

**ОТЧЕТ
№ ИП.01.17-113
ОБ ОПРЕДЕЛЕНИИ РЫНОЧНОЙ
СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ**

Объект оценки:

недвижимость

Заказчик:

**Негосударственный пенсионный фонд
«Профессиональный»
(Акционерное общество)**

Исполнитель:

ИП Безденежных Михаил Семенович

Курган 2017 г.

Вход. № ВХ 2014062714

27 ИЮН 2017

Дата составления 20.06.2017 г.
Рег. № ИП.01.17-113

Сопроводительное письмо

В соответствии с договором на проведение оценки №ИП.01.17-113 от 15.06.2017 г. и заданием на оценку ИП Безденежных Михаил Семенович провел независимую оценку рыночной стоимости объектов оценки.

ИП Безденежных Михаил Семенович осуществляет свою деятельность в соответствии с Законом РФ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (Федеральный Закон от 29.07.98 № 135-ФЗ), стандартами оценки, утвержденными Приказами Министерства экономического развития и торговли РФ, № 297-299 от 20.05.2015г., №611 от 25.09.2014г.

Эксперт-оценщик Безденежных М.С. является членом саморегулируемой организации оценщиков Российское общество оценщиков, номер в реестре 002555 от 03.01.2008г. Профессиональная ответственность застрахована в ОСаО «Ингосстрах», полис № 433-741-050140/16 от 17.08.2016г. на 100.000.000 (Сто миллионов) рублей, период страхования с 17.08.2016г. по 16.08.2017г.

Объект оценки (далее просто ОБЪЕКТ) включает в себя следующие объекты:

Помещение, назначение: нежилое помещение. Площадь 293,1 кв.м. Этаж №1, этаж №2. Адрес: 620014, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Радищева, д.25. Кадастровый номер: 66:41:0401033:1313.

В результате проведенных расчетов установлено, что рыночная стоимость объекта оценки, по состоянию на 07.06.2017 г., составляет (без учета НДС):

60 100 000 (Шестьдесят миллионов сто тысяч) рублей.

Характеристика объекта оценки, необходимая информация и расчеты представлены в отчете об оценке, отдельные части которого не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным его текстом, с учетом всех принятых допущений и ограничений.

С уважением,
оценщик



М.С. Безденежных

Содержание

1. ОБЩАЯ ЧАСТЬ	4
1.1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....	4
1.2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ.....	5
1.3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ.....	5
1.4. ПРИНЯТЫЕ ДОПУЩЕНИЯ, ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ РЕЗУЛЬТАТА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА	5
1.5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ, ПОДХОДЫ И МЕТОДЫ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА	7
2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	10
2.1. ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТА	10
3. ОПИСАНИЕ ОКРУЖЕНИЯ ОБЪЕКТА	12
3.1. ОСНОВНЫЕ МАКРОЭКОНОМИЧЕСКИЕ ТЕНДЕНЦИИ И ПРОГНОЗ РАЗВИТИЯ РФ	12
3.2 КРАТКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РЕГИОНА	17
3.3. ХАРАКТЕРИСТИКА ПОЛОЖЕНИЯ ДЕЛ НА РЫНКЕ.....	20
3.4. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА	29
3.5. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ТИПА СТОИМОСТИ И ОБОСНОВАНИЕ ЕЁ ВЫБОРА	29
4. ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ.....	31
5. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА МЕТОДАМИ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА.....	34
6. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА МЕТОДАМИ ДОХОДНОГО ПОДХОДА	40
7. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ВНЕСЕНИЕ ИТОГОВЫХ КОРРЕКТИРОВОК	47
8. ЗАКЛЮЧЕНИЕ.....	49
9. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ	50

1. ОБЩАЯ ЧАСТЬ

Последовательность определения стоимости Объекта заключается в выполнении следующих этапов проведения оценки Объекта:

- заключение Договора;
- установление количественных и качественных характеристик Объекта, в том числе сбор и обработка:
 - правоустанавливающих документов, сведений об обременении Объекта правами иных лиц;
 - данных бухгалтерского учета и отчетности, относящихся к Объекту;
 - информации о технических и эксплуатационных характеристиках Объекта;
 - иной информации, необходимой для установления количественных и качественных характеристик Объекта с целью определения его стоимости, а также другой информации (в том числе фотодокументов), связанной с Объектом.
- анализ рынка, к которому относится Объект;
- выбор метода (методов) оценки в рамках каждого из подходов к оценке и осуществление необходимых расчетов;
- обобщение результатов, полученных в рамках каждого из подходов к оценке, и определение итоговой величины стоимости Объекта;
- составление и передача Заказчику настоящего отчета.

1.1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

В соответствии с Договором Оценщиком оказаны услуги по оценке Объекта. Общая информация об объекте, результаты применения подходов и итоговый результат представлены в таблице 1.

Таблица 1 - Основные положения об оценке Объекта

<i>Основание для проведения оценщиком оценки объекта</i>		Договор №ИП.01.17-113 от 15.06.2017 г. и задание на оценку		
Общая информация, идентифицирующая объект оценки:				
Наименование объекта		Сведения о зарегистрированных правах		
Помещение, назначение: нежилое помещение. Площадь 293,1 кв.м. Этаж №1, этаж №2. Адрес: 620014, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Радищева, д.25. Кадастровый номер: 66:41:0401033:1313		№ 66:41:0401033:1313-66/001/2017-7 от 02.02.2017 (собственность).		
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке и итоговая величина стоимости (без учета НДС):				
Наименование объекта	Затратный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.	Рыночная стоимость, руб. (округленно)
Помещение, назначение: нежилое помещение. Площадь 293,1 кв.м. Этаж №1, этаж №2. Адрес: 620014, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Радищева, д.25. Кадастровый номер: 66:41:0401033:1313	не применялся	54 513 506	66 826 043	60 100 000
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	Предполагаемое использование результатов оценки - Для целей актуальной оценки активов НПФ «Профессиональный» (АО) Ни Заказчик, ни Оценщик, ни любой иной пользователь отчета не могут использовать отчет (или любую его часть) иначе			

1.2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Задание на оценку представлено в таблице 2.

Таблица 2 – Задание на оценку (в соответствии с ФСО №1).

Положение	Значение
Основание для проведения Оценщиком оценки Объекта:	Договор №ИП.01.17-113 от 15.06.2017 г. и задание на оценку
Точное описание Объекта:	Помещение, назначение: нежилое помещение. Площадь 293,1 кв.м. Этаж №1, этаж №2. Адрес: 620014, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Радищева, д.25. Кадастровый номер: 66:41:0401033:1313
Имущественные права и ограничения на объект оценки ¹	Право: № 66:41:0401033:1313-66/001/2017-7 от 02.02.2017 (собственность) Ограничения и обременения права: № 66:41:0401033:1313-66/001/2017-8 от 02.02.2017 (аренда)
Субъект права собственности:	Негосударственный пенсионный фонд «Профессиональный» (Акционерное общество) Юридический адрес: 105062, г. Москва, ул. Чаплыгина, д. 11 ИНН 7701109908/КПП 770101001, ОГРН 1147799010325 от 02.07.2014
Цели проведения оценки Объекта:	определение рыночной стоимости
Назначение (предполагаемое использование) оценки Объекта:	Определение рыночной стоимости для целей актуальной оценки активов НПФ «Профессиональный» (АО)
Вид определяемой стоимости Объекта	рыночная
Дата определения стоимости Объекта (дата проведения оценки):	07.06.2017 г.
Период проведения оценки	07.06.2017 г. – 20.06.2017 г.
Дата составления отчета:	20.06.2017 г.
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка:	Допущения и ограничения, на которых основывается оценка, приведены в полном объеме в разделе 1.4 настоящего отчета

5

1.3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Реквизиты Заказчика представлены в табл. 3.

Таблица 3 - Сведения о Заказчике

Реквизит	Значение
Наименование	Негосударственный пенсионный фонд «Профессиональный» (Акционерное общество) НПФ «Профессиональный» (АО)
Реквизиты	Юридический адрес: 105062, г.Москва, ул.Чаплыгина, д. 11 ИНН 7701109908/КПП 770101001 ОГРН 1147799010325 от 02.07.2014 Банковские реквизиты: р/с 40701810100000000070 Банк ГПБ (АО), к/с 30101810200000000823 БИК 044525823

Таблица 4 - Сведения об оценщике – индивидуальном предпринимателе

Реквизит	Значение
Полное наименование:	Индивидуальный предприниматель Безденежных Михаил Семенович
Юридический адрес:	640000 г. Курган, ул. Станционная, д.52 кв. 29
Место нахождения, почтовый адрес:	640000, г. Курган, ул. Пушкина, 114А, офис 3

¹ Вид, дата и номер государственной регистрации

ОГРН ИП	ОГРНИП 306450130600078 от 02.11.2006г.
Телефон:	(3522) 60-10-67
Банковские реквизиты:	640000 г. Курган, ул. Станционная, д.52 кв. 29 ИНН 450102518404 р/с 40802810100070000031 в Общество с ограниченной ответственностью «Кетовский коммерческий банк» (ООО КБ «Кетовский») БИК 043735821 к/с 30101810900000000821

Таблица 5 - Сведения о специалистах – оценщиках

Имя	Образование, иная информация
Безденежных Михаил Семенович – оценщик	Действительный член Российского Общества Оценщиков, номер в реестре членов РОО –002555, от 03.01.2008г. Диплом Курганский государственный университет, диплом о профессиональной переподготовке, ПП № 448527, выдан 19.12.2001: Курганский государственный университет, свидетельство о повышении квалификации №168 выдано 15.12.2012 г. . Профессиональная ответственность застрахована в ОСАО «Ингосстрах», полис № 433-741-050140/16 от 17.08.2016г. на 100.000.000 (Сто миллионов) рублей, период страхования с 17.08.2016г. по 16.08.2017г. Стаж работы в оценочной деятельности – 15 лет.

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:

Оценка проведена Оценщиком Безденежных М.С. лично без привлечения сторонних специалистов.

1.4. ПРИНЯТЫЕ ДОПУЩЕНИЯ, ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ РЕЗУЛЬТАТА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА

При проведении оценки Объекта Оценщик принял следующие допущения, а также установил следующие ограничения и пределы применения полученного результата оценки Объекта:

1. Настоящий отчет не может быть использован иначе, чем в соответствии с целями и задачами проведения оценки Объекта.

2. При проведении оценки Объекта предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, прямо или косвенно влияющих на итоговую величину стоимости Объекта. Оценщику не вменялся в обязанность поиск таких факторов.

3. Оценщик, используя при проведении оценки Объекта документы и информацию, полученные от Заказчика, а также из иных источников, не удостоверяет фактов, изложенных в таких документах либо содержащихся в составе такой информации.

4. Используемые при проведении оценки Объекта данные принимаются за достоверные, при этом ответственность за соответствие действительности и формальную силу таких данных несут владельцы источников их получения.

5. Оценщику не вменяется в обязанность доказывание существующих в отношении Объекта прав.

6. Права на Объект предполагаются полностью соответствующими требованиям законодательству Российской Федерации и иным нормативным актам, за исключением случаев, если настоящим отчетом установлено иное.

7. Объект предполагается свободным от прав третьих лиц, за исключением случаев, если настоящим отчетом установлено иное

8. Итоговая величина стоимости Объекта является действительной исключительно на дату определения стоимости Объекта (дату проведения оценки), при этом итоговая величина стоимости Объекта может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с Объектом, если с даты составления настоящего отчета до даты совершения сделки с Объектом или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев. Оценщик не принимает на себя ответственность за по-

следующие изменения внешних и внутренних условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки.

9. Сведения, выводы и заключения, содержащиеся в настоящем отчете, касающиеся методов и способов проведения оценки, а также итоговой величины стоимости объекта оценки, относятся к профессиональному мнению Специалистов, основанному на их специальных знаниях в области оценочной деятельности и соответствующей подготовке.

10. В рамках данного отчета расчеты проведены с использованием программного комплекса MicrosoftOfficeExcel 2007 и могут незначительно отличаться при пересчете на других вычислительных устройствах.

11. В соответствии с заданием, поставленным Заказчиком, произведено определение рыночной стоимости объекта без учета НДС.

12. Оценка произведена без осмотра, на основании фотоматериалов и сведений, предоставленных Заказчиком. В связи с этим, оценщик не несет ответственности за любые недостоверные данные об основных количественных и качественных характеристиках оцениваемых объектов.

Составивший настоящий отчет Оценщик гарантирует, что в соответствии с имеющимися у него данными:

1. Содержащиеся в настоящем отчете расчеты, выводы, заключения и мнения принадлежат Специалистам и действительны с учетом оговоренных допущений, ограничений и пределов применения полученного результата проведения оценки Объекта.

2. Оценка Объекта проводилась Оценщиком при соблюдении требований к независимости оценщика, предусмотренного законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности.

3. Приведенные в настоящем Отчете данные, на основе которых проводилась оценка Объекта, были собраны Оценщиком и обработаны добросовестно и основательно, в связи с чем обеспечивают достоверность настоящего Отчета как документа, содержащего сведения доказательственного значения.

4. Оценщик имеет в своем штате специалиста, для которого данное место работы является основным, и который имеет документ об образовании, подтверждающий получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности в соответствии с согласованными с уполномоченным Правительством Российской Федерации органом по контролю за осуществлением оценочной деятельности профессиональными образовательными программами высшего профессионального образования, дополнительного профессионального образования или программами профессиональной переподготовки работников.

1.5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ, ПОДХОДЫ И МЕТОДЫ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА

Основным документом, регулирующим оценочную деятельность, является Федеральный закон № 135-ФЗ от 29 июля 1998 года "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".

Применяемые стандарты оценочной деятельности:

- Федеральный стандарт оценки №1 (ФСО№1) «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к оценке», утвержденного приказом Минэкономразвития РФ №297 от 20.05.2015 г.
- Федеральный стандарт оценки №2 (ФСО№2) «Цель оценки и виды стоимости», утвержденного приказом Минэкономразвития РФ №298 от 20.05.2015 г.
- Федеральный стандарт оценки №3 (ФСО№3) «Требования к отчету об оценке», утвержденного приказом Минэкономразвития РФ №299 от 20.05.2015 г.

- Федеральный стандарт оценки №7 «Оценка недвижимости», утвержден Приказом Министерства экономического развития и торговли РФ № 611 от 25.09.2014г.
 - Свод стандартов оценки 2010 Общероссийской общественной организации 'Российское общество оценщиков', сокращенное наименование: ССО РОО 2010.
- Использование перечисленных стандартов обязательно в соответствии со ст.15 Федерального закона № 135-ФЗ от 29 июля 1998 года "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".

Ниже приведены основные понятия, используемые в процессе оценки в соответствии с Федеральным законом ФЗ-135 и Федеральными стандартами оценки ФСО №№1-3:

Объекты оценки - объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

Цена объекта оценки - денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки.

Стоимость объекта оценки - расчетная величина цены объекта оценки, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости. Совершение сделки с объектом оценки не является необходимым условием для установления его стоимости.

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

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

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

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

При установлении *затрат* определяется денежное выражение величины ресурсов, требуемых для создания или производства объекта оценки, либо цену, уплаченную покупателем за объект оценки.

Наиболее эффективное использование объекта оценки - использование объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей.

Цель оценки - определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку.

Результат оценки - итоговая величина стоимости объекта оценки. Результат оценки может использоваться при определении сторонами цены для совершения сделки или иных действий с объектом оценки, в том числе при совершении сделок купли-продажи, передаче в аренду или залог, страховании, кредитовании, внесении в уставный (складочный) капитал, для целей налогообложения, при составлении финансовой (бухгалтерской) отчетности, реорганизации и приватизации предприятий, разрешении имущественных споров, принятии управленческих решений и иных случаях.

Согласование результатов - получение итоговой оценки имущества на основании результатов, полученных с помощью различных методов оценки в рамках примененных подходов. Оценщик для получения итоговой стоимости объекта оценки осуществляет согласование (обобщение) результатов расчета стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки. Если в рамках применения какого-либо подхода оценщиком использовано более одного метода оценки, результаты применения методов оценки должны быть согласованы с

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

Указанный перечень содержит основные наиболее общие понятия. Далее в отчете могут быть использованы различные иные общепотребительные термины и понятия.

2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2.1. ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТА

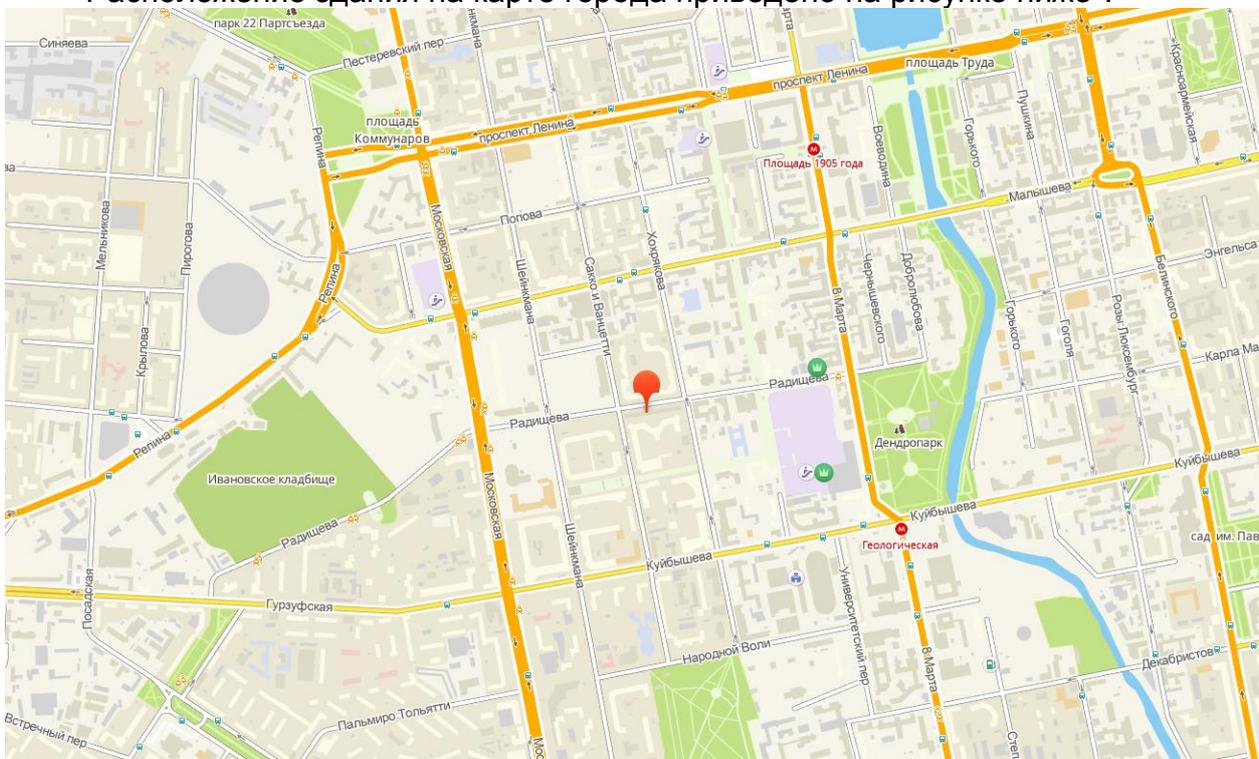
Объекты оценки представляют собой помещения, расположенные в нежилом здании, находящемся в центральной части г. Екатеринбурга в Ленинском районе.

Объект принадлежит на праве собственности Негосударственный пенсионный фонд «Профессиональный» (Акционерное общество), юридический адрес: 105062, г. Москва, ул. Чаплыгина, д. 11, ИНН 7701109908/КПП 770101001, ОГРН 1147799010325 от 02.07.2014.

