общие

Адрес: Екатеринбург, Центр, Беллинского 12 (рядом с ул. Куйбышева)

Назначение: кафе "Парковка"

Тип строения: Планировка в здании

Общая площадь: 100 кв. м

Этаж: 1

Этажность: 5

Отдельный вход: Есть

Действующий: Нет

Специоборудование: Нет

Готовый бизнес: Нет

Долгосрочная аренда: Нет

Цена: 1.200 руб. / кв.м

Планировка свободного назначения, расположена под кафе, салон красоты. Бизнес-планировка кафе Парковка и современного салона красоты. Два отдельных входа. Удобная планировка. Высота потолков - 3 м. Возможны арендные варианты на время ремонта.

Контактная информация

Агентство недвижимости:	(240) 02 (40-й этаж УТЦ)
Время работы:	с 9:00 до 19:00
Телефон агента:	811,011706
Телефон агентства:	3-13-13-11

Arenaaburg

АРЕНДА квартир и комнат в Екатеринбурге

Актуальные и качественные предложения

АРЕНДА

СКЛАД 2000 кв.м
ул.Суходольская, 197
Стоимость 350 руб/кв.м.

ФОТОГАЛЕРЕЯ. КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ. Планировка и планы. Фото, планы, подробное описание

ГАЗЕТА «ЕСТЬ ВАРИАНТ»

http://upn.ru/realty_commercials_rent_info/30050711-1387.htm

**ПРИЛОЖЕНИЕ №3
ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА**



НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО «Лига независимых оценочных организаций «Свободный Оценочный Департамент»
Свидетельство о государственной регистрации от 06 февраля 2013 года, запись в реестре №1136600000690

СВИДЕТЕЛЬСТВО

Дата выдачи 28.07.2014 г.

№ 20

**Общество с ограниченной ответственностью
«Гилберт Инвест»**

является членом Некоммерческого партнерства «Лига независимых оценочных организаций
«Свободный Оценочный Департамент»

Президент НП «Лига НОО «СВОД»



Лебедев А.В.



Обществу с ограниченной ответственностью
«Гилберт Инвест»

НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
ЛИГА НЕЗАВИСИМЫХ ОЦЕНОЧНЫХ ОРГАНИЗАЦИЙ

Некоммерческое партнерство
«Лига независимых оценочных организаций
«Свободный Оценочный Департамент»
(НП «ЛИГА НОО «СВОД»)

620100, Екатеринбург, ул. Ткачей, д. 23 (БЦ «Clever Park»)
тел. +7 (343) 380-80-82, 8-800-333-87-38
mail: ligasvod@mail.ru
www.svosvod.ru

11.01.2018г. № 11/1-01-В-Л/2018

На № _____ от _____

ВЫПИСКА

из реестра

Некоммерческого партнерства

«Лига независимых оценочных организаций

«Свободный Оценочный Департамент»

(НП «ЛИГА НОО «СВОД»)

Настоящая выписка из реестра Некоммерческого партнерства «Лига независимых оценочных организаций «Свободный Оценочный Департамент» выдана по запросу ООО «Гилберт Инвест» о том, что ООО «Гилберт Инвест» является действительным членом НП «ЛИГА НОО «СВОД» и включено в реестр членов НП «ЛИГА НОО «СВОД» «28» июля 2014 года за регистрационным номером 20.

Президент НП «ЛИГА НОО «СВОД»



А.В. Лебедев

ДОГОВОР
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ
ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 433-079110/17

«06» декабря 2017

г. Москва

Следующие объекты, условия и формы страхования составляют неотъемлемую часть настоящего Договора:

- | | |
|--|---|
| 1. СТРАХОВАТЕЛЬ: | 1.1. Общество с ограниченной ответственностью «Гилберт Инвест»
107113, г. Москва, ул. Маленковская, д. 32, стр. 3
Телефон: 8 (495) 777-10-45 |
| 2. СТРАХОВЩИК: | 2.1. Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах»
Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2. |
| 3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ): | 3.1. С «10» декабря 2017 года по «09» декабря 2018 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), установленного законодательством Российской Федерации для договоров страхования ответственности. |
| 4. СТРАХОВАЯ СУММА (ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СТРАХОВЩИКА, ФРАНШИЗА): | 4.1. Страховая сумма (лимит ответственности Страховщика) по настоящему Договору по каждому страховому случаю (в соответствии с п.8.1. настоящего Договора) устанавливается в размере 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей .
4.2. Лимит ответственности Страховщика 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 41 500 (Сорок одна тысяча пятьсот) рублей за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по «31» декабря 2017 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 вступившим в силу и не влечет каких-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, заключившими со Страхователем трудовой договор) после «10» декабря 2016 года. |
| 7. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ: | 7.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 17.07.2017 г. (далее – Правила страхования) (Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г.). 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. |
| 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, заключившими 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 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 (оценщиков, заключивших 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 лицам вследствие осуществления Страхователем оценочной деятельности, направленной на установление в отношении объектов оценки кадастровой стоимости.

13. ИЗМЕНЕНИЕ УСЛОВИЙ ДОГОВОРА:

13.1. Все изменения в условия настоящего Договора в 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 уведомления и сообщения, направляемые в соответствии с настоящим Договором или в связи с ним, должны быть в письменной форме и будут считаться переданными надлежащим образом, если они переданы любым из следующих способов: факсом, заказным письмом или доставлены лично и вручены под расписку уполномоченным представителем сторон настоящего Договора.

СТРАХОВАТЕЛЬ:
Общество с ограниченной ответственностью «Гилберт Инвест»

От Страхователя:
(Генеральный директор Фисаков Андрей Михайлович, действующий на основании Устава).