Право собственности зарегистрировано за № 66:41:0401033:1313-66/001/2017-7 от 02.02.2017.

Существующие ограничения и обременения права: зарегистрировано за № 66:41:0401033:1313-66/001/2017-8 от 02.02.2017 (аренда). Лицо, в пользу которого установлено ограничение и обременение права собственности: ООО «Деловой Дом на Архиерейской», ИНН 6671169278, ОГРН 1056604038600. Срок с 29.01.2013г. по 01.03.2018г.

Расположение здания на карте города приведено на рисунке ниже²:



Сведения о здании, в котором расположены оцениваемые помещения³:

- Год завершения строительства 2012г.
- Наименование объекта: торгово-общественное здание с встроенной трансформаторной подстанцией;
- Материал стен: каменные и бетонные.
- Общая площадь 9754,9 кв.м.
- Кадастровая стоимость 716 657 385,36 руб.

² © 2ГИС. Городской информационный сервис. www.2gis.ru

³

https://rosreestr.ru/wps/portal/p/cc_ib_portal_services/online_request!ut/p/c5/hY3LDolwFEQ_6d5KH7hsSqRFigVNFDAkMQRJelGwJv69oBs36szy5MxABXNHf-9af-um0fdwgorXjFlitjHB0G1CNGsmgNUZoRGfeclrEydOLzzOU0Sjoj1xUiA6_GMflz9el2GSalpmZwOGUqpDYkwxpC--a_9l_8IEiHT09BACZx4fFEKpSq0TFMboCRQ9k3rzw-4Difs3CV_Aoq1GjQ!dl3/d3/L0IJSklna21BL0IKakFBTXIBQkVVSQ0pBISEvNEZH33NvMFZ2emE5SUFnIS83XzAxNUEXSDQwSU9NQ0MwQUNSSEFMTE0zMEExL1RuSUJTnzA4OTAwNDE!/?PC_7_015A1H40IOMCC0ACRHALLM30A1000000_ru.fccland.ibmportal.spring.portlet.handler.BeanNameParameterHandlerMapping-PATH=%2fObjectDataController&object_data_id=66:41:401033:1111

– Этажность: 3, подземная этажность: 1.

В таблице ниже приведены количественные и качественные характеристики объекта оценки на основании информации, предоставленной Заказчиком:

Наименование объекта	Кадастровая стоимость, руб.
Помещение, назначение: нежилое помещение. Площадь 293,1 кв.м. Этаж №1, этаж №2. Адрес: 620014, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Радищева, д.25. Кадастровый номер: 66:41:0401033:1313	7 280 809,17

- Оцениваемые помещения расположены на 1 и 2 этаже здания, имеется отдельный вход.
- В помещениях выполнена высококачественная отделка с применением современных материалов высокого качества (отделка по дизайн-проекту класса «люкс»), подведены все основные коммуникации, имеется парковка.
- Текущее использование объекта – ресторан.

Следует отметить, что местоположение объекта характеризуется исключительной выгодностью для недвижимости торгово-офисного назначения. Здание расположено в центральной части города Екатеринбург, на первой линии застройки по ул. Радищева, что означает повышенную проходимость. В непосредственном окружении объекта находятся современные многоэтажные жилые дома, административные здания, учреждения, ТРЦ «Гринвич», Бизнес – центр «Парус» и прочие объекты.

Балансовая стоимость объекта оценки составляет 60 000 000 руб.

Перечень документов, использованных в ходе проведения оценки для установления качественных и количественных характеристик объектов:

Наименование, вид документа	Реквизиты документа
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости	копия От 02.02.2017г.
Кадастровый паспорт помещения	копия №66/301/13-475741 от 17.10.2013г.
Технический паспорт на помещение	копия по состоянию на 01.07.2013г.
Справка о балансовой стоимости	копия От 30.05.2017г.
Фотоматериалы	

11

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

В ходе выполнения настоящей работы, Оценщик пришел к выводу, что никаких иных сведений, необходимых для полного и недвусмысленного толкования результатов настоящей оценки, нет.

3. ОПИСАНИЕ ОКРУЖЕНИЯ ОБЪЕКТА

3.1. ОСНОВНЫЕ МАКРОЭКОНОМИЧЕСКИЕ ТЕНДЕНЦИИ И ПРОГНОЗ РАЗВИТИЯ РФ

Ежемесячные тенденции экономического развития мировой экономики и Российской Федерации (Май 2017 г.)⁴

В I квартале 2017 года рост мировой экономики продолжился. После подъема, отмечавшегося в IV квартале 2016 года, в начале 2017 года рост мировой экономики продолжился благодаря восстановлению активности в обрабатывающих отраслях. Мировое промышленное производство и торговля товарами восстановились после глубокого спада в первом полугодии 2016 года. Хотя потребительские расходы в США снизились, в целом развитые экономики демонстрируют уверенный рост. В Китае отмечается уверенный рост, хотя его темп постепенно замедляется, а среди крупных экспортеров сырья по всей видимости, динамика набирает темп. Несмотря на неопределенность экономической политики и повышенные геополитические риски, на финансовых рынках сохраняется уверенность, а в страны с формирующимся рынком и в развивающиеся экономики (EMDE) продолжается приток капитала. С марта отмечается повышенная волатильность цен на нефть.

После падения цен нефть до уровня ниже 48 долларов США за баррель в начале мая они восстановились на фоне вероятного продления соглашения о сокращении добычи нефти между странами ОПЕК и государствами, не входящими в эту организацию (рисунок 1). В течение первой половины мая цены на нефть складывались на уровне ниже 50 долларов США за баррель. Это было обусловлено все еще высокими запасами нефти и более быстрым, чем ожидалось, темпом восстановления добычи сланцевой нефти в США. После того как в III квартале 2016 года добыча сырой нефти достигла минимального уровня в 8,7 млн баррелей в сутки (по сравнению с 9,6 млн баррелей в сутки в апреле 2015 года), в марте 2017 года добыча в США увеличилась до 9,0 млн баррелей в сутки, а количество буровых установок в США в начале мая достигло 712 по сравнению с 316 годом ранее. В результате восстановления добычи нефти в США (преимущественно сланцевой), а также превышения предложения нефти со стороны Ливии и Нигерии, запасы в странах ОЭСР – особенно в США – приблизились к рекордным показателям. Страны ОПЕК почти полностью соблюдают достигнутую в ноябре договоренность о сокращении чистого объема добычи; что касается стран, не входящих в эту организацию, то согласно оценкам, они соблюдают договоренность менее чем на две трети. На 25 мая намечена встреча стран ОПЕК; на которой, по некоторым сведениям, может быть продлен срок договоренности о сокращении объемов добычи. Так, 15 мая Саудовская Аравия и Россия (крупнейшие в мире государства-экспортеры нефти) объявили о поддержке продления срока такой договоренности на 9 месяцев. На фоне этой новости цена на нефть марки Brent превысила 52 доллара США за баррель. Согласно опубликованному Всемирным банком прогнозу «Commodity Markets Outlook» за апрель 2017 года, цена на нефть в среднем составит 55 долларов США за баррель в 2017 году (60 долларов США за бар-

Рисунок 1. Цены на нефть восстановились на фоне вероятного продления срока договоренности о сокращении добычи нефти между странами ОПЕК и государствами, не входящими в эту организацию



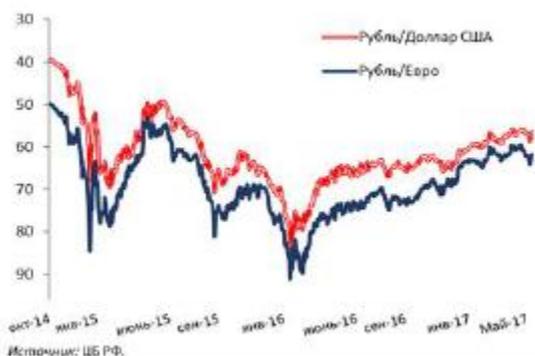
⁴ <http://pubdocs.worldbank.org/en/440341495735685833/Monthly-Economic-Developments-May-2017-FINAL-Rus.pdf>

рель в 2018 году), по сравнению с 43 долларами США за баррель в 2016 году. Прогноз остался неизменным по сравнению с оценкой за октябрь 2016 года и январь 2017 года.

Последние тенденции экономического развития в России

В апреле на фоне роста цен на нефть и продолжения притока капитала в страны EMDE пятый месяц подряд отмечалось укрепление рубля (рисунок 2). Рубль укрепился на 2,9% по отношению к доллару США и достиг 56,4 рубля за доллар США по мере роста цен на нефть и притока капитала в страны EMDE.

Рисунок 2. Рубль укрепился в апреле

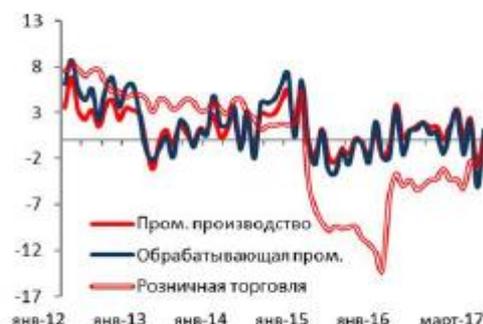


Благодаря росту цен на нефть профицит счета текущих операций увеличился. Согласно предварительной статистике Банка России, за январь-апрель 2017 года профицит счета текущих операций увеличился до 25,7 млрд долларов США по сравнению с 13,5 млрд долларов США за аналогичный период прошлого года. Это означает, что в апреле 2017 года профицит счета текущих операций составил 2,9 млрд долларов США по сравнению с 0,6 млрд за аналогичный период предыдущего года.

Увеличение торгового баланса, обусловленное ростом цен на нефть, положительно повлияло на сальдо счета текущих операций. За период с января по апрель 2017 года чистый отток капитала увеличился до 21,0 млрд долларов США (5,6 млрд долларов США только за апрель) по сравнению с 9,8 млрд долларов США (3,7 млрд долларов США только за апрель) за аналогичный период прошлого года. Это главным образом обусловлено накоплением иностранных активов в банковском секторе на фоне низкого объема долговых выплат и чистого притока капитал в небанковский сектор.

На фоне слабых показателей в феврале ряд показателей экономической активности в марте улучшился (рисунок 3). Показатель производства по основным видам экономической деятельности повысился на 1,3% к соответствующему периоду предыдущего года; промышленное производство увеличилось на 0,8% к соответствующему периоду предыдущего года, а рост в обрабатывающей промышленности составил 1% к соответствующему периоду предыдущего года. Что касается обрабатывающей промышленности, то рост отмечался как в производстве потребительских, так и инвестиционных товаров. Металлургическая промышленность и металлообработка стали единственными обрабатывающими отраслями, в которых отмечался спад в марте на годовой основе. Сокращение объемов производства в металлургической промышленности (на долю которой приходится 13% обрабатывающих производств), связанное с низким инвестиционным спросом в России, продолжило негативно сказываться на показателях в обрабатывающей промышленности в марте, несмотря на уверенные показатели деловой уверенности в металлургии по данным Росстата. Апрельский показатель PMI, составивший 50,8 пунктов, вызвал разочарование по сравнению со значением в 52,4 пункта в марте. Это указывает на существенное замедление темпа улучшения деловой среды в обрабатывающих отраслях. Индекс делово-

Рисунок 3. В марте наметился рост российской экономики



Источник: Росстат, Haver Analytics, команда Всемирного Банка.

вой активности в секторе услуг, рассчитываемый «Markit Economics», составил 56,1 пункта, снизившись по сравнению с 56,6 пункта в марте, что указывает на некоторое ослабление темпов роста при сохранение общего повышательного тренда.

Сельское хозяйство, промышленное производство, строительство, транспорт, розничная и оптовая торговля.

Данные ежемесячной статистики указывают на некоторое замедление спада потребительского спроса в марте. Темп спада в розничной торговле замедлился в марте до 0,4% по сравнению с аналогичным периодом 2016 года, после того как в феврале он достиг 2,8% (рисунок 3). Розничные услуги также снизились на 1,3% в марте по сравнению с аналогичным периодом годом ранее и несколько сократились на 0,1% по сравнению с уровнем февраля с учетом сезонности.

Рисунок 4. В апреле уровень потребительской инфляции почти достиг целевого показателя на конец года



В апреле продолжилось замедление темпов инфляции, после того как был почти достигнут целевой годовой показатель в 4% (рисунок 4). Благодаря укреплению рубля, в апреле 2017 года рост инфляции составил 0,3% к предыдущему месяцу по сравнению с 0,5% за аналогичный период предыдущего месяца. Индекс потребительских цен (ИПЦ) за 12 месяцев снизился до 4,1% по сравнению с 4,3% в марте. Непродовольственная инфляция по-прежнему оставалась основным фактором роста общей годовой инфляции, хотя ее вклад несколько уменьшился по сравнению с мартом. Индекс базовой ИПЦ снизился с 4,5% к соответствующему периоду предыдущего года в марте до 4,1% в апреле. Банк России 28 апреля 2017 года снизил ключевую процентную ставку на 0,5 процентного пункта до 9,25%. Это решение было обусловлено снижением инфляции почти до целевого годового уровня и ослаблению инфляционных ожиданий по мере восстановления экономической активности. Следующее заседание Банка России состоится 16 июня 2017 года.

Индикаторы рынка труда в марте улучшились. Как первичные, так и скорректированные с учетом сезонности показатели безработицы, снизились на 0,2 процентного пункта в марте и достигли 5,4% и 5,0%, соответственно (рисунок 5). Рост реальных зарплат продолжился и вырос на 1,5% в марте по сравнению с аналогичным периодом прошлого года; кроме того, они увеличились на 0,9% по сравнению с предыдущим месяцем с учетом сезонности. В марте реальные располагаемые доходы сократились на 2,5% по сравнению с аналогичным периодом 2016 года, но увеличились в месячном выражении с учетом сезонности. В начале февраля пенсии были проиндексированы с учетом инфляции: т.е. рост пенсий в реальном выражении составил около нуля процентов.

За период с января по март 2017 года состояние федерального бюджета улучшилось на фоне роста нефтяных доходов; однако в результате роста расходов несколько увеличился первичный нефтяной дефицит бюджета. Благодаря росту цен на нефть по сравнению с аналогичным периодом годом ранее, нефтегазовые доходы федерального бюджета увеличились на 2,2% ВВП и достигли 7,6% ВВП. Первичные расходы федерального бюджета повысились на 0,2% ВВП, достигнув 18,6% ВВП. Рост расходов

Рисунок 5. Безработица снизилась в марте



первичный нефтяной дефицит бюджета. Благодаря росту цен на нефть по сравнению с аналогичным периодом годом ранее, нефтегазовые доходы федерального бюджета увеличились на 2,2% ВВП и достигли 7,6% ВВП. Первичные расходы федерального бюджета повысились на 0,2% ВВП, достигнув 18,6% ВВП. Рост расходов

был обусловлен сочетанием следующих изменений расходных статей: рост расходов на социальную политику (+1,1% ВВП) на фоне единовременной выплаты пособий пенсионерам в январе, рост расходов на национальную экономику (+0,2% ВВП), защиту окружающей среды (+ 0,1% ВВП), ЖКХ (+0,1% ВВП) и сокращение расходов на национальную оборону (-1,0% ВВП), национальную безопасность (-0,2% ВВП), здравоохранение (-0,2% ВВП и государственное управление (-0,1% ВВП). Таким образом, за период с января по март 2017 года федеральный бюджет был сведен с первичным дефицитом в 0,5% ВВП (по сравнению с дефицитом в 2,4% ВВП за аналогичный период прошлого года). Вместе с тем на фоне роста расходов за период с января по март 2017 года первичный нефтяной дефицит федерального бюджета несколько вырос до 8% (по сравнению с 7,9% ВВП за аналогичный период предыдущего года).

Ключевые показатели кредитного риска и рентабельности банковского сектора демонстрируют положительную динамику на фоне постепенного улучшения состояния российской экономики (рисунок 6). По состоянию на 1 апреля 2017 года совокупный показатель достаточности капитала банковского сектора составил 13,4%, благодаря уверенной прибыли и слабому росту кредитования. Поскольку финансовые показатели банков неуклонно улучшаются, рентабельность активов и рентабельность капитала составили соответственно 1,5% и 12,7%, медленно восстановившись до докризисного уровня. Проблемные кредиты остаются на стабильном уровне в 9,7%. Валютное кредитование предприятий продолжило сокращаться, тогда как кредитование в рублях несколько повысилось.

Рисунок 6. Ключевые показатели кредитного риска и рентабельности в банковской системе демонстрируют положительную динамику



Кредитование предприятий в валюте сократилось на 13,6% в марте к соответствующему периоду предыдущего года по сравнению со снижением на 13,7% в феврале к соответствующему периоду предыдущего года. Кредитование предприятий в рублях несколько повысилось на 1,4% к соответствующему периоду предыдущего года, на ту же величину, что и месяцем ранее. Рост рублевого кредитования домохозяйств ускорился до 4% в марте к соответствующему периоду предыдущего года по сравнению с 3% в феврале. Консолидация в банковском секторе продолжилась. Так, число российских банков сократилось с 623 в начале 2017 года до 607 по состоянию на 1 апреля 2017 года, по мере того как Банк России продолжил усилия по ужесточению надзора за банковском сектором и изъятию лицензий у проблемных банков. Начиная с 2018 года, с внедрением пропорционального регулирования банковский сектор ожидают дальнейшие изменения. Соответствующей закон был принят 2 мая 2017 года. Согласно новому нормативному акту, в России будет создано три уровня банковской системы: системно значимые банки (10 крупнейших действующих банка), банки с универсальной лицензией (удовлетворяющие требованию минимального капитала в размере 1 млрд рублей), и банки с базовой лицензией (уровень капитализации от 300 млн до 3 млрд рублей.)

Долгосрочный прогноз развития РФ⁵

Прогноз социально-экономического развития Российской Федерации на период до 2030 года разработан в составе трех основных сценариев долгосрочного развития: консервативного, умеренно-оптимистичного и форсированного (целевого).

⁵ http://www.economy.gov.ru/wps/wcm/connect/economylib4/mer/activity/sections/macro/prognoz/doc20131108_5

Кроме того, учитывая большую зависимость российской экономики от мировых цен на нефть, дополнительно проработаны варианты с различной динамикой цен на углеводороды и сырьевые товары.

Все сценарии прогноза предполагают продолжение активных институциональных преобразований, направленных на улучшение делового климата, развитие конкуренции, повышение качества и эффективности корпоративного и государственного управления, развитие стратегического программного и проектного подхода к управлению экономикой, использование возможностей интеграции в рамках Евразийского союза и взаимодействия в рамках ВТО.

Консервативный сценарий (вариант 1) характеризуется умеренными долгосрочными темпами роста экономики на основе активной модернизации топливно-энергетического и сырьевого секторов российской экономики при сохранении структурных барьеров в развитии человеческого капитала, транспортной инфраструктуры, гражданских высоко- и среднетехнологичных секторах.

Среднегодовые темпы роста ВВП оцениваются на уровне 2,5% в 2013-2030 годах. Экономика увеличится к 2030 году в 1,7 раза, реальные доходы населения возрастут в 1,9 раза. При этом в результате более низких темпов роста, чем рост мировой экономики в целом, доля России в мировом ВВП уменьшится с 4% в 2012 году до 3,4% в 2030 году.

Умеренно-оптимистичный сценарий (вариант 2) характеризуется дополнительными импульсами инновационного развития и усилением инвестиционной направленности экономического роста. Модернизация энерго-сырьевого комплекса дополняется созданием современной транспортной инфраструктуры и конкурентоспособного сектора высокотехнологичных производств и экономики знаний.

Среднегодовые темпы роста российской экономики оцениваются на уровне 3,5% в 2013-2030 гг., что соответствует темпам роста мировой экономики.

Форсированный (целевой) сценарий (вариант 3) характеризуется форсированными темпами роста, повышенной нормой накопления частного бизнеса, созданием масштабного несырьевого экспортного сектора и значительным притоком иностранного капитала.

Сценарий носит прорывной характер и предусматривает полномасштабную реализацию всех задач, поставленных в указах Президента Российской Федерации от 7 мая 2012 г. № 596-606.

Среднегодовые темпы роста ВВП повышаются до 5,0-5,3%, что повышает вес российской экономики в мировом ВВП до 5,8% к 2030 году.

Три основных сценария развития предполагают относительную стабилизацию цен на нефть и другие сырьевые ресурсы в реальном выражении. В долларах США 2010 года цена на нефть в период 2013-2030 гг. будет находиться на уровне 90-110 долларов за баррель. В долларах США текущих лет цена на нефть достигает к 2030 году 160-170 долларов за баррель. Цена на российский экспортируемый газ в долларах США 2010 года за период 2013-2030 гг. в среднем оценивается в 310 долларов за тыс. куб. м, что приблизительно соответствует текущим ценам на газ.

Образ России

		2012	2016	2018	2020	2025	2030
Доля России в мире	целевой (КДР)	4,4	4,9	5,3	5,5	6,1	6,6
	форсированный	4,0	4,2	4,7	4,9	5,4	5,6
	умеренно-оптимистичный	4,0	4,0	4,0	4,1	4,1	4,0
	консервативный	4,0	3,9	3,9	3,8	3,7	3,4
ВВП по ППС на душу, тыс. долл.	целевой (КДР)	26	32	38	43	55	69
	форсированный	24	27	33	37	47	56

	умеренно-оптимистичный	24	25	28	31	36	41
	консервативный	24	25	28	29	32	34
Отношение России ВВП по ППС на душу в % к Евро-зоне	целевой (КДР)	73	87	100	109	132	153
	форсированный	65	74	87	95	113	124
	умеренно-оптимистичный	65	70	75	78	85	90
	консервативный	65	70	73	74	77	76

Основные показатели прогноза социально-экономического развития Российской Федерации на 2011-2030 годы

(среднегодовые темпы прироста, %)

	Варианты	2011-2015 гг.	2016-2020 гг.	2021-2025 гг.	2026-2030 гг.	2013-2030 гг.
Валовой внутренний продукт	1	3,1	3,1	2,5	1,8	2,5
	2	3,2	4,3	3,6	3,1	3,5
	3	4,3	7,1	5,4	3,9	5,3
Промышленность	1	2,5	2,3	2,1	1,9	2,1
	2	2,5	2,8	2,8	2,5	2,5
	3	3,3	4,3	3,4	3,1	3,5
Инвестиции в основной капитал	1	5,8	5,7	4,4	2,9	4,3
	2	6,1	8,1	6,3	4,2	5,9
	3	9,3	13,8	6,9	3,0	8,1
Реальная заработная плата	1	5,0	4,6	3,4	2,2	3,6
	2	4,8	4,4	3,5	3,1	3,7
	3	6,2	8,4	6,1	4,4	6,3
Оборот розничной торговли	1	5,2	4,0	2,9	2,3	3,2
	2	5,2	4,8	3,7	3,3	4,0
	3	6,6	7,9	5,8	4,4	6,1
Экспорт – всего (на конец периода), млрд. долл. США	1	514	577	718	880	689
	2	514	589	798	1095	774
	3	518	622	875	1308	865
Импорт – всего (на конец периода), млрд. долл. США	1	344	427	544	658	512
	2	344	428	587	778	557
	3	356	575	862	1112	771

17

Чувствительность российской экономики к ценовым шокам носит асимметричный характер – падение цен на нефть (газ, металлы) вызывает более сильное торможение роста, чем повышенные цены на углеводороды способны повысить темпы роста. Степень чувствительности в большей степени зависит не от структуры экономики, а от масштабов изменения курса рубля и дополнительных поддерживающих мер со стороны государства. В долгосрочной перспективе, после 2020 года, устойчивость экономики к возмущениям на сырьевых и энергетических рынках повышается

3.2 КРАТКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РЕГИОНА

Итоги социально-экономического развития Свердловской области в январе-марте 2017 года⁶

Промышленность

Индекс промышленного производства, по данным Свердловскстата, в январе-марте 2017 года составил 100,9% к уровню января-марте 2016 года.

По видам деятельности индексы производства в январе-марта 2017 года к уровню января-марта 2016 года составили:

– обрабатывающие производства – 101,1%,

⁶ Информация об итогах социально-экономического развития Свердловской области в январе-марте 2017 года

- обеспечение электрической энергией, газом и паром – 107,6%,
- добыча полезных ископаемых – 84,8%.

В январе-марте 2017 года по сравнению с уровнем соответствующего периода 2016 года наибольший рост физических объемов производств среди обрабатывающих производств отмечен:

- в производстве текстильных изделий – на 37,0%,
- в производстве автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов – на 32,4%,
- в производстве резиновых и пластмассовых изделий – на 26,5%,
- в производстве лекарственных средств и материалов, применяемых в медицинских целях – на 22,2%,
- в производстве мебели – на 18,4%,
- в производстве прочих транспортных средств и оборудования – на 17,8%,
- в производстве компьютеров, электронных и оптических изделий – на 14,6%.

Объем отгруженной промышленной продукции по полному кругу организаций Свердловской области в январе-марте 2017 года составил 420,2 млрд. рублей, или 106,1% к уровню января-марта 2016 года в действующих ценах, в том числе:

- обрабатывающие производства – 329,0 млрд. рублей, или 98,6% к уровню января-марта 2016 года,
- обеспечение электрической энергией, газом и паром – 62,4 млрд. рублей, или 130,2%,
- добыча полезных ископаемых – 16,5 млрд. рублей, или 135,1%.

Сельское хозяйство

Объем продукции сельского хозяйства, произведенной хозяйствами всех категорий, в январе-марте 2017 года составил 101,8% к уровню января-марта 2016 года в сопоставимых ценах.

В январе-марте 2017 года в хозяйствах всех категорий увеличилось производство молока на 5,0% к уровню января-марта 2016 года, производство мяса скота и птицы на убой (в живом весе) – на 3,6%, производство яиц – на 0,2%.

Строительство

Объем работ, выполненных собственными силами по виду деятельности «строительство», в январе-марте 2017 года составил 21,4 млрд. рублей, или 95,8% к уровню января-марта 2016 года в сопоставимых ценах.

Жилищное строительство

По данным Свердловскстата, в январе-марте 2017 года за счет всех источников финансирования введены в эксплуатацию жилые дома общей площадью 231,5 тыс. кв. метров, или 50,8% к уровню января-марта 2016 года.

Индивидуальными застройщиками построено 59,1% введенного жилья (136,8 тыс. кв. метров), или 73,7% к уровню января-марта 2016 года.

Автомобильный транспорт

Грузооборот автомобильного транспорта (по кругу крупных и средних организаций) в январе-марте 2017 года составил 700,2 млн. тонно-км, или 102,3% к уровню января-марта 2016 года.

Автомобильным транспортом (по кругу крупных и средних организаций) в январе-марте 2017 года перевезено 6,6 млн. тонн грузов, что на 5,7% ниже уровня соответствующего периода предыдущего года.

Потребительский рынок

Оборот розничной торговли в Свердловской области за январь-март 2017 года составил, по данным Свердловскстата, 249,7 млрд. рублей (в январе-марте 2016 года – 248,4 млрд. рублей), что в сопоставимых ценах на 4,5% ниже уровня соответствующего периода 2016 года (диаграмма 3).

Оборот общественного питания в январе-марте 2017 года сложился в сумме 11,2 млрд. рублей, что на 10,5% в сопоставимых ценах ниже уровня января-

марта 2016 года (12,0 млрд. рублей).

Рынок труда

Численность безработных, официально зарегистрированных в органах службы занятости, на 01 апреля 2017 года составила 32978 человек (на 01.04.2016 – 38124 человека).

Уровень регистрируемой безработицы на 01 апреля 2017 года составил 1,48 процента (на 01.04.2016 – 1,67 процента).

По статистическим данным за январь-февраль 2017 года

Заработная плата

В январе-феврале 2017 года среднемесячная заработная плата одного работника по полному кругу организаций Свердловской области, по данным Свердловскстата, составила 32550,2 рубля (103,8% к соответствующему периоду 2016 года).

Заработная плата работников крупных и средних организаций Свердловской области в указанном периоде составила 35754,3 рубля.

Выше среднеобластного значения заработная плата сложилась в таких видах экономической деятельности, как металлургическое производство (на 32,4%), обеспечение электрической энергией, газом и паром (на 24,6%), деятельность в области информации и связи (на 23,5%), добыча полезных ископаемых (на 12,1%), транспортировка и хранение (на 10,7%), производство машин и оборудования (на 7,2%), производство транспортных средств и оборудования (на 7,1%) и ряде других.

В числе лидеров по темпам роста заработной платы в Свердловской области находятся добыча полезных ископаемых (111% к уровню января-февраля 2016 года), металлургическое производство (109,8%), производство строительных материалов (на 108,8%), производство резиновых и пластмассовых изделий (107%), производство электрооборудования (106,7%), транспортировка и хранение (106,1%), производство бумаги и бумажных изделий (106,1%).

Демографическая ситуация

В январе-феврале 2017 года в Свердловской области:

- родилось 8,7 тыс. детей (91,9% к уровню января-февраля 2016 года);
- умерло 10,7 тыс. человек (101,9% к уровню января-февраля 2016 года).

Финансы

Крупными и средними организациями Свердловской области за январь-февраль 2017 года получен положительный финансовый результат (прибыль за минусом убытков) в размере 30,7 млрд. рублей, что в 3,4 раза выше уровня соответствующего периода предыдущего года.

В январе-феврале 2017 года прибыль прибыльных организаций составила 47,9 млрд. рублей, или 118,0% к уровню января-февраля 2016 года.

Главные тенденции января – марта 2017 года в экономике и социальной сфере Екатеринбурга⁷

Основные макроэкономические показатели в целом отражают стабильное состояние экономики города в первом квартале 2017 года.

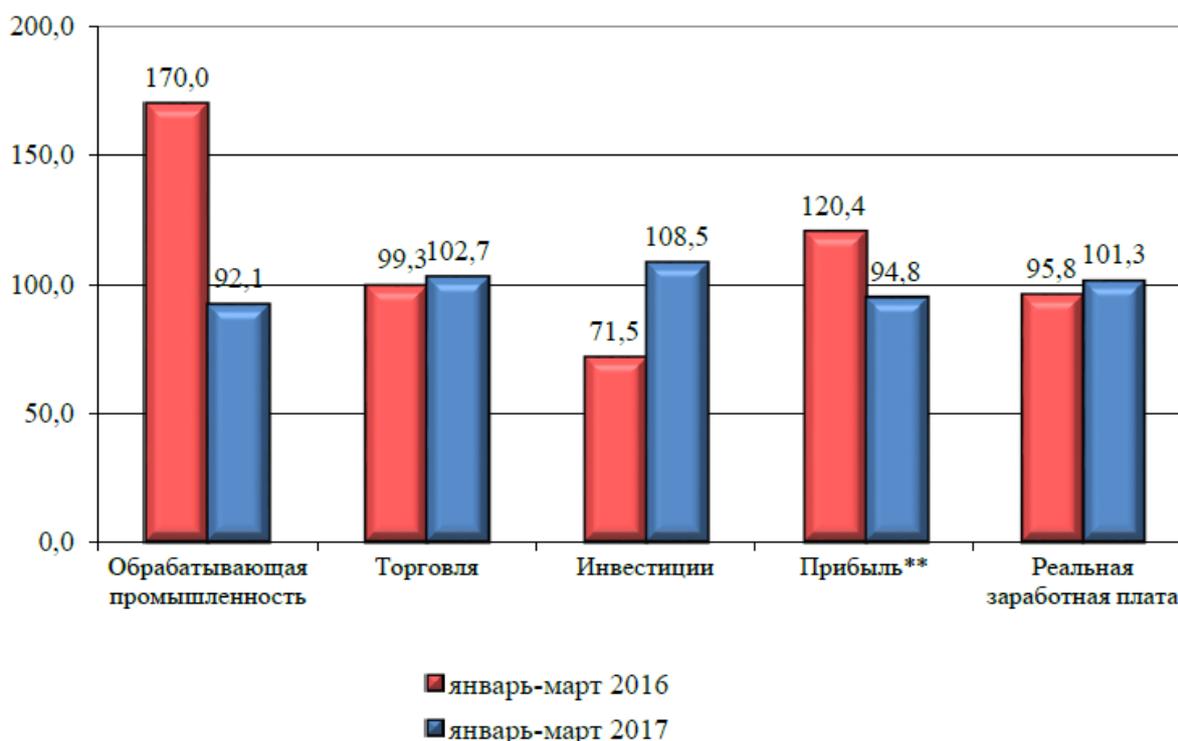
В то же время в январе – марте 2017 года на фоне высоких значений аналогичного периода прошлого года отмечено некоторое снижение объемов промышленного производства. За январь – март индекс производства обрабатывающих предприятий города составил 92,1 процента, объем отгрузки обрабатывающих предприятий уменьшился на 14,4 процента.

В первом квартале 2017 года отмечено улучшение ситуации на потребительском рынке Екатеринбурга. За январь – март 2017 года товарооборот по крупным и средним организациям достиг 57,4 миллиарда рублей, а темп роста в сопоставимой оценке к аналогичному периоду прошлого года составил 102,7 процента, оборот общественного питания – 126,7 процента. Увеличение оборота розничной торговли и

⁷ <https://xn--80acgfbsl1azdqr.xn--p1ai/file/b29dd2aab826777d80359124eb65fb0b>

общественного питания в первом квартале 2017 года основывается на увеличении темпов роста реальных денежных доходов населения (в январе – марте 2017 года реальная заработная плата населения Екатеринбурга составила 101,3 процента к аналогичному периоду прошлого года).

**Индикаторы развития Екатеринбурга
в январе – марте 2016 – 2017 годов
(в процентах к соответствующему периоду предыдущего года)***



* По крупным и средним организациям.
 ** Данные январь – февраль соответствующего периода

По итогам трех месяцев 2017 года наблюдается рост инвестиционной активности. Объем инвестиций в основной капитал составил 17,3 миллиарда рублей, это 108,5 процента к аналогичному периоду прошлого года в сопоставимых ценах. За январь – март 2017 года в Екатеринбурге введено 53,6 тысячи квадратных метров жилья, что составляет 31,2 процента к уровню соответствующего периода прошлого года.

Уровень регистрируемой безработицы к концу марта 2017 года составил 0,73 процента (на конец марта 2016 года – 0,92 процента). Количество зарегистрированных безработных за январь – март 2017 года снизилось на 19,7 процента по сравнению с аналогичным периодом прошлого года и составило 5322 человека. Спрос на рабочую силу работодателями на конец марта 2017 года составил 15014 вакансии (на конец марта 2016 года – 15224 вакансии), что в 2,8 раза больше числа зарегистрированных безработных. За январь – март 2017 года среднесписочная численность работающих на крупных и средних предприятиях Екатеринбурга составила 430,1 тысячи человек (98,1 процента к уровню января – марта 2016 года).

3.3. ХАРАКТЕРИСТИКА ПОЛОЖЕНИЯ ДЕЛ НА РЫНКЕ

Оцениваемый объект является представителем рынка коммерческой недвижимости в сегменте торгово-офисных объектов.

Тенденции рынка торговой недвижимости в регионах России в 2016 году⁸

Международная консалтинговая компания CBRE обозначила основные тенденции развития рынка торговой недвижимости в регионах России в 2016 году.

Неопределенность в части спроса со стороны ритейлеров, а также дорогое и малодоступное финансирование стали основными причинами снижения девелоперской деятельности в России. В результате, фактический объем ввода новых торговых центров в 2016 году может стать самым низким за последние 10 лет.

Ввод торговых площадей в 2015 году составил 1,9 млн. кв. м, что на 13% ниже прошлогоднего значения. В 2016 году ввод торговых центров в России будет почти на 30% ниже 2015 года, во многом, за счет сокращения нового предложения в региональных городах.

Среди 10 самых насыщенных рынков торговой недвижимости, города-миллионники составляют лишь половину. К перспективным городам для развития торговой недвижимости относятся Владивосток, Хабаровск, Набережные Челны, Киров и Чита.

Несмотря на ряд неблагоприятных макроэкономических предпосылок, интерес международных розничных сетей к российскому региональному рынку сохраняется во многом в связи более низкой конкуренцией, чем в Москве, достаточно высокой покупательной способностью на отдельных рынках и выгодными коммерческими условиями. Из 53 брендов, вышедших на рынок России в 2015 году, 13 решило осуществить свой выход через региональные рынки.

Основные тенденции рынка торговой недвижимости в России в 2016 году:

- На 2016 год в России девелоперами анонсирован ввод торговых площадей свыше 2 млн. кв. м. По нашим оценкам, учитывая понимание стадий строительства и сдачи в аренду каждого объекта, в 2016 году фактический ввод составит порядка 1,3 млн. кв. м.
- Текущие условия кредитования и сохраняющийся спад в экономике России не способствуют началу строительства новых проектов. Строительство проектов на финальных стадиях с гарантированным финансированием, вероятнее всего, будет завершено в течение 2016-2017 годов.
- Интерес девелоперов и ритейлеров к крупным городам (Москва, Санкт-Петербург, города-миллионники) будет сохраняться, во многом, в связи с высокой покупательной способностью на этих рынках.
- Торговые центры в городах с высокой обеспеченностью населения торговыми площадями (например, Екатеринбург, Краснодар, Тюмень, Ярославль) на данный момент нуждаются в реконцепции. Даже относительно небольшие по затратам меры могут повысить лояльность существующих посетителей и увеличить посещаемость торгового центра.
- Крупные ритейлеры ценовых сегментов «средний» и «эконом» продолжают активную региональную экспансию: в 2016 году развитие в регионах планируют такие розничные операторы, как OBI, Leroy Merlin, Декатлон, H&M, McDonald's, KFC, Subway, Nathan's Famous.
- Другие сети, ради сохранения устойчивых позиций на рынке, продолжают сокращать нерентабельные торговые точки в регионах, что может привести к дальнейшему росту доли вакантных площадей на отдельных рынках и увеличению сроков заполняемости новых торговых центров.

Михаил Рогожин, управляющий директор отдела торговых помещений CBRE в России, комментирует:

«Розничные операторы в регионах стали более тщательно подходить к выбору и оценке локации для размещения торговых точек. Тренд на оптимизацию бизне-

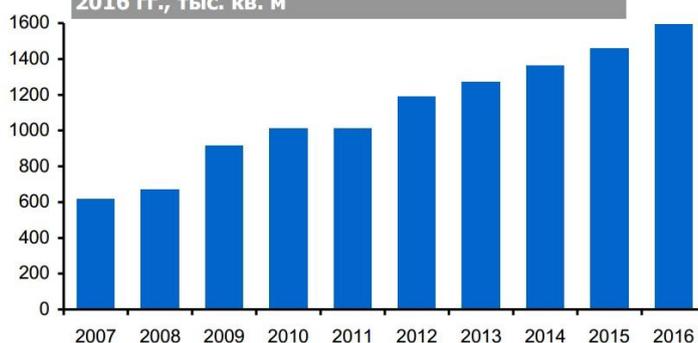
⁸ <http://ekbrealty.ru/news/retail/6912/>

са и закрытие неприбыльных торговых точек в регионах со стороны ряда ритейлеров, вероятно, сохранится в 2016 году. Однако это будет компенсироваться достаточно высокой активностью крупных международных и федеральных сетевых операторов, которые традиционно выступают в торговых центрах в качестве якорных арендаторов, а также розничных операторов демократичных ценовых категорий. Общая площадь заявленных проектов на 2016-2017 гг. в России (включая Москву и Санкт-Петербург) составляет 3,2 млн. кв. м, это почти 15% от сегодняшнего общего объема. Однако учитывая текущие условия кредитования, не все заявленные проекты будут введены в срок. По нашим оценкам, лишь около 60% проектов будет реализовано в 2016-2017 гг., остальные скорее будут отложены и выйдут на рынок не раньше 2018-2019 годов».