СТРАХОВЩИК:
СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика:
(Начальник Отдела страхования финансовых и профессиональных рисков Архангельской САО, действующий на основании Доверенности № 5798245-3/17 от 20.11.2017 г.)





РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП № 600382

Настоящий диплом выдан

Марине ^(фамилия, имя) Юповой ^(фамилия, отчество)

в том, что он(а) с 28 сентября 2003 по 28 сентября 2003

прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) ГОУ ВПО

Государственном университете

образовательного учреждения высшего профессионального образования

по программе управления

«Оценка стоимости

предприятия» (бизнеса)

Государственная аттестационная комиссия решением от 28 сентября 04

удостоверяет право (соответствие квалификации) Юповой

Марины Евгеньевны (фамилия, имя, отчество)

на ведение профессиональной деятельности в сфере оценки

стоимости предприятия (бизнеса)



Город Москва

Диплом является государственным документом о профессиональной переподготовке



Диплом дает право на ведение нового вида профессиональной деятельности

Регистрационный номер НМ-0149


**СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ЗАКЛЮЧЕНИИ БРАКА**

Фадеев
Фамилия
Сергей Юрьевич
Имя, отчество
гражданин России
Гражданство
русский
национальность (указывается, если указана в записи акта о заключении брака)

« **16** » **июля** **1971** г.
Дата рождения
г. Чистополь Татарская АССР
Место рождения

и

Попова
Фамилия
Марина Евгеньевна
Имя, отчество
гражданка России
Гражданство
русская
национальность (указывается, если указана в записи акта о заключении брака)

« **05** » **июня** **1979** г.
Дата рождения
город Серпухов Московская область
Место рождения

заключили брак **24.06.2005 г.**
Дата документа
Двадцать четвертого июня две тысячи пятого года
Число, месяц, год (пробелы и пропуски)

о чем **2005** года **июня** месяца **24** числа
составлена запись акта о заключении брака № **667**

После заключения брака присвоены фамилии:
мужу **Фадеев**
жене **Фадеева**

Место государственной регистрации **Дом бракосочетания
г. Нижнего Новгорода**

наименование органа записей актов гражданского состояния

Дата выдачи « **24** » **июня** **2005** г.

Руководитель органа записей актов гражданского состояния
Шейман
П. И. Шейман

I-TH № 643029

ИТГ. 1998.



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

СВИДЕТЕЛЬСТВО

«21» ноября 2014г.
Дата выдачи свидетельства

№ 572
Номер свидетельства

Специалист-оценщик
ФАДЕЕВА МАРИНА ЕВГЕНЬЕВНА

Московская область, г. Москва
Паспорт 45 08 №142039 выдан ПВО ОВД р-на Митино гор. Москвы 27.07.2005г.

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

Президент НП СРО «СВОД»



А.В. Лебедев

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



Фадеевой М.Е.

Некоммерческое партнерство
саморегулируемая организация
«Свободный Оценочный Департамент»
(НП СРО «СВОД»)

ИНН 6685993767 КПП 668501001
ОГРН 1126600002429
620100 Екатеринбург, ул. Ткачей, д. 23 (БЦ «Clever Park»)
тел./факс +7 (343) 3808082, 8-800-333-8738
www.srosvod.ru
mail: info@srosvod.ru

11.01.2018г. № 3579-В/2018

На № _____ от _____

ВЫПИСКА
из реестра
Некоммерческого партнерства
саморегулируемой организации «Свободный Оценочный Департамент»
(НП СРО «СВОД»)

Настоящая выписка из реестра Некоммерческого партнерства саморегулируемая организация «Свободный Оценочный Департамент» (Регистрационный номер 0014 в Едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков от 20.05.2013г.) выдана по запросу Фадеевой Марины Евгеньевны о том, что **Фадеева Марина Евгеньевна** является действительным членом НП СРО «СВОД», включен(а) в реестр членов НП СРО «СВОД» «21» ноября 2014 года за регистрационным номером 572.

Руководитель
Отдела ведения реестра членов
НП СРО «СВОД»

*А.С. Толчина*

**ДОГОВОР (ПОЛИС)
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
№ 433-074750/17**

«21» ноября 2017 г.

г. Москва

1. СТРАХОВАТЕЛЬ:	1.1. Фадеева Марина Евгеньевна Паспортные данные: 4508, 142039, ПВО ОВД р-на Митино г. Москвы 27.07.2005 г.
2. СТРАХОВЩИК:	2.1. Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах» Россия, Москва, ул. Патницкая, 12 стр.2.
3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ / РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД):	3.1. С «21» ноября 2017 года по «20» ноября 2018 года, 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 30 000 000 (Тридцать 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. 21 000 (Двадцать одна тысяча) рублей за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по 01.12.2017 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 17.07.2017 г. (Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г.). Перечисленные в настоящем пункте условия (правила) страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти условия (правила), ознакомлен с ними и обязуется выполнять.
7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	7.1. Объектом страхования по настоящему Договору являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам. 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.
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 (бездействия) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является 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 пп. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования ответственности оценщиков.
10. ФРАНШИЗА:	10.1. По настоящему Договору франшиза не установлена
СТРАХОВАТЕЛЬ: Фадеева Марина Евгеньевна От Страхователя: 	СТРАХОВЩИК: СПАО «Ингосстрах» От Страховщика:   (Начальник Отдела страхования оценщиков в профессиональном риске Архангельский С.Ю., действующий на основании Договора от № 5798245-3/17 от 20.11.2017 г.)

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 014047-1

« 23 » июля 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан

Фадеевой Марине Евгеньевне

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

от « 23 » июля 20 18 г. № 80

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 23 » июля 20 21 г.