Обзор рынка торговых центров Екатеринбурга за I-й квартал 2017 г.⁹

Если в первом полугодии 2016 года был открыт только один ТРЦ «Академический» (ГВА без учета встроенной автостоянки ≈43 тыс. кв. м, GLA ≈30 тыс. кв. м), располагающийся в одноименном районе города, то второе полугодие 2016 года ознаменовалось открытием сразу трех торговых объектов:

Рисунок 1 Динамика изменения площадей торговых центров (ГВА) в Екатеринбурге в 2007-2016 гг., тыс. кв. м



ТРЦ «Crystals» (ГВА ≈12,2 тыс. кв. м, GLA ≈8,6 тыс. кв. м), первый этаж которого занял супермаркет парфюмерии и косметики «Золотое яблоко». На втором этаже ТЦ в 2017 году запланировано открытие универмага «Большой». Девелоперы заявляют о реализации в объекте концепции lifestyle-center, однако, по нашему мнению, в полной мере, в виду некоторых конструктивных и концептуальных особенностей ТЦ, ее реализовать не удастся;

- ТЦ «Кировский» на Сиреневом бульваре (объект после реконструкции с увеличением площадей – ГВА нового строительства ≈7,2 тыс. кв. м, GLA ≈5 тыс. кв. м);

- последняя пятая очередь ТРЦ «Гринвич» (ГВА нового строительства ≈70 тыс. кв. м) с собственным выходом на станцию метрополитена «Геологическую», который откроется в 2017 году.

Также можно отметить вторую очередь ТРЦ «Максидом», строительство которой завершено, но для посетителей она пока не открыта (этот торговый центр испытывает значительные трудности с момента своего открытия (фактически работает только строительный гипермаркет) и нуждается в скорейшей реконцепции).

На рис. 1 представлена динамика изменения площадей торговых центров (ГВА) в Екатеринбурге в 2007-2016 гг.

Из рисунка видно, что если с 2007 по 2012 гг. рынок торговых центров Екатеринбурга активно развивался с ежегодными темпами прироста площадей ≈15%, то в последние три года темпы его развития существенно замедлились (≈8%), что связано с кризисными тенденциями в экономике страны и постепенным количественным насыщением рынка. При этом сравнительно хорошие показатели 2016 года являются скорее исключением, так как многие объекты были заложены в докризисные 2012-2013 годы (девелоперский цикл составляет в среднем 3-4 года).

В 2017 году мы не ожидаем открытия новых значимых по площадным характеристикам торговых центров. Возможно, к концу года будет введен в строй мебель-

⁹ <http://ekbrealty.ru/news/retail/7312/>

но-интерьерный торговый центр «Astroom», даты завершения строительства которого из-за недостатка финансирования девелопера и ошибок в концепции и управлении проектом неоднократно переносились. Также идет строительство гипермаркета «ОКЕЙ» рядом с ТЦ «Дирижабль» (намеченная дата ввода объекта в строй на конец 2017 года является достаточно оптимистичной).

Среди других важных событий рынка торговых центров Екатеринбурга можно отметить намеченное на 2017 год начало строительства торговой галереи на Радищева (ГВА ≈11 тыс. кв. м) и начало строительства аутлет-центра вблизи пересечения Полевского тракта и ЕКАД (недалеко от жилого района «Солнечный»).

В целом же рынок торговых центров в столице Урала уже достаточно конкурентен и хорошо количественно развит – об этом в частности свидетельствует нахождение Екатеринбурга в группе лидеров по обеспеченности качественными торговыми площадями на 1000 жителей среди российских городов-миллионников (г. Краснодар ≈780 тыс. жителей) – см. рис. 2. Помимо Екатеринбурга в эту группу входят Самара и Санкт-Петербург. Относительно низкий показатель Москвы обуславливается методикой расчета (многие крупные ТРЦ находятся за МКАД на территории Московской области).

Однако, несмотря на общий высокий уровень обеспеченности торговыми площадями населения Екатеринбурга, в городе остаются перспективными для развития отдельные сегменты рынка торговых центров:

- районные и микрорайонные ТЦ – часть микрорайонов города их еще не имеет (например, Химмаш, Вторчермет и др.), перспективным выглядит создание крупного ТРЦ на Уралмаше/Эльмаше;
- ТЦ дискаунтного типа;
- некоторые специализированные ТЦ и др.

Для новых объектов важно правильно выбирать локацию, оптимизировать их по площади и главное – создавать качественную и конкурентоспособную современную концепцию.

Рисунок 2 Обеспеченность городов России и Европы качественными торговыми площадями (GLA) торговых центров, кв. м на 1000 жителей

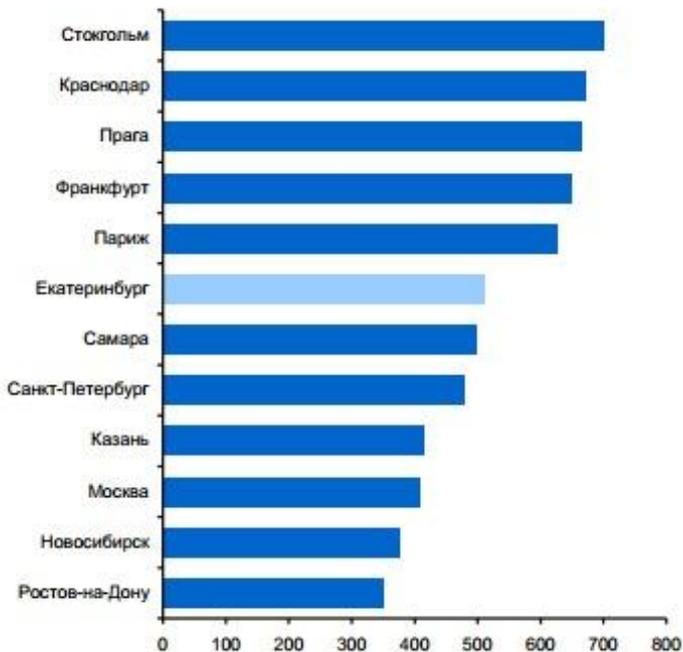
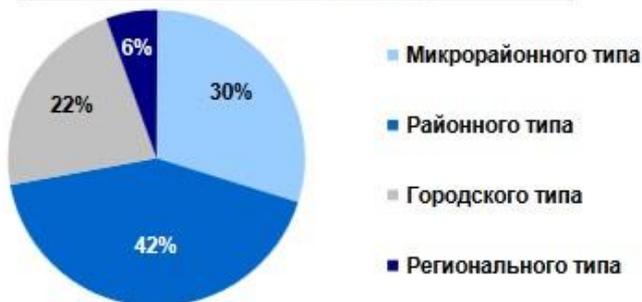


Рисунок 3 Сегментация торговых центров Екатеринбурга по зоне охвата (в % от общего количества ТЦ)



Структура рынка торговых центров Екатеринбурга

Структура рынка торговых центров Екатеринбурга уже довольно устоявшаяся и в последние 5 лет претерпевает только небольшие изменения (см. рис. 3).

Из рисунка видно, что на конец I квартала 2017 года большинство торговых центров Екатеринбурга по зоне

охвата являются объектами районного типа (42% от общего количества ТЦ) и микрорайонного типа (30% от общего количества ТЦ).

Все открытые в Екатеринбурге в 2016 году и строящиеся в настоящее время торговые центры (кроме пятой очереди ТРЦ «Гринвич») также относятся к двум обозначенным выше группам.

Сегмент крупных торговых центров городского и регионального типа в ближайшие два года в Екатеринбурге пополняться не будет. Создание таких объектов связано с большим необходимым объемом инвестиций, доступность которых для девелоперов в кризис существенно снизилась.

На рис. 4 представлена структура рынка торговых центров Екатеринбурга по типу концепции.

Из рис. 4 видно, что наиболее развитыми сегментами рынка торговых центров Екатеринбурга по типу концепции являются классические торговые центры (≈34%), торгово-развлекательные центры (≈24%) и специализированные торговые центры (≈22%).

В условиях кризиса относительно устойчиво себя чувствуют наиболее крупные и современные торгово-развлекательные центры, способные «перетянуть» посетителей из менее успешных ТЦ, а также классические торговые центры районного и микрорайонного типа, приближенные к местам компактного проживания горожан и ориентированные на товары повседневного спроса (продукты питания, недорогие хозтовары) и товары для детей. Конкурентоспособность специализированных объектов, ориентированных на товары длительного пользования, напротив, снижается (мебельные, детские, строительные, спортивные, автомобильные и другие ТЦ). Проявилась тенденция расширения ассортимента специализированных ТЦ за счет групп товаров повседневного спроса (таким образом расширяется и аудитория покупателей) – например, создание продовольственного супермаркета «Звездный» в детском оптовом центре на ЕКАД, размещение супермаркета фиксированных цен «FixPrice» в ТК «До-кер» (ранее девелоперы этого объекта также заявляли об интересе в открытии продовольственного гипермаркета).

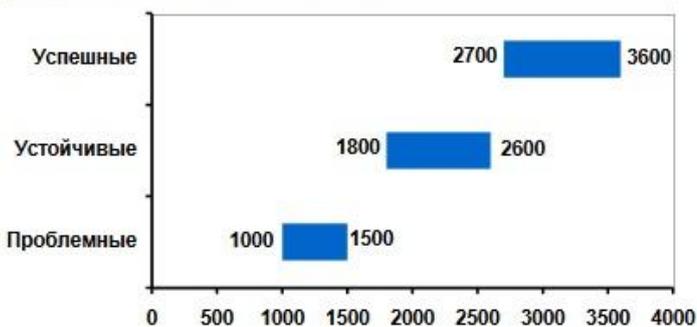
Рисунок 4 Сегментация количества торговых центров Екатеринбурга по типу концепции (в % от общего количества ТЦ)



Арендные ставки, доля вакантных площадей

В 2016 году на рынке торговых центров Екатеринбурга арендные ставки оставались достаточно стабильными (к концу года их изменение практически прекратилось). В 2017 году есть даже некоторые предпосылки к небольшому росту средних ставок аренды, которые, впрочем, будут сдерживаться значительным объемом введенных новых торговых площадей в 2016 году. Эти площади оказывают влияние на уровень вакантных площадей в ТЦ – этот показатель уже превышает нормативный уровень и достиг в среднем по рынку ≈6-8%. Для отдельных объектов этот показатель находится на уровне 15%. При этом для вводящихся в строй объек-

Рисунок 5 Диапазоны средних ставок аренды в торговых центрах выделенных групп на 30.06.2016 г., руб./кв. м/мес. (включая НДС)



этого показателя находится на уровне 15%. При этом для вводящихся в строй объек-

тов хорошим на сегодняшний день считается достижение заполненности арендаторами при открытии в 60%.

Одной из основных тенденций на рынке является массовый переход арендаторов в расчеты с девелоперами на формулу: процент от оборота или минимальная ставка + процент от оборота. Такая ситуация повышает вовлеченность девелопера и арендатора в бизнес-процессы друг друга и приводит к развитию некоторых важных тенденций. Например, она вызвала увеличение средних площадей якорных арендаторов в ТЦ (особенно по некоторым непродовольственным группам товаров).

Для формата экспресс-обзора специалисты консалтинговой компании «Урал-Гермес» традиционно проводят анализ арендных ставок в торговых центрах Екатеринбурга упрощенно с выделением трех условных групп объектов: *успешные* (наиболее крупные и современные ТЦ, доля вакантных площадей в них не превышает 1-2%); *устойчивые* (также довольно современные ТЦ, доля вакантных площадей в этих объектах не превышает 3-4%); *проблемные* (ТЦ с комплексом конструктивных и концептуальных недостатков, доля вакантных площадей – более 5-7%).

На рис. 5 показаны диапазоны средних ставок аренды в торговых центрах выделенных групп (анализировались ставки аренды для площадей 100-150 кв. м). При этом величина средних ставок аренды в торговых центрах Екатеринбурга зависит от следующих основных факторов:

- месторасположения и доступности объекта относительно городских магистралей и районов жилой застройки;
- имеющегося покупательского трафика в ТЦ, уровня популярности ТЦ у населения;
- типа торгового центра, его конструктивных характеристик, уровня современности;
- уровня профессионализма управляющей компании и др.

Обзор рынка офисной недвижимости Екатеринбурга за I квартал 2017 года¹⁰

В 2016 году в Екатеринбурге были введены в эксплуатацию три офисных центра общей арендной площадью (GLA) около 40 тыс. кв. м: БЦ «Демидов» (общая площадь офисной части здания ≈45 тыс. кв. м), 2 оч. «Делового дома на Архиерейской» (ГВА ≈7 тыс. кв. м), 2 оч. БЦ «Вознесенский» (ГВА ≈5 тыс. кв. м). Еще два крупных офисных центра, открытие которых было запланировано на конец 2016 года, пока не открыты – БЦ «Эльбрус» (ГВА ≈15 тыс. кв. м) и БЦ компании «Олипс» на ул. Metallургов (ГВА ≈18 тыс. кв. м). Прочие объекты, ввод которых перенесен с 2016 на 2017 год (БЦ «Auroom», ТОЦ на Куйбышева/ Луначарского), имеют меньшие площадные характеристики, и их ввод значительно не повлияет на рынок офисной недвижимости столицы Урала. Следует отметить, что в первом квартале 2017 года особых изменений на рынке не произошло.

Рынок офисной недвижимости Екатеринбурга активно развивается и постепенно увеличивает свои объемы. Среднегодовые темпы прироста количества современных офисных центров (бизнес-центров) в 2007-2014 гг. были достаточно высоки и составляли ≈11% в год. Однако в 2015-2016 гг. под воздействием кризиса и возрастающей конкуренции количественное увеличение рынка офисных центров резко замедлилось до ≈3% в год. Эта тенденция будет актуальной и в 2017 году, что благоприятно скажется на рынке, поскольку с 2015 года объем поглощения новых офисных площадей в Екатеринбурге находится на нулевом (а по некоторым оценкам, даже на отрицательном) уровне.

Также нужно отметить, что в Екатеринбурге есть ряд объектов, строительство которых заморожено (например, «Карнеол», «Бриг» и др.).

¹⁰ <http://ekbrealty.ru/news/offices/7311/>

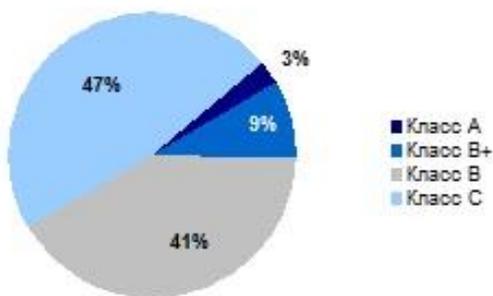
Как мы отмечали в предыдущих наших обзорах, продажа офисных центров в нарезку частным инвесторам, как инструмент повышения спроса на офисы и один из факторов роста рынка практически исчерпал себя. В связи с перенасыщением рынка предложением и со связанной с этим коррекцией ставок аренды, частные инвесторы не могут рассчитывать на нормальную доходность офисных площадей. Это предопределяет необходимость поиска девелоперами новых инструментов повышения привлекательности своих объектов, связанных, в том числе, с поиском относительно вакантных ниш и сегментов рынка офисной и другой недвижимости. В этой связи ряд девелоперов начал проявлять внимание к многофункциональным комплексам (например, недавно заявленный «Атомстройкомплексом» проект МФК на Радищева/Шейнкмана).

Представляет интерес оценить уровень развития рынка офисной недвижимости Екатеринбурга по сравнительному показателю обеспеченности офисными площадями ряда крупных городов Европы и России.

Екатеринбург по уровню обеспеченности площадями качественных офисных центров (классы А и В) на 1000 человек по-прежнему существенно отстает от Москвы и городов деловой активности Европы (корректно сравнивать эти города можно только используя коэффициент мультипликации). В сравнении же с другими региональными центрами Екатеринбург с показателем обеспеченности около 640 кв. м на 1000 жителей занимает вполне достойное место.

Характеристика предложения

Рисунок 3 Структура рынка офисных центров в Екатеринбурге по классам на 01.04.2017 г., %



Источник: консалтинговая компания «Урал-Гермес»

По классам, согласно оценкам консалтинговой компании «Урал-Гермес», рынок офисных центров Екатеринбурга сегментируется следующим образом (см. рис. 3).

Из рис. 3 видно, что в Екатеринбурге на сегодняшний день все еще преобладают бизнес-центры класса «С» (≈47%), хотя их доля постепенно сокращается. Доля офисных центров класса «А» составляет ≈3%, на бизнес-центры класса «В+» приходится ≈9%, доля офисных центров

класса «В» находится на уровне ≈41%. Следует отметить, что приведенная сегментация рынка несколько отличается от используемой ГУД, поскольку там анализируются только объекты, которым была присвоена определенная классность.

По динамике более активно увеличиваются сегменты офисных центров классов «В» и «В+» – все открытые в 2016 году и запланированные к открытию в 2017 году офисные центры относятся к данным классам.

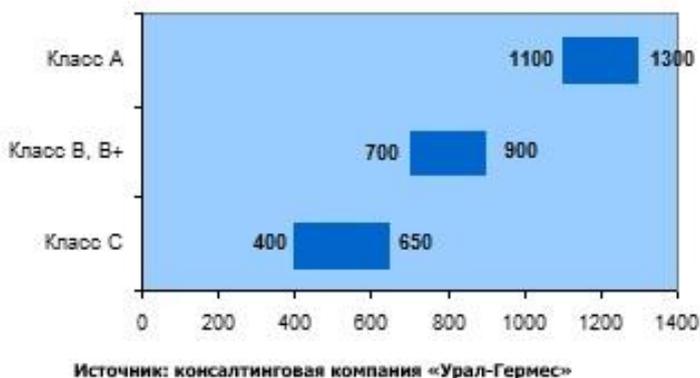
Как уже отмечалось нами в предыдущих обзорах, обозначенные выше классы привлекают девелоперов, поскольку их ценовые характеристики (ставки аренды, стоимость продажи площадей) выше, чем в классе «С», а международных и крупных федеральных компаний, являющихся основными потребителями офисов класса «А», и для которых важен статус объекта, в Екатеринбурге ограниченное количество.

В целом, по-прежнему во всех классах следует отметить недостаток офисных зданий, имеющих качественную концепцию и конкурентоспособный бренд (в кризис эти недостатки еще больше обнажаются и приводят к реальным потерям дохода). Чтобы снизить проблемы концепции часть девелоперов проводит реконцепции офисных зданий на стадии строительства с переводом их в апартаменты, имеющие гораздо меньший срок окупаемости. Однако как показывает опыт, в конструктивном

плане такой перевод не всегда возможен и может создать новые проблемы. Кроме того, сам формат апартментов имеет некоторые проблемы с конкурентоспособностью, относительно жилых комплексов, обусловленные, прежде всего, юридическим статусом этих объектов.

По географическому признаку рынок офисных центров Екатеринбурга наиболее развит в центральных районах города, которые для данного типа недвижимости всегда будут наиболее привлекательны. Тем не менее, количество свободных участков земли в центре Екатеринбурга ограничено, а стоимость их достаточно высока. Поэтому в ближайшие несколько лет после выхода экономики из кризиса развитие офисов в центральной части города будет происходить преимущественно за счет участков, исчерпавших свои ресурсы (промзоны, ветхое жилье и т.д.) и за счет освоения районов расширенного центра Екатеринбурга. Рынок бэк-офисов получит развитие в зоне Срединного транспортного кольца. В перспективе начнет развиваться рынок офисных центров в новых жилых районах (Академический, Солнечный и др.).

Рисунок 4 Диапазон средних арендных ставок в офисных центрах различных классов, руб./кв. м/мес. (включая НДС)



Арендные ставки, доля вакантных площадей

В Екатеринбурге в течение II полугодия 2016 года и I квартала 2017 снижения арендных ставок на качественные офисные площади существенно замедлилось (оказывают влияние высокие темпы инфляции в России, рост коммунальных и эксплуатационных расходов, налоговой нагрузки). В целом же реальная доходность офисных центров по-прежнему продолжает снижаться.

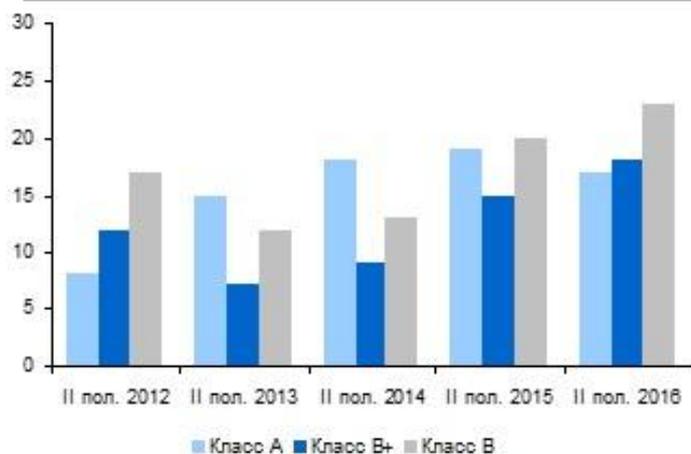
В условиях ухудшения экономической ситуации и ослабления уровня платежеспособности многие компании-арендаторы стараются минимизировать свои расходы на аренду, преимущественно, за счет ухудшения качества и уменьшения площадных характеристик офисов.

Снижение ставок аренды уже начало приводить к тому, что даже компании, имеющие стабильное положение и хорошие доходы не торопятся покупать подходящие офисные площади в собственность (офисы стали не интересны как инвестиционный ресурс).

Средние диапазоны арендных ставок в офисных центрах Екатеринбурга различных классов на 01.04.2017 представлены на рис. 4.

Средний уровень вакантных площадей в офисных центрах Екатеринбурга во II полугодии 2016 года несколько увеличился и на 01.04.2017 в офисных центрах класса А составляет ≈17%, класса В+ ≈18%, класса В ≈23%. В отдельных офисных центрах (не только в недавно открывшихся) уровень вакантных площадей может достигать 50% и более.

Рисунок 5 Доля вакантных площадей в офисных центрах Екатеринбурга различных классов, %



В условиях кризиса и увеличения количества вакантных площадей часть управляющих компаний стала диверсифицировать свои площади под предприятия услуг, общественного питания и торговли. Дополнительный плюс для сотрудников компаний, являющихся арендаторами – удобное приближение зоны обслуживания. С таким подходом бизнес-центр превращается фактически в МФК, формат которого за счет совмещения ряда функций обладает большой устойчивостью на рынке. Также для снижения доли вакантных площадей многие УК используют специальные технологии удержания арендаторов («арендатор – партнер по бизнесу»), создавая для него дополнительные преимущества и частично варьируя условия аренды. Здесь можно отметить офисные центры «Президент», «Квартал», «Саммит» и др.

Нужно отметить, что рынок офисной недвижимости наиболее подвержен влиянию кризиса, поскольку основу арендаторов офисных и бизнес-центров составляют мелкие и средние компании, наиболее чувствительные к негативным тенденциям в экономике. Кроме того, оптимизируют затраты и крупные компании, включая зарубежные. Также в «тучные» годы на рынке работало достаточно большое количество неэффективных компаний (часто посредников), арендовавших площади в БЦ. С ухудшением экономической ситуации такие компании, как правило, закрываются первыми, оставляя вакантными прежде арендуемые площади.

Тенденции и особенности развития рынка. Прогноз на 2017 год

Среди тенденций, действующих на рынке офисных центров Екатеринбурга, можно отметить следующие:

- обострение конкурентной обстановки на рынке и связанная с этим качественная дифференциация объектов;
- поиск девелоперами новых ниш и сегментов на рынке офисных центров;
- активное выставление девелоперами на продажу отдельных офисных площадей, этажей и даже целых офисных центров;
- усиливаются проблемы с управляемостью у офисных центров, проданных в нарезку;
- повышение значимости сервисов и инфраструктуры, создающих комфортную среду для арендаторов (финансовые, деловые, бытовые, оздоровительные услуги, предприятия торговли, общепит, парковки и т.д.);
- усиление значимости концептуализации и брендинга офисных центров, активизация использования технологий маркетинга и стратегий реконцепции;
- перспективное развитие офисных центров на базе многофункциональных зданий, перевод некоторых центров на стадии проектирования и строительства в апартаменты;
- повышение значимости качества управления ТЦ с постепенным перераспределением рынка УК в пользу крупных операторов;
- использование инноваций в архитектурных и строительных технологиях, используемых материалах, инженерных и зеленых (экологических) технологиях.

Таким образом, обострение конкурентной обстановки на рынке усилило дифференциацию офисных центров и бизнес-центров (потребитель имеет хороший выбор) в пользу наиболее качественных, концептуально интересных, имеющих развитый спектр дополнительных услуг, включая уникальные.

В 2017 году рынок офисных центров также немного вырастет количественно за счет объектов, ввод в строй которых был перенесен с 2016 года. При этом объем поглощения новых офисных площадей останется практически нулевым. Это будет оказывать влияние на рынок, не позволяя арендным ставкам показывать положительную динамику даже на уровне роста инфляции и издержек. В 2017 году рынок стабилизируется, однако стагнация на нем продолжится.

Объект оценки представляет собой помещения с отдельным входом, распо-

ложенные на 1,2 этажах высококлассного торгово-офисного современного здания, находящегося в центральной части (культурный и исторический центр города) г. Екатеринбург. Местоположение характеризуется исключительной выгодностью для объекта торгового или офисного назначения в силу наличия выхода на оживленную улицу Радищева. В целом, оцениваемая недвижимость соответствует запросам и ожиданиям участников рынка, характеризуется повышенной ликвидностью в сегменте продаж и аренды на рынке.

3.4. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА

Наилучшее и наиболее эффективное использование определяется как 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 (Общие принципы и понятия, глава 6, п.6.6 Международные стандарты оценки).

На практике анализ оптимального использования объекта недвижимости выполняется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим четырем критериям:

- быть *физически возможным*, т.е. соответствовать ресурсному потенциалу;
- быть *законодательно допустимым*, т.е. срок и форма предполагаемого использования не должны подпадать под действие правовых ограничений, существующих либо потенциальных;
- быть *финансово состоятельным*, т.е. использование должно обеспечить доход, равный или больший по сравнению с суммой операционных расходов, финансовых обязательств и капитальных затрат;
- быть *максимально эффективным*, т.е. иметь наибольшую продуктивность среди вариантов использования, вероятность реализации которых подтверждается рынком.

Исходя из ситуации, которая сложилась на рынке в данном секторе рынка, анализа характеристик оцениваемых объектов, месторасположения, физического состояния, оценщик пришел к следующему выводу: оптимальным, то есть наилучшим и наиболее эффективным использованием оцениваемого объекта является использование в качестве торгово-офисных помещений (в т.ч., ресторан как сходный тип объекта), поскольку:

- физически возможно использовать объект в качестве торговых, офисных помещений;
- законодательно допустимо использование в качестве нежилых помещений;
- поскольку объект расположен в культурно-историческом центре города, имеет выход на красную линию застройки, отдельный вход в помещения с оживленной ул. Радищева, а непосредственное окружение представлено объектами жилого, административного, офисно-торгового назначения, финансово-состоятельным и максимально эффективным является использование в качестве торгово-офисных помещений.

3.5. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ТИПА СТОИМОСТИ И ОБОСНОВАНИЕ ЕЁ ВЫБОРА

В соответствии с ФСО №2, при использовании понятия стоимости при осуществлении оценочной деятельности указывается конкретный вид стоимости, который определяется предполагаемым использованием результата оценки.

При осуществлении оценочной деятельности используются следующие виды стоимости объекта оценки:

- рыночная стоимость;
- инвестиционная стоимость;
- ликвидационная стоимость;
- кадастровая стоимость.

Учитывая цель оценки данного отчета, оценка будет осуществляться:

- с позиций *рыночной стоимости имущества*;

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

- одна сторона сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытый рынок в форме публичной оферты;
- 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.

4. ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

В соответствии с ФСО №1, оценщик при проведении оценки обязан использовать затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке или обосновать отказ от использования того или иного подхода. Оценщик вправе самостоятельно определять конкретные методы оценки в рамках применения каждого из подходов.

В соответствии с ФСО №1:

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

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

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

Оценщик вправе самостоятельно определять конкретные методы оценки в рамках применения каждого из подходов.

Условия и последовательность применения методов доходного подхода в соответствии с ФСО №1

Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. При применении доходного подхода оценщик определяет величину будущих доходов и моменты их получения.

Применяя доходный подход к оценке, оценщик должен:

а) установить период прогнозирования. Под периодом прогнозирования понимается период в будущем, на который от даты оценки производится прогнозирование количественных характеристик факторов, влияющих на величину будущих доходов;

б) исследовать способность объекта оценки приносить поток доходов в течение периода прогнозирования, а также сделать заключение о способности объекта приносить поток доходов в период после периода прогнозирования;

в) определить ставку дисконтирования, отражающую доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска объекты инвестирования, используемую для приведения будущих потоков доходов к дате оценки;

г) осуществить процедуру приведения потока ожидаемых доходов в период прогнозирования, а также доходов после периода прогнозирования в стоимость на дату оценки.

Условия и последовательность применения методов сравнительного подхода в соответствии с ФСО №1

Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен:

а) выбрать единицы сравнения и провести сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения. По каждому объ-

екту-аналогу может быть выбрано несколько единиц сравнения. Выбор единиц сравнения должен быть обоснован оценщиком. Оценщик должен обосновать отказ от использования других единиц сравнения, принятых при проведении оценки и связанных с факторами спроса и предложения;

б) скорректировать значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу сравнения. При внесении корректировок оценщик должен ввести и обосновать шкалу корректировок и привести объяснение того, при каких условиях значения введенных корректировок будут иными. Шкала и процедура корректирования единицы сравнения не должны меняться от одного объекта-аналога к другому;

в) согласовать результаты корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам. Оценщик должен обосновать схему согласования скорректированных значений единиц сравнения и скорректированных цен объектов-аналогов.

Условия и последовательность применения методов затратного подхода в соответствии с ФСО №1

Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства.

Если объекту оценки свойственно уменьшение стоимости в связи с физическим состоянием, функциональным или экономическим устареванием, при применении затратного подхода необходимо учитывать износ и все виды устареваний

Также, в соответствии с ФСО №1, для получения итоговой стоимости объекта оценки осуществляет согласование (обобщение) результатов расчета стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки. Если в рамках применения какого-либо подхода оценщиком использовано более одного метода оценки, результаты применения методов оценки должны быть согласованы с целью определения стоимости объекта оценки, установленной в результате применения подхода.

При согласовании результатов расчета стоимости объекта оценки должны учитываться вид стоимости, установленный в задании на оценку, а также суждения оценщика о качестве результатов, полученных в рамках примененных подходов.

Выбранный оценщиком способ согласования, а также все сделанные оценщиком при осуществлении согласования результатов суждения, допущения и использованная информация должны быть обоснованы. В случае применения для согласования процедуры взвешивания оценщик должен обосновать выбор использованных весов.

Обоснование выбора подхода оценки

– *сравнительным подходом*, моделирующим поведение рынка путем сравнения оцениваемого объекта с аналогичными объектами, которые были недавно проданы или по которым поступили заявки на продажу;

– *доходным подходом*, основанным на расчете дохода от использования недвижимости.

Затратным подходом, отражающим фактически затраты на приобретение земельного участка и строительство объекта недвижимости и являющимся приемлемым ориентиром при определении рыночной стоимости недвижимого имущества, расчеты не производились.

В соответствии с ФСО №1, затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства. В данном случае, объектом оценки являются встроенные помещения, расположенные в трехэтажном офисном здании. В соответствии с доминирующим в рамках затратного подхода принципом замещения, благоразумный покупатель не станет платить за объект дороже по сравнению с затратами на приобретение соответствующего участка под застройку и возведение аналогичного по своему назначению, качеству и полезности объекта недвижимости в приемлемый период времени. Совершенно очевидно, что отдельно взятое встроенное помещение невозможно возвести на отдельно взятом участке земли, поэтому оценка встроенного помещения методами затратного подхода противоречит основному принципу затратного подхода. (Материалы семинара ИПО "Практические аспекты определения рыночной стоимости материальных активов", Москва, 2008, Королев И.В.). Также заказчик и оценщик не располагают технической документацией на земельный участок, что означает отсутствие достаточной информации, необходимой для расчета восстановительной стоимости объекта.

Таким образом, не выполняется основное условие применимости затратного подхода в соответствии с ФСО №1, поэтому в данном отчете методы затратного подхода не применялись.

5. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА МЕТОДАМИ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

Сравнительный подход оценки рыночной стоимости основан на сравнении объекта оценки с аналогичными объектами.

Основой применения данного метода является тот факт, что стоимость объекта оценки непосредственно связана с ценой продажи аналогичных объектов недвижимости, которые были проданы или включены в реестр на продажу. Необходимой предпосылкой для применения методов сравнительного подхода является наличие информации о сделках с аналогичными объектами недвижимости (которые сопоставимы по назначению, размеру и местоположению), произошедших в сопоставимых условиях (время совершения сделки и условия финансирования сделки). В цену сопоставимой продажи вносят поправки, отражающие существенные различия между ними.

Следует отметить, что сведения о реально совершенных сделках купли-продажи на рынке недвижимости носят конфиденциальный характер. В основном Оценщик ориентируется на цены предложения с применением необходимых корректировок. Такой подход оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке объекта недвижимости, проанализирует текущее состояние рынка и придет к заключению о возможной цене предлагаемого объекта, учитывая все его достоинства и недостатки относительно других объектов.

В рамках сравнительного подхода могут применяться следующие методы:

- метод валовой ренты;
- метод сравнения продаж.

В рамках сравнительного подхода в данном случае расчеты производятся по методу сравнения продаж.

Метод сравнения продаж определяет рыночную стоимость объекта на основе анализа недавних продаж сопоставимых объектов недвижимости, которые сходны с оцениваемым объектом по размеру и использованию. Данный метод определения стоимости предполагает, что рынок установит цену для оцениваемого объекта тем же самым образом, что и для сопоставимых, конкурентных объектов. Для того, чтобы применить метод сравнения продаж, Специалисты используют ряд принципов оценки, включая принцип замещения, который гласит, что стоимость недвижимости, которая имеет объекты - заместители на рынке, обычно устанавливается исходя из затрат на приобретение "равно желаемого объекта- заместителя".

Применение метода сравнения продаж заключается в последовательном выполнении следующих действий:

- подробное исследование рынка с целью получения достоверной информации обо всех факторах, имеющих отношение к объектам сравнимой полезности;
- определение подходящих единиц сравнения и проведение сравнительного анализа по каждой единице;
- сопоставление оцениваемого объекта с выбранными объектами сравнения с целью корректировки их продажных цен или исключения из списка сравниваемых;
- приведение ряда скорректированных показателей стоимости сравнимых объектов к рыночной стоимости объекта оценки.

В качестве единицы сравнения выбрана цена предложения объекта за 1 кв.м. общей площади Объекта.

После выбора единицы сравнения необходимо определить основные показатели или элементы сравнения, используя которые можно смоделировать стоимость Объекта посредством необходимых корректировок цен предложения сравнимых объектов недвижимости.

В оценочной практике при определении стоимости недвижимости выделяют следующие основные элементы сравнения:

- Переданные права на недвижимость;
- Условия продажи;
- Состояние рынка;
- Функциональное назначение объекта (характер предполагаемого использования);
- Местоположение;
- Площадь объекта;
- Техническое состояние;
- иные параметры.

Описание примененных параметров сравнения

Передаваемые права на недвижимость

Объекты-аналоги, как и оцениваемый объект, предполагают возможное отчуждение с передачей права собственности, поэтому различия по данному параметру между объектами отсутствуют.

Условия продажи

Объекты аналоги выставлены на открытом рынке. Практика показывает, что при определении цены сделки, между продавцом и покупателем происходит торг. При отсутствии достоверной информации о ценах сделок с недвижимостью допускается использование цен предложений с корректировкой на разницу между ценой предложения и ценой сделки, полученной на основе анализа рыночных данных. Все объекты выставлены к продаже на рынке, информация о предложениях по продаже размещена в открытых и доступных источниках информации, объекты представляют собой цены предложения с готовностью продавцов к возможному торгу.

Для определения величины скидки на возможное уторгование были применены результаты исследования, опубликованные в издании *Справочник оценщика недвижимости-2016. Том 2. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Издание четвертое, под редакцией Лейфера Л.А. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2016.*¹¹

В соответствии с систематизированными результатами опроса экспертного мнения, скидка на уторгование в зависимости от типа объекта изменяется следующим образом:

Наименование объекта	Среднее	Доверительный интервал	
Высококласная торговая недвижимость	9,2	8,8	9,7

Состояние рынка

Все объекты выставлены на продажу на рынке г. Екатеринбурга в общей информационной среде. Отличия между аналогами и оцениваемым объектом по данному фактору отсутствуют, коэффициент принят равным 1.

Корректировка на месторасположение

Для объектов офисно-торгового назначения фактор местоположения в пределах города оказывает существенное влияние на формирование рыночной стоимости.

По данному фактору рассматривалась и сравнивалась выгодность расположения объекта офисно-торгового назначения с точки зрения проходимости и наличия выхода на оживленные центральные улицы города ("красная линия"). В данном случае все подобранные аналоги сопоставимы по данному фактору, внесения корректировок не требуется, коэффициент равен 1.

Корректировка на тип объекта может вводиться, поскольку с точки зрения потенциального собственника более привлекательным является вариант недвижимо-

¹¹ стр.299-300, т. 90-91

сти в виде отдельного здания с земельным участком по сравнению со встроенным помещением.

Для определения величины скидки/надбавки могут быть применены результаты исследования, опубликованные в издании *Справочник оценщика недвижимости-2016. Том 2. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Издание четвертое, под редакцией Лейфера Л.А. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2016.*¹² В соответствии с результатами опроса экспертного мнения, отношение удельной цены встроенного помещения к удельной цене такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки изменяется в доверительном интервале от 0,0,89 до 0,91, среднее значение 0,90. В данном случае, объект оценки, как и подобранные аналоги не имеют различий по данному фактору, т.к. представляют собой встроенные помещения. Корректирующий коэффициент равен 1.

Корректировка на наличие/отсутствие отдельного входа. Наличие отдельного входа имеет важное значение для объекта офисно-торгового назначения, поскольку повышает проходимость и функциональные возможности помещения. Для расчета корректировки отсутствие/наличие отдельного входа используются результаты исследования, опубликованные в издании *Справочник оценщика недвижимости-2016. Том 2. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Издание четвертое, под редакцией Лейфера Л.А. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2016.*¹³ В соответствии с систематизированными результатами опроса экспертного мнения, отношение цен офисно-торговых объектов без отдельного входа, к ценам аналогичных объектов, имеющих отдельный вход изменяется в доверительном интервале от 0,85 до 0,86. В данном случае корректировка равна 1, поскольку объект оценки и подобранные аналоги имеют отдельный вход с улицы.

Корректировка техническое состояние состояние отделки.

Для определения величины скидки/надбавки могут быть применены результаты исследования, опубликованные в издании *Справочник оценщика недвижимости-2016. Том 2. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Издание четвертое, под редакцией Лейфера Л.А. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2016.*¹⁴ Корректировочные коэффициенты для каждого аналога определены в соответствии с матрицей коэффициентов:

Цены офисно-торговых объектов		аналог			
		без отделки	требует косметического ремонта	среднее состояние	отделка "люкс"
объект оценки	без отделки	1	0,93	0,79	0,65
	требует косметического ремонта	1,08	1	0,86	0,7
	среднее состояние	1,26	1,17	1	0,82
	отделка "люкс"	1,54	1,43	1,22	1

Масштаб площадей

Корректирование по параметру "площадь объекта" (*масштаб площадей*) не производилось (коэффициент равен 1), т.к. отобраны объекты-аналоги, масштаб площадей которых либо сопоставим с оцениваемым объектом, либо ценовые различия удельной стоимости кв.м. недвижимости в данном диапазоне площадей незначительны.

¹² стр. 145, т.40

¹³ стр. 157, т.1

¹⁴ стр. 185, т. 58

Иные возможные корректировки равны 1, поскольку отсутствуют различия между аналогами, оказывающие существенное влияние на формирование рыночной стоимости.

Заключительным этапом сравнительного подхода является установление стоимости объекта оценки на основе сравнительного анализа выбранных аналогов в результате согласования.

Согласование – это не усреднение полученных промежуточных результатов, а процесс взвешивания и сравнения показателей в соответствии с их характеристиками. Согласование скорректированных цен аналогов проводится в соответствии с имеющимися отличиями от объекта оценки.

В процессе согласования необходимо выявить причины различий промежуточных результатов, учесть количество поправок, внесенных в цену сопоставимой продажи. При согласовании следует учитывать следующее основное правило¹⁵: Чем меньше количество и величина корректировок, внесенных в цену конкретного объекта сравнения, тем больший «вес» имеет данная продажа в процессе формирования стоимости оцениваемого объекта.

При наличии обширной информации о большом количестве похожих продаж, небольшом различии величин скорректированных цен применяются статистические методы. В частности, суждение о стоимости объекта недвижимости на основе сравнительного анализа продаж можно принять в результате анализа четырех показателей:

1) среднеарифметического значения скорректированных цен сопоставимых продаж;

2) моды;

3) медианы;

4) скорректированной цены самого похожего на оцениваемый объект аналога.

Мода – наиболее часто встречающееся значение в числовом ряду.

Медиана – середина ранжированного числового ряда.

При логическом анализе вышеперечисленных показателей необходимо учесть, что на значение среднеарифметического могут повлиять разбросы крайних значений.

Когда объекты отличаются друг от друга по ряду параметров, для каждой из скорректированных цен аналогичных объектов выбирается весовой коэффициент. Для этого целесообразно применять теорию нечетких множеств, в частности метод расстановки приоритетов. Метод позволяет сравнивать пары продаж с учетом их схожести на объект экспертизы, в чем находит отражение степень влияния соответствующих им цен на формирование результата оценки, получаемого сравнительным подходом. Критерий выбора весового коэффициента – степень схожести анализируемого аналога на объект экспертизы.

С использованием полученного весового коэффициента каждой из сопоставимых продаж и соответствующих им скорректированных цен как средневзвешенное определяется величина, которая становится основой при принятии решения об итоговой стоимости объекта на основе сравнительного анализа продаж.

Математика позволяет сузить диапазон стоимости объекта, окончательное решение принимает эксперт после анализа рынка. Итоговая стоимость оцениваемой недвижимости определяется в результате логического анализа откорректированных данных по продажам аналогичных объектов с учетом рассчитанных результатов сравнительного анализа сопоставимых продаж.

Расчет стоимости методом сравнения продаж для оцениваемых помещений

¹⁵ Щербакова Н.А. Экономика недвижимости. Учебное пособие. Ростов н/Д, 2002. – 320 с.
Щербакова Н.А. Экономика недвижимости. Учебное пособие. Новосибирск, 2009г.

представлен в таблице ниже:

Характеристика	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Описание объекта	Помещение, назначение: нежилое помещение. Площадь 293,1 кв.м. Этаж №1, этаж №2.	Помещение с отдельным входом	Помещение с отдельным входом	Помещение с отдельным входом	Помещение с отдельным входом
Текущее использование	ресторан	торгово-офисное	торгово-офисное	торгово-офисное	торгово-офисное
Адрес, район	Адрес: 620014, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Радищева, д.25. Кадастровый номер: 66:41:0401033:1 313	Свердловская область, Екатеринбург, Гагарина	Свердловская область, Екатеринбург, м. Чкаловская, ул. Машинная, 11	Свердловская область, Екатеринбург, м. Геологическая, ул. 8 Марта, 100	Свердловская область, Екатеринбург, пр-т Ленина, 81
Источник информации	объект оценки	https://www.avito.ru/ekaterinburg/kommercheskaya_nedvizhimost/orgovoe_pomeschenie_217_m_590248294	https://www.avito.ru/ekaterinburg/kommercheskaya_nedvizhimost/orgovoe_pomeschenie_92_m_1012972641	https://www.avito.ru/ekaterinburg/kommercheskaya_nedvizhimost/orgovoe_pomeschenie_96.8_m_884036137	https://www.avito.ru/ekaterinburg/kommercheskaya_nedvizhimost/orgovaya_ploschad_810879155
Площадь здания, м ²	293,1	217	92	96,8	76
Цена объекта - аналога, руб. за объект		38 843 000	14 900 000	15 488 000	12 500 000
Цена объекта - аналога, руб. за объект, без НДС		32 917 797	12 627 119	13 125 424	10 593 220
Цена объекта - аналога, руб./кв.м.		151 695	137 251	135 593	139 384
Права на недвижимость	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка		1	1	1	1
Цена после корректировки, руб.		32 917 797	12 627 119	13 125 424	10 593 220
Условия продажи		Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Корректировка на уторгование		0,908	0,908	0,908	0,908
Цена после корректировки, руб.		29 889 359	11 465 424	11 917 885	9 618 644
Состояние рынка	Удовлетворительное: рынок развит	Удовлетворительное: рынок развит	Удовлетворительное: рынок развит	Удовлетворительное: рынок развит	Удовлетворительное: рынок развит
Корректировка		1	1	1	1
Цена после корректировки, руб.		29 889 359	11 465 424	11 917 885	9 618 644
Выход на красную линию	есть	есть	есть	есть	есть
Корректировка		1,00	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, руб.		29 889 359	11 465 424	11 917 885	9 618 644
Тип объекта	помещения	помещения	помещения	помещения	помещения
Корректировка		1,00	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, руб.		29 889 359	11 465 424	11 917 885	9 618 644
Наличие отдельного входа	имеется	имеется	имеется	имеется	имеется
Корректировка		1,00	1,00	1,00	1,00
Цена после кор-		29 889 359	11 465 424	11 917 885	9 618 644

Характеристика	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
ректировки, руб.					
Техническое состояние внутренней отделки	отделка люкс	современный ремонт с применением материалов стандартного качества, требуется косметический ремонт	современный ремонт с применением материалов стандартного качества, требуется косметический ремонт	без отделки	современный ремонт с применением материалов стандартного качества, требуется косметический ремонт
Корректировка		1,43	1,43	1,54	1,43
Цена после корректировки, руб.		42 741 784	16 395 556	18 353 543	13 754 661
Масштаб площадей	293,1	217,0	92,0	96,8	76,0
Корректировка		1,00	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, руб.		42 741 784	16 395 556	18 353 543	13 754 661
Характер предполагаемого использования	ресторан	торгово-офисное	торгово-офисное	торгово-офисное	торгово-офисное
Корректировка		1	1	1	1
Цена после корректировки, руб.		42 741 784	16 395 556	18 353 543	13 754 661
Стоимость 1 м ² , руб.		196 967	178 213	189 603	180 982
Значение общей корректировки объекта-аналога в % от цены предложения		30%	30%	40%	30%
Ранг отклонения скорректированной стоимости объекта аналога от цены предложения (номер в упорядоченном по убыванию ряду по предыдущей строке; наибольшему значению общей корректировки присваивается ранг «1», следующему по убыванию значению общей корректировки присваивается ранг «2» и т.д.)		2	2	1	2
Средневзвешенное по рангу значение стоимости 1 кв.м., руб. без НДС			185 989		
Стоимость объекта оценки, руб. без НДС			54 513 506		

6. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА МЕТОДАМИ ДОХОДНОГО ПОДХОДА

Расчет стоимости объекта в рамках доходного подхода может осуществляться с использованием показателей текущей доходности и валового рентного мультипликатора.¹⁶

Метод валового рентного мультипликатора¹⁷ основывается на предположении, что существует прямая зависимость между рыночной стоимостью объекта недвижимости и потенциальным рентным доходом, который может быть получен при сдаче этого объекта в аренду.

Поэтому он используется для оценки стоимости объекта недвижимости, если в качестве исходных данных известна арендная ставка, по которой данный объект может быть сдан в аренду. Мультипликатор позволяет также решать обратную задачу: определять требуемую арендную ставку по известной стоимости объекта недвижимости. По технике оценки такой метод близок к методу прямой капитализации. Однако он имеет свои особенности.

Валовый рентный мультипликатор не является индивидуальной характеристикой конкретного объекта недвижимости. Он не учитывает особенности объекта оценки, а именно, оставшийся срок службы, уровень операционных расходов, характерных для данного объекта, ожидания рынка в отношении роста арендных ставок, финансовые условия сделки и т. п.. Данный мультипликатор характеризует среднее соотношение между выручкой от сдачи в аренду и рыночной стоимостью объекта недвижимости, характерное для данного класса объектов или, точнее, для данного сегмента рынка. Поэтому валовый рентный мультипликатор может использоваться только как грубый метод оценки объекта недвижимости, близкий по смыслу к методам массовой оценки. В этом принципиальное отличие этого мультипликатора от коэффициента капитализации, который может существенно отличаться для двух подобных объектов, если эти объекты различаются, например, оставшимся сроком службы. Напомним, что в отличие от мультипликатора валовых рентных платежей коэффициент капитализации имеет ясный экономический смысл. Он характеризует конечную доходность и способ возмещения капитала, характерные для конкретного объекта недвижимости. Поэтому он может быть рассчитан, исходя из анализа доходности альтернативных вариантов инвестирования, с учетом ожидаемого роста или падения стоимости оцениваемой недвижимости на прогнозный период. Что касается мультипликатора валовых рентных платежей, то он представляет собой статистически устойчивый коэффициент, характеризующий отношение арендной ставки и цены продажи, и является лишь инструментом для перехода от арендной ставки к стоимости объекта и обратно: от стоимости объекта к требуемой арендной плате. При этом он не несет конкретного экономического смысла.

Источником информации для определения данного мультипликатора служат статистические данные, представленные парами значений: цена продажи и рыночная арендная ставка для каждого объекта, принадлежащего одному классу объектов недвижимости. Уточним, что значит принадлежность объектов одному классу. Выделим некоторый сегмент рынка недвижимости, ограниченный определенным набором общих признаков, например, рынок офисных помещений некоторого класса в городе. Данный сегмент включает некоторое множество объектов с признаками, характерными для офисных помещений данного класса в этом городе. Это, напри-

¹⁶ "Справочник оценщика недвижимости. Характеристики рынка. Прогнозы. Поправочные коэффициенты" (Издание второе актуализированное и расширенное. Под ред. Лейфера Л.А. Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, Нижний Новгород, 2012г.), с. 117, с.233

"Справочник оценщика недвижимости. Том 2 Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода" (Издание третье актуализированное и расширенное. Под ред. Лейфера Л.А. Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, Нижний Новгород, 2014г.), с.95

¹⁷ <http://www.labrate.ru/leifer/determination-of-the-gross-rental-multiplier-2009.htm>. "Определение валового рентного мультипликатора на основе исторических данных", Лейфер Л.А., 2009г.; "Определение валового рентного мультипликатора и коэффициент капитализации на основе исторических данных (Метод экстракции)", Регистр оценщика, №2, 2010г.

мер, - светлые отапливаемые помещения, после современного ремонта, приспособленные для соответствующей деятельности людей. При этом, однако, по другим параметрам объекты могут различаться. Например, в этот класс могут включаться объекты недвижимости, различающиеся по своему месту нахождения. Такие объекты, вообще говоря, не могут рассматриваться, как однородные. В этом случае значения цен объектов недвижимости, принадлежащих указанному классу, обычно имеют значительный разброс, поскольку на цены продаж в значительной степени влияет место нахождения и другие неконтролируемые факторы. То же самое можно сказать о разбросе арендных ставок. Однако, поскольку место нахождения объекта недвижимости примерно одинаково влияет на цены продаж и арендные ставки, соотношение между этими двумя величинами сохраняется постоянным.

Текущая доходность является взаимосвязанным с ВРМ показателем и представляет собой отношение рыночной величины чистого ожидаемого дохода сдачи в аренду объекта недвижимости к его рыночной стоимости.

Следует иметь в виду, что расчет с использованием текущей доходности более предпочтителен, поскольку расчет с ВРМ не учитывает индивидуальные особенности оцениваемого объекта, а именно: затраты на операционные расходы, ожидаемый уровень загрузки и т.д.

Дальнейший расчет строился с использованием статистически обработанных данных, приведенных в издании «Справочник оценщика недвижимости-2016. Том 2. *Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Издание четвертое, под редакцией Лейфера Л.А. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2016.*¹⁸

Ожидаемая текущая доходность на ближайшие 5 лет:

- для офисно-торговых объектов свободного назначения и сходных типов объектов изменяется в расширенном интервале от 9,1 до 15,2%. В дальнейших расчетах при осуществлении метода капитализации доходов использовалось значение по нижней границе интервала в размере 9,1%.

Доходы от сдачи коммерческой недвижимости в аренду являются достаточно стабильными. Поэтому в данном случае расчеты произведены с использованием метода капитализации.

Для построения потока доходов, связанных с оцениваемым объектом, в качестве источника рассматривались доходы от сдачи площадей в аренду.

Информация о реальных рыночных арендных ставках и заключенных сделках по аренде представляет собой конфиденциальную информацию и недоступна постороннему пользователю. При отсутствии достоверной информации о ценах сделок с недвижимостью допускается использование цен предложений с корректировкой на разницу между ценой предложения и ценой сделки, полученной на основе анализа рыночных данных.

Для определения величины скидки на возможное уторгование к арендной ставке были применены результаты исследования, опубликованные в издании

- *Справочник оценщика недвижимости-2016. Том 2. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Издание четвертое, под редакцией Лейфера Л.А. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2016.*¹⁹

В соответствии с систематизированными результатами опроса экспертного мнения, скидка на уторгование в зависимости от типа объекта изменяется следующим образом:

¹⁸ Стр.243, т.77

¹⁹ стр.299-300, т. 90-91

Наименование объекта	Среднее	Доверительный интервал	
		нижний	верхний
Высококласная торговая недвижимость (арендная ставка)	7,8	7,3	8,4

Остальные параметры сравнения включают в себя:

- состояние рынка;
- передаваемые права;
- месторасположение объекта аренды;
- тип объекта;
- наличие/отсутствие коммуникаций;
- предполагаемый характер использования;
- степень ликвидности;
- техническое состояние отделки;
- наличие/отсутствие коммунальных платежей в составе арендной ставки.
- Развитость инфраструктуры.

Состояние рынка идентично для всех объектов, корректировка 1 по данному параметру.

Передаваемые права

В соответствии со сложившейся рыночной практикой предметом сделки является право пользования объектом аренды, идентично для всех объектов, корректировка 1 по данному параметру.

Корректировка на месторасположение

Для объектов офисно-торгового назначения фактор местоположения в пределах города оказывает существенное влияние на формирование рыночной стоимости. Подобранные объекты-аналоги не имеют отличий по данному фактору, все объекты расположены на «красной» линии застройки в оживленных районах, корректировка равна 1 для всех аналогов.

Корректировка техническое состояние состояние отделки.

Для определения величины скидки/надбавки могут быть применены результаты исследования, опубликованные в издании *Справочник оценщика недвижимости-2016. Том 2. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Издание четвертое, под редакцией Лейфера Л.А. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2016.*²⁰ Корректировочные коэффициенты для каждого аналога определены в соответствии с матрицей коэффициентов:

Арендные ставки офисно-торговых объектов		аналог			
		без отделки	требует косметического ремонта	среднее состояние	отделка "люкс"
объект оценки	без отделки	1	0,91	0,78	0,64
	требует косметического ремонта	1,09	1	0,86	0,7
	среднее состояние	1,28	1,17	1	0,82
	отделка "люкс"	1,57	1,43	1,23	1

По фактору включения/невключения коммунальных платежей в состав арендной ставки корректировка 1 для всех аналогов, поскольку расходы по эксплуатации оплачиваются арендатором отдельно.

Степень ликвидности всех объектов в сегменте аренды определена на высоком уровне.

²⁰ стр. 185, т. 59

Все объекты характеризуются подведенными коммуникациями, корректировка
1.

Уровень развития инфраструктуры в районах расположения объектов оценки и аналогов определен как высокий, корректировка равна 1.

Иные возможные корректировки равны 1, поскольку отсутствуют различия между аналогами, оказывающие существенное влияние на формирование рыночной стоимости.

Заключительным этапом сравнительного подхода является установление стоимости объекта оценки на основе сравнительного анализа выбранных аналогов в результате согласования.

Согласование – это не усреднение полученных промежуточных результатов, а процесс взвешивания и сравнения показателей в соответствии с их характеристиками. Согласование скорректированных цен аналогов проводится в соответствии с имеющимися отличиями от объекта оценки.

В процессе согласования необходимо выявить причины различий промежуточных результатов, учесть количество поправок, внесенных в цену сопоставимой продажи. При согласовании следует учитывать следующее основное правило²¹: Чем меньше количество и величина корректировок, внесенных в цену конкретного объекта сравнения, тем больший «вес» имеет данная продажа в процессе формирования стоимости оцениваемого объекта.

При наличии обширной информации о большом количестве похожих продаж, небольшом различии величин скорректированных цен применяются статистические методы. В частности, суждение о стоимости объекта недвижимости на основе сравнительного анализа продаж можно принять в результате анализа четырех показателей:

1) среднеарифметического значения скорректированных цен сопоставимых продаж;

2) моды;

3) медианы;

4) скорректированной цены самого похожего на оцениваемый объект аналога.

Мода – наиболее часто встречающееся значение в числовом ряду.

Медиана – середина ранжированного числового ряда.

При логическом анализе вышеперечисленных показателей необходимо учесть, что на значение среднеарифметического могут повлиять разбросы крайних значений.

Когда объекты отличаются друг от друга по ряду параметров, для каждой из скорректированных цен аналогичных объектов выбирается весовой коэффициент. Для этого целесообразно применять теорию нечетких множеств, в частности метод расстановки приоритетов. Метод позволяет сравнивать пары продаж с учетом их схожести на объект экспертизы, в чем находит отражение степень влияния соответствующих им цен на формирование результата оценки, получаемого сравнительным подходом. Критерий выбора весового коэффициента – степень схожести анализируемого аналога на объект экспертизы.

С использованием полученного весового коэффициента каждой из сопоставимых продаж и соответствующих им скорректированных цен как средневзвешенное определяется величина, которая становится основой при принятии решения об итоговой стоимости объекта на основе сравнительного анализа продаж.

Математика позволяет сузить диапазон стоимости объекта, окончательное решение принимает эксперт после анализа рынка. Итоговая стоимость оцениваемой

²¹ Щербакова Н.А. Экономика недвижимости. Учебное пособие. Ростов н/Д, 2002. – 320 с.
Щербакова Н.А. Экономика недвижимости. Учебное пособие. Новосибирск, 2009г.

недвижимости определяется в результате логического анализа откорректированных данных по продажам аналогичных объектов с учетом рассчитанных результатов сравнительного анализа сопоставимых продаж.

Ниже в таблицах приведен расчет среднерыночной величины арендной ставки для объекта оценки:

Характеристика	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Описание объекта	Помещение, назначение: нежилое помещение. Площадь 293,1 кв.м. Этаж №1, этаж №2.	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение
Предполагаемое использование	ресторан	торговое помещение	торгово-офисное	торговое помещение	торгово-офисное
Адрес, район	Адрес: 620014, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Радищева, д.25. Кадастровый номер: 66:41:0401033:1 313	Свердловская область, Екатеринбург, м. Уралмаш, Космонавтов пр-кт, 23а	Свердловская область, Екатеринбург, м. Площадь 1905 года, Ленина пр-кт, 25	Свердловская область, Екатеринбург, м. Геологическая, ул 8 Марта, 49	Свердловская область, Екатеринбург, м. Площадь 1905 года, ул Ленина, 2
Источник информации	объект оценки	https://www.avito.ru/ekaterinburg/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_59.7_m_909935562	https://www.avito.ru/ekaterinburg/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_s_dizaynerskim_remontom_v_tts_evropa_46m2_948103774	https://www.avito.ru/ekaterinburg/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_v_tsentre_411_m_1105747721	https://www.avito.ru/ekaterinburg/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svoobodnogo_naznacheniya_155_m_743726477
Площадь, м2	293,1	59,7	46	411	172
Арендная ставка, руб.	определяется	2 800	2 978	2 500	2 035
Арендная ставка, руб. без НДС		2 373	2 524	2 119	1 724
Передаваемые права на недвижимость	пользование	пользование	пользование	пользование	пользование
Корректировка		1	1	1	1
Цена после корректировки, руб.		2 373	2 524	2 119	1 724
Условия сделки	Рыночные	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Корректировка		0,922	0,922	0,922	0,922
Цена после корректировки, руб.		2 188	2 327	1 953	1 590
Состояние рынка	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Корректировка		1	1	1	1
Цена после корректировки, руб.		2 188	2 327	1 953	1 590
Местоположение	Адрес: 620014, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Радищева, д.25. Кадастровый номер: 66:41:0401033:1 313	Свердловская область, Екатеринбург, м. Уралмаш, Космонавтов пр-кт, 23а	Свердловская область, Екатеринбург, м. Площадь 1905 года, Ленина пр-кт, 25	Свердловская область, Екатеринбург, м. Геологическая, ул 8 Марта, 49	Свердловская область, Екатеринбург, м. Площадь 1905 года, ул Ленина, 2
Корректировка		1,00	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, руб.		2 188	2 327	1 953	1 590

Характеристика	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Наличие от-дельного входа	есть	нет	нет	нет	есть
Корректировка		1,18	1,18	1,18	1
Цена после кор-ректировки, руб.		2 574	2 738	2 298	1 590
Включе-ние/невключени-е в арендную ставку комму-нальных плате-жей	не включены	не включены	не включены	не включены	не включены
Корректировка		1	1	1	1
Цена после кор-ректировки, руб.		2 574	2 738	2 298	1 590
Техническое состояние от-делки	отделка люкс	современный ремонт с приме-нением мате-риалов стан-дартного каче-ства, среднее состояние	отделка люкс	современный ремонт с приме-нением мате-риалов стан-дартного каче-ства, среднее состояние	современный ремонт с приме-нением мате-риалов стан-дартного каче-ства, необходим косметический ремонт
Корректировка		1,23	1	1,23	1,43
Цена после кор-ректировки, руб.		3 166	2 738	2 827	2 274
Нали-чие/отсутствие коммуникаций	все основные	все основные	все основные	все основные	все основные
Корректировка		1,00	1,00	1,00	1,00
Цена после кор-ректировки, руб.		3 166	2 738	2 827	2 274
Ликвидность	высокая	высокая	высокая	высокая	высокая
Корректировка		1	1	1	1
Цена после кор-ректировки, руб.		3 166	2 738	2 827	2 274
Характер ис-пользования	ресторан	торговое поме-щение	торгово-офисное	торговое поме-щение	торгово-офисное
Корректировка		1	1	1	1
Цена после кор-ректировки, руб.		3 166	2 738	2 827	2 274
Развитость ин-фраструктуры	высокая	высокая	высокая	высокая	высокая
Корректировка		1	1	1	1
Цена после кор-ректировки, руб.		3 166	2 738	2 827	2 274
Скорректированная арендная став-ка (руб. за 1 кв.м. в мес.)		3 166	2 738	2 827	2 274
Значение общей корректировки объекта-аналога в % от цены пред-ложения		13%	8%	13%	12%
Ранг отклонения скорректированной стоимости объекта аналога от цены предложения (номер в упорядочен-ном по убыванию ряде по преды-дущей строке; наибольшему значе-нию общей корректировки присваи-вается ранг «1», следующему по убыванию значению общей коррек-тировки присваивается ранг «2» и т.д.)		1	3	1	2
Средневзвешенное по рангу значе-ние стоимости 1 кв.м., руб.				2 679	

Копии интернет-страниц, содержащих информацию о предложении аналогов, приведены в приложении к настоящему отчету.

Управленческие затраты (операционные расходы) приняты в размере 17,9% от величины доходов²² для офисно-торговых объектов свободного назначения и сходных типов недвижимости (доверительный интервал от 17,1% до 18,8%, среднее значение 17,9%).

Коэффициент недозагрузки определен в размере 12,3%²³ для офисно-торговых объектов свободного назначения и сходных типов недвижимости (доверительный интервал от 11,7% до 13%, в расчете использовано среднее значение с учетом выгодного расположения объекта.) Исключение арендонепригодных площадей (места общего пользования) не производилось, поскольку в соответствии со сложившейся рыночной практикой, объекты подобного масштаба сдаются целиком одному арендатору, и расчет осуществляется исходя из общей площади объекта.

В расчетах учтен налог на прибыль арендодателя по УСН, ставка 6%

Расчет стоимости объекта методом капитализации доходов представлен в таблице ниже:

Показатель		Помещение, назначение: нежилое помещение. Площадь 293,1 кв.м. Этаж №1, этаж №2. Адрес: 620014, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Радищева, д.25. Кадастровый номер: 66:41:0401033:1313
1	Средняя ставка арендной платы, руб. на м ² в месяц	2 679
2	Затраты на управление недвижимостью и резервы на замещение (операционные расходы), % от ПВД	17,90
3	Площадь помещений, м ²	293,1
4	Потенциальный валовой доход, руб. в год	9 422 619
5	Коэффициент недозагрузки, %.	12,30
6	Действительный валовой доход, руб. в год	8 263 637
7	Операционные расходы, руб. в год	1 686 649
8	Налог на прибыль по УСН (база - доходы, 6%)	495 818
9	Чистый операционный доход, руб. в год	6 081 170
10	Текущая доходность для офисно-торговых объектов свободного назначения и сходных типов объектов, доли	0,0910
11	Стоимость объекта оценки, руб.(без НДС)	66 826 043

²² Справочник оценщика недвижимости-2016. Том 2. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Издание четвертое, под редакцией Лейфера Л.А. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2016. Стр.229, т.72

²³ Справочник оценщика недвижимости-2016. Том 2. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Издание четвертое, под редакцией Лейфера Л.А. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2016. Стр.215, т.68

7. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ВНЕСЕНИЕ ИТОГОВЫХ КОРРЕКТИРОВOK

В итоге проведенных расчетов оценки тремя подходами были получены следующие результаты:

Результаты оценки

Наименование объекта	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.	Затратный подход, руб.
Помещение, назначение: нежилое помещение. Площадь 293,1 кв.м. Этаж №1, этаж №2. Адрес: 620014, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Радищева, д.25. Кадастровый номер: 66:41:0401033:1313	54 513 506	66 826 043	не применялся

Экономической основой теории оценки недвижимости является положение о том, что в условиях совершенного конкурентного рынка рыночная стоимость, полученная тремя стандартными подходами, должна иметь одно и то же значение, независимо от метода ее определения.

Различие оценок свидетельствует о нестабильности или несбалансированности рынка (нестабильное, цикличное развитие рынка недвижимости связанное с экономической ситуацией в стране, регионе; недостаточная информированность сторон о фактических рыночных сделках; отсутствие надежной системы финансирования нового строительства, неэффективное управление имуществом и др.).

Применение затратного подхода дает достаточно обоснованную стоимость, но не всегда приводит к наиболее достоверному результату, поскольку приобретение участка и строительство на нем зданий часто не является альтернативой приобретения готового объекта из-за продолжительности периода строительства и высокой неопределенности.

Подход сравнительного анализа продаж может быть весьма полезным в тех случаях, когда имеется достаточное количество рыночных данных для проведения сопоставлений с оцениваемым объектом.

Доходный подход в большей степени ориентируется на инвестиционную привлекательность оцениваемого имущества и оценивает его с точки зрения потенциально возможного потока доходов.

Самым предпочтительным вариантом проведения процедуры согласования полученных результатов с целью получения итогового значения стоимости считается взвешенное усреднение. Оценщик взвешивает, в какой степени тот или иной подход соответствует цели оценки рассматриваемого объекта, подкреплены ли проведенные расчеты данными рынка, не противоречат ли они им, и при окончательном отчете в большей степени полагается на тот показатель стоимости, который получен на основе наиболее идеального со всех точек зрения подхода.

Метод анализа иерархий (математический инструмент системного подхода к сложным проблемам принятия решений, разработанный Т.Саати) является систематической процедурой для иерархического представления элементов, определяющих суть проблемы. Метод состоит в декомпозиции проблемы на все более простые составляющие части и дальнейшей обработке последовательности суждений лица, принимающего решения, по парным сравнениям. В результате может быть выражена относительная степень (интенсивность) взаимодействия элементов в иерархии. Эти суждения затем выражаются численно. МАИ включает в себя процедуры синтеза множественных суждений, получения приоритетности критериев и нахождения альтернативных решений.

При согласовании результатов полученных при использовании каждого из подходов, необходимо учитывать следующие факторы:

- объем и достоверность исходной информации для проведения расчетов с использованием каждого из подходов;

- цель оценки;
- принципы лежащие в основе каждого из подходов к оценке;
- соответствие результатов полученных при использовании каждого из подходов текущей рыночной ситуации в секторе.

Расчет весовых коэффициентов, отражающих долю каждого из использованных подходов в определении итоговой стоимости

№ п/п	Критерии	Затратный подход	Доходный подход	Сравнительный подход
1	Достоверность информации	0	50	50
2	Полнота информации	0	40	60
3	Способность учитывать действительные намерения покупателя и продавца	0	50	50
4	Способность учитывать конъюнктуру рынка	0	40	60
5	Способность учитывать местоположение	0	50	50
6	Допущения принятые в расчетах	0	40	60
7	Сумма баллов (01+02+03+04+05+06)	0	270	330
8	Удельные весовые показатели, % (07/6)	0,00	45,00	55,00

Итоговая стоимость объекта определяется по формуле:

$$V = V_1 \cdot Q_1 + V_2 \cdot Q_2 + V_3 \cdot Q_3$$

где V – рыночная стоимость объекта оценки, руб.;

V1, V2, V3 – стоимость объекта, определенная с использованием затратного, сравнительного и доходного подхода соответственно, руб.;

Q1, Q2, Q3 – средневзвешенное значение достоверности затратного, сравнительного и доходного подхода соответственно.

Расчет стоимости объекта в соответствии с приведенной формулой – в таблице.

Согласование результатов

Наименование объекта	Сравнительный подход, руб.	Весовой коэффициент	Доходный подход, руб.	Весовой коэффициент	Затратный подход, руб.	Весовой коэффициент	Рыночная стоимость, руб. (без учета НДС, округленно)
Помещение, назначение: нежилое помещение. Площадь 293,1 кв.м. Этаж №1, этаж №2. Адрес: 620014, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Радищева, д.25. Кадастровый номер: 66:41:0401033:1313	54 513 506	0,55	66 826 043	0,45	не применялся	0	60 100 000

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки по состоянию на 07.06.2017г. составляет (без НДС):

Наименование объекта	Кадастровый номер	Рыночная стоимость, руб. (округленно)
Помещение, назначение: нежилое помещение. Площадь 293,1 кв.м. Этаж №1, этаж №2. Адрес: 620014, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Радищева, д.25. Кадастровый номер: 66:41:0401033:1313	66:41:0401033:1313	60 100 000

9. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

1. Федеральный закон об оценочной деятельности в РФ №135-ФЗ от 29 июля, 1998.
2. Стандарты оценки, утвержденные Приказами Министерства экономического развития и торговли РФ, № 297-299 от 20.05.2015г., №611 от 25.09.2014г.
3. Грязнова А.Г., Федотова Н.А. Оценка бизнеса: Учебник – М.: Финансы и статистика, 2001. – 512 с.
4. Попов Г.В. «Основы оценки недвижимости» Учебник – М :РОО 1995г.
5. Гражданский кодекс Российской Федерации;
6. Международные стандарты оценки МСО 1-4;
7. «Оценка рыночной стоимости недвижимости» Академия народного хозяйства при Правительстве Российской Федерации, Москва, 1998 г.;
8. «Анализ и оценка приносящей доход недвижимости», Фридман Дж., Ордуэй Н.. перевод с английского, Москва, 1995 г.;
9. «Организация и финансирование инвестиций», Сергеев И. В., Веретенникова И. И. учебное пособие, Москва, 2001 г.;
10. ВСН 58-88р;
11. «Правила оценки физического износа жилых зданий» ВСН 53-86 (р), Госгражданстрой.
12. «Справочник оценщика недвижимости-2016. Том 2. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Издание четвертое, под редакцией Лейфера Л.А. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2016.
13. Ресурсы сети интернет.

КОПИИ ИНТЕРНЕТ-СТРАНИЦ

Торговое помещение, 217 м²

№ 590248294, размещено 22 мая в 13:47 (46)

38 843 000 Р

8 909 702-54-44

Написать сообщение

Агентство: Максим
 Контактное лицо: Максим
 Адрес: Свердловская область, Екатеринбург, проспект Ленина, 72

144 объявления агентства

Площадь: 217 м²

Торговая площадь

№ 810879155, размещено 25 мая в 10:45 (1976 (+7))

12 500 000 Р

8 922 209-48-01

Написать сообщение

Агентство: Александр
 Контактное лицо: Александр
 Адрес: Свердловская область, Екатеринбург, м. Геологическая, Ленина пр-кт, 81

Площадь: 76 м²

Адрес: Екатеринбург, Ленина пр-кт, 81
 м. Геологическая (2.3 км) м. Динамо (1.9 км)
 м. Площадь 1905 года (1.9 км) Скрыть карту

До 8% на остаток по счету

Откройте расчетный счет и зарабатывайте с нами до 8% нв остаток

Торговое помещение, 92 м²

№ 1012972641, размещено 9 мая в 09:17 (484 (+3))

14 900 000 Р

8 922 143-93-86

Написать сообщение

Агентство: Мария
 Контактное лицо: Мария
 Адрес: Свердловская область, Екатеринбург, м. Чкаловская, ул. Машинная, 11

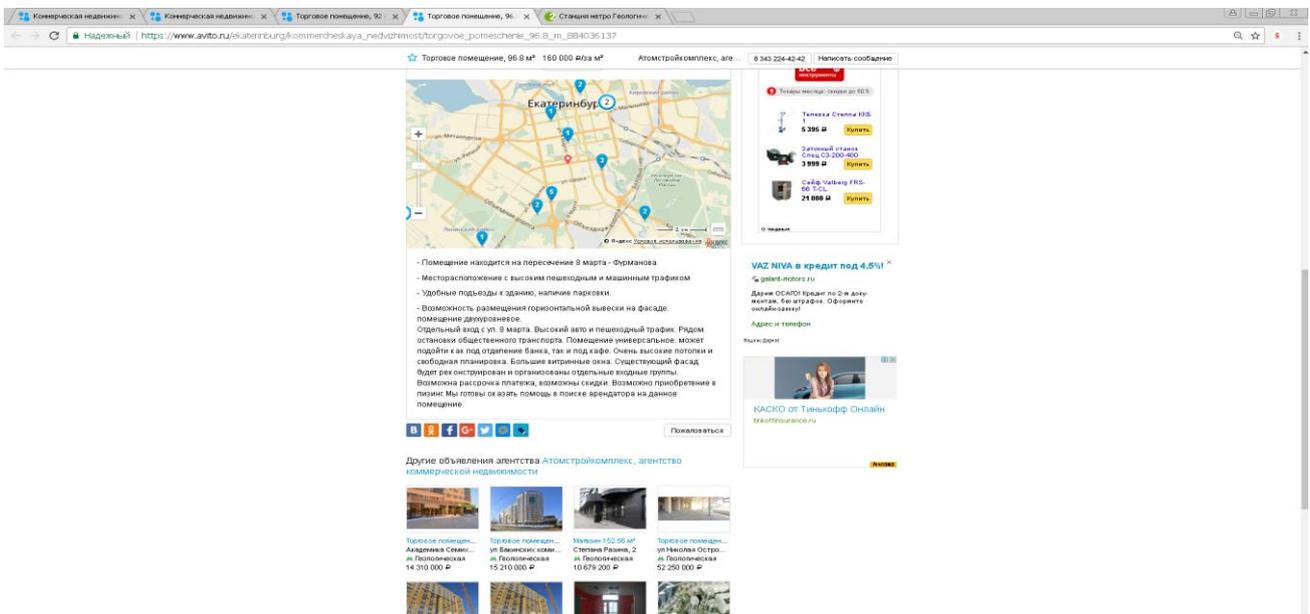
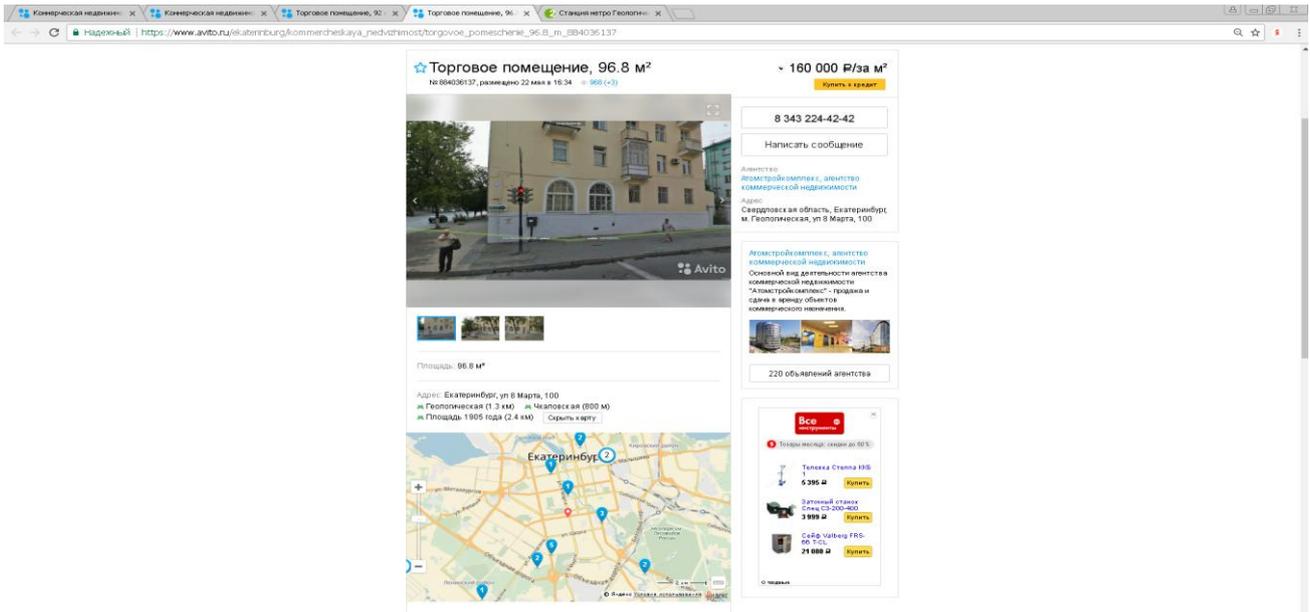
Площадь: 92 м²

Адрес: Екатеринбург, ул. Машинная, 11
 м. Чкаловская (1.2 км) м. Ботаническая (1.5 км)
 м. Геологическая (2.4 км) Скрыть карту

Торги По Банкротству

Покупай Недвижимость и Автомобили Заранее Для Себя До 95% Их Стоимости

КОПИИ ИНТЕРНЕТ-СТРАНИЦ



Аренда коммерческой не... Торговое помещение, 141... Торговое помещение в м... Торговое помещение, 32... Торговое помещени... Помещение с дизайнер...

Надежда-Я | https://www.avito.ru/ekaterinburg/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_v_biznise_411_m_110574721

Заметил

Все объявления в Екатеринбург / Недвижимость / Коммерческая недвижимость / Сдам / Торговое помещени

Назад Следующее

Торговое помещение в центре, 411 м² - 2 500 Р/в месяц за м²
№ 110574721, размещено 20 мая в 12:43 - 887 (+3)

8 343 288-35-04
Написать сообщение

Агентство
Атомстройкомплекс, агентство коммерческой недвижимости

Адрес
Свердловская область, Екатеринбург м. Геологическая, ул. 8 Марта, 49

Атомстройкомплекс, агентство коммерческой недвижимости
Основной вид деятельности агентства коммерческой недвижимости "Атомстройкомплекс" - продажа и сдача в аренду объектов коммерческого назначения.

220 объявлений агентства

Дебетовая карта Сити Priority
У нас от 4 до 9% годовых в рублях на остаток по счету!

Узнать больше

Площадь: 411 м²

Адрес: Екатеринбург, ул. 8 Марта, 49
и Геологическая (300 м) и Площадь, 1905 года (1.4 км)
и Чкаловская (1.8 км) [Посмотреть карту](#)

Сдается помещение под магазин или офис в новом Бизнес-центре «Арена», на пересечении улиц 8 марта Народной Воли.

Помещение расположено на первом этаже, входная группа со стороны ул. 8 марта. Высокие потолки. Витринное остекление. Качественная дизайнерская отделка. Парковочные места. Неск. олько доступных парковок рядом с БЦ.

Помещение подходит под кафе или ресторан. Имеются все необходимые коммуникации. Зоны загрузки-выгрузки.

Возможно деление.

- Помещение окружено объектами коммерческого назначения (банки, рестораны, неск. олько обувные магазины)
- В шаговой доступности несколько ВУЗов, Цирк, спорткомплекс «Динамо».

Аренда коммерческой не... Торговое помещение, 141... Помещение с дизайнер...

Надежда-Я | https://www.avito.ru/ekaterinburg/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_s_dizaynerskim_remontom_v_tts_evropa_46m2_948103774

Коммерческая недвижимость / Все по объявлениям / Екатеринбург / Страница 1 / Поиск

Ремонт коммерческих помещений! Ремонт и отделка офиса, расширение магазина, С гарантией. Улучшите интерьер!

Подключение факела! Доставка во все регионы России, оплата при получении и безопасные платежи.

Микрофинансовый институт МИКРО-2-3! Чек на кредит в один день. Максимальная сумма до 10000. Цена от 500 руб.

Все объявления в Екатеринбург / Недвижимость / Коммерческая недвижимость / Сдам / Торговое помещени

Назад Следующее

Помещение с дизайнерским ремонтом в тц Европа 46м² - 137 000 Р/мес.
№ 948103774, размещено 23 мая в 16:22 - 169 (+3)

8 922 118-90-82
Написать сообщение

Агентство
Монитор Подтвержден На Avito с сентября 2012
Корпоративный номер Вячеслав

Адрес
Свердловская область, Екатеринбург м. Геологическая, 1905 года, Ленина пр-т, 25

Не покупай полис КАСКО

Пока не узнаешь цены в Тинькофф Российский КАСКО за 2 мин.

nekoibiznes.ru

Площадь: 46 м²

Адрес: Екатеринбург, Ленина пр-т, 25
и Площадь, 1905 года (400 м) и Динамо (1.1 км)
и Геологическая (1.4 км) [Посмотреть карту](#)

Помещение сдается с мебелью и всем торговым оборудованием. Первый этаж, рядом с главным входом с ул. Ленина, очень престижное место.

Отличный старт для вашего бизнеса.



Негосударственный пенсионный фонд Профессиональный

Адрес: 105062, г. Москва, ул. Чапаевская, д. 11
Тел/факс: +7 (495) 775-07-12

ОГРН 1147799010325
ИНН/КПП 7701109908/770101001
р/с 40701810895000001960
Банк ГПБ (АО), г. Москва
к/с 30101810200000000823
БИК 044525823

исх. № ИСХ201705303
от 30.05.2017

Безденежных Михаил Семенович

на № _____
от _____

**640000 г. Курган,
ул. Станционная, д. 52 кв. 29**

Сопроводительное письмо

Настоящим Негосударственный пенсионный фонд «Профессиональный» (Акционерное общество) (далее – «Фонд») предоставляет информацию о балансовой стоимости объекта недвижимого имущества, являющегося объектом размещения средств пенсионных резервов Фонда, согласно правилам ведения бухгалтерского учета по ОСБУ:

Объект	Балансовая стоимость, руб.
Помещение, назначение: нежилое помещение, площадь 293,1 кв.м., этаж №1, этаж №2, адрес: 620104 Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Радищева, д. 25 Кадастровый (или условный) номер: 66:41:0401033:1313	60 000 000,00

Президент



Зверев Ю.А.

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

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:

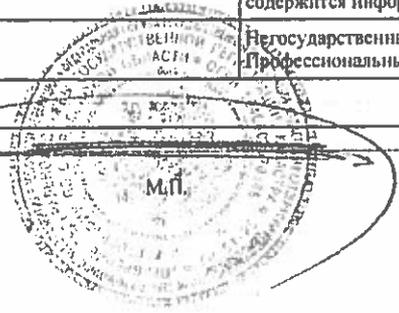
Помещение

Лист № Раздела (над объектом недвижимости) Всего листов раздела : Всего разделов : Всего листов выписки:
02.02.2017
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 Радищева, 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 специализированного 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 изменился за счет перепланировки".
Получатель выписки:	Негосударственный пенсионный Фонд "Профессиональный" (Акционерное общество)

Главный специалист-эксперт

Е. В. Богданова



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

Помещение

Лист № Раздела
02.02.2017

Всего листов раздела :

Всего разделов:

Всего листов выписки:

Кадастровый номер:

66:41:0401033:1313

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. 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 Архьеревской". ИНН 6671169278. ОГРН 1056604038600.

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.

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.

4.1.2. 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

(код объекта недвижимости)

Лист № ____ Раздела ____

Всего листов раздела : ____

Всего разделов : ____

Всего листов выписки : ____

02.02.2017

66:41:0401033:1313

Кадастровый номер:

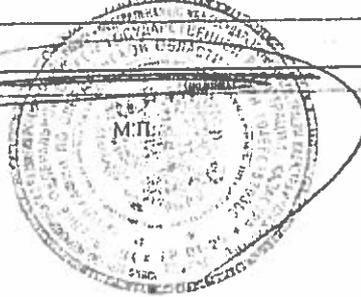
- 4.1.3. вид: Аренда
дата государственной регистрации: 14.03.2013
номер государственной регистрации: 66-66-01/132/2013-230
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: с 01.02.2013 г. по 01.03.2018 г.
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение 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

(подпись главного специалиста)

(подпись (фамилия))



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

Помещение

(Итого объектов недвижимости)

Лист № _____ Раздела _____

Всего листов раздела : _____

Всего разделов : _____

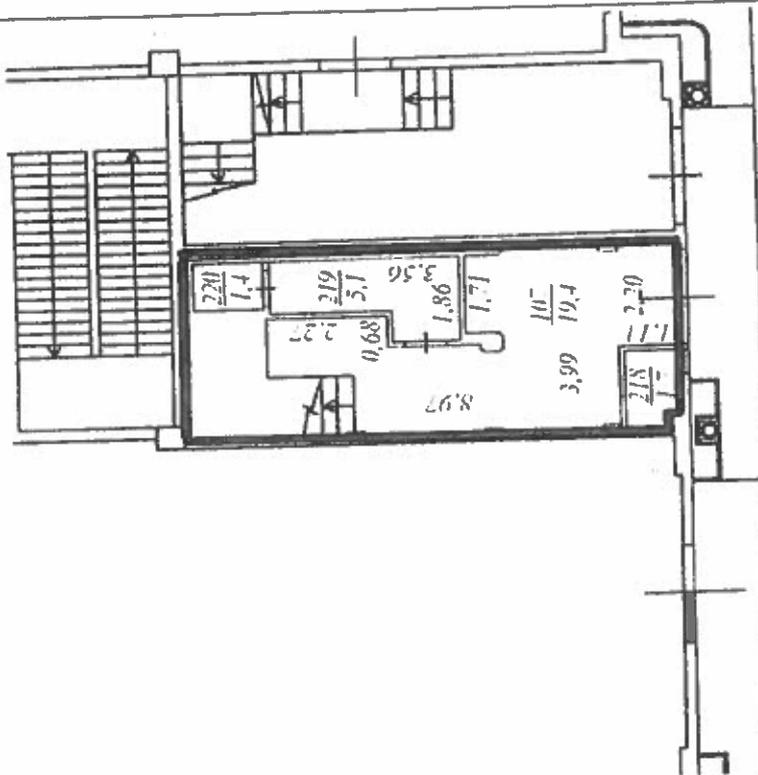
Всего листов выписки : _____

02.02.2017

66:41:0401033:1313

Кадастровый номер:

Номер этажа (этажей): Этаж № 1 :



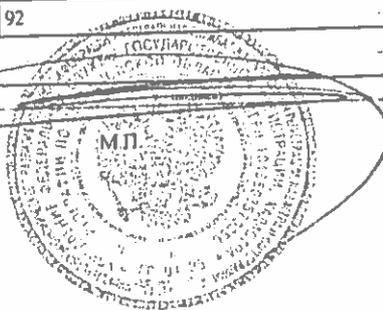
Масштаб 1:

92

Главный специалист-эксперт

Е.В. Богданова

(подпись, фамилия)



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

ИНДЕКСЫ ПЛАНА ПО ЭТАЖУ ИЛИ ПО МЕСТУ

Лист № _____ Раздела _____
02.02.2017

Всего листов раздела : _____

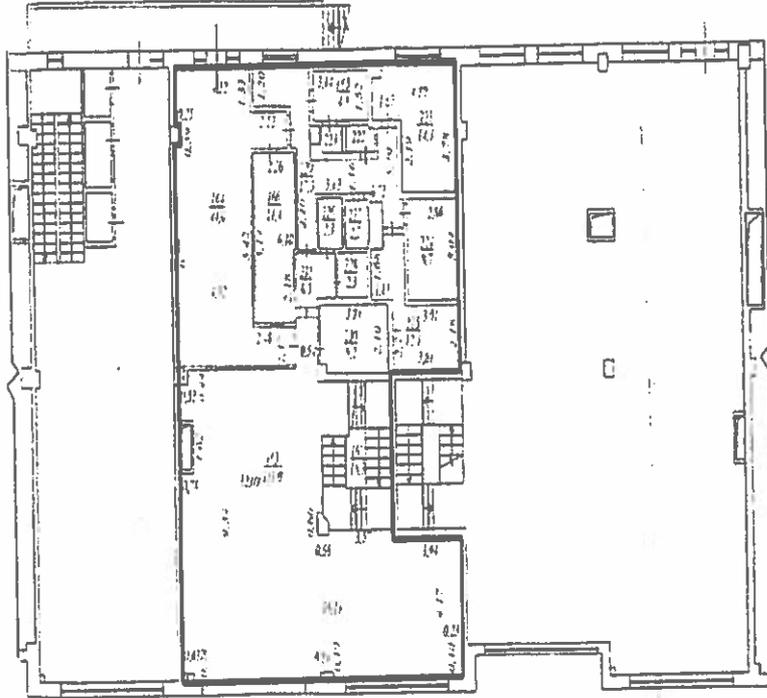
Всего разделов: _____

Всего листов выписки: _____

Кадастровый номер:

66:41:0401033:1313

Номер этажа (этажей): Этаж № 2 :

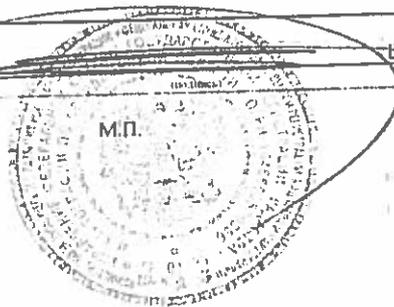


Масштаб 1:

Главный специалист-эксперт

Е.И. Богданова

(подпись, фамилия)



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 № _____ Раздела _____

02.02.2017

Кадастровый номер:

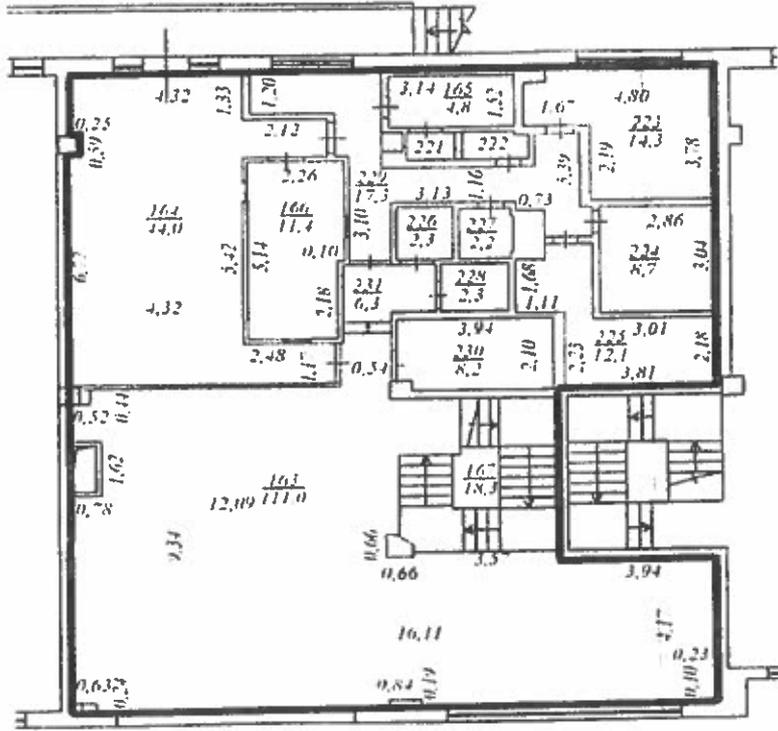
Всего листов раздела : _____

Всего разделов : _____

Всего листов выписки: _____

66:41:0401033:1313

Номер этажа (этажей): Этаж № 2

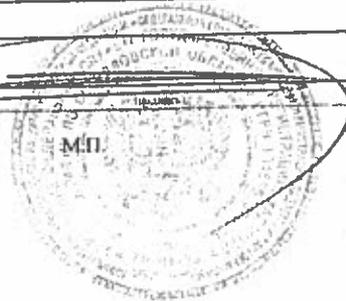


Масштаб 1:

143

Главный специалист-эксперт

Е.В. Богданова





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	

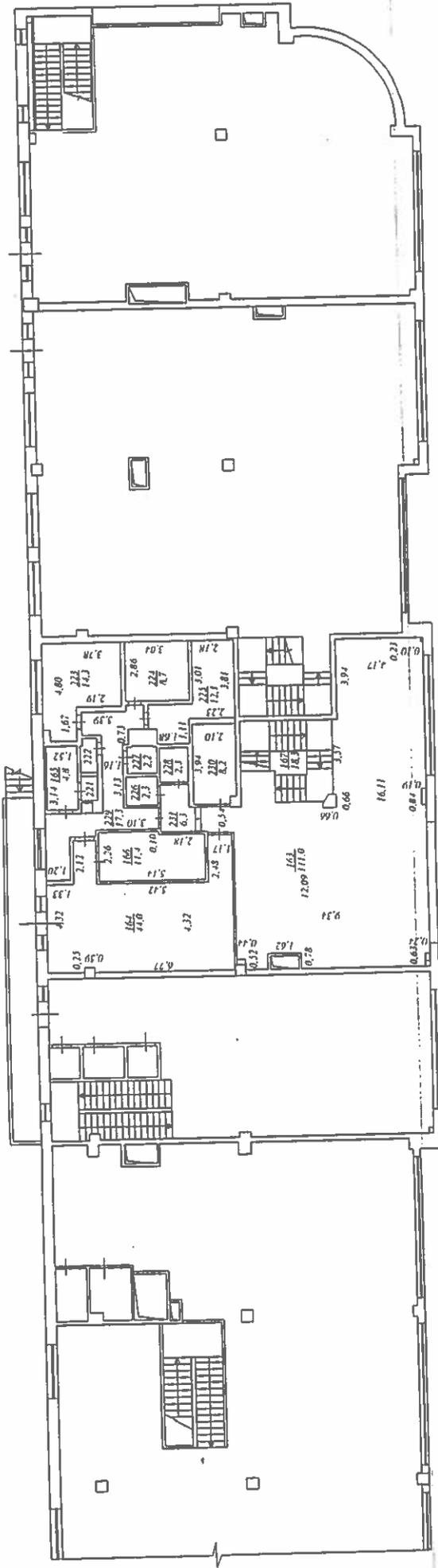
Паспорт составлен по состоянию на _____ 01 » _____ июля 2013 года

Руководитель (уполномоченное лицо ОТИ) _____ (Голубков Е.И.)



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

2 этаж



- на дату 01.07.2013г. сантехнические приборы не установлены

ФГУП "Реставрационнотехническая - Федеральное БТИ" Саратовский филиал

Выполнено в соответствии с планом работ

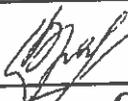
Исполнитель	Филиппов И.О.	Подпись	Дата	Лист	2
Независимый ПО	Алексеева В.К.	Подпись	01.07.2013	Листов	2
Бухгалтер	Алексеева О.Г.	Подпись	01.07.2013	Колыбель	1:200
Инженер	Буркина С.А.	Подпись	01.07.2013		

г. Екатеринбург, ул. Рабочая, д. 35

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.

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
помещения
(выписка из государственного кадастра недвижимости)

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

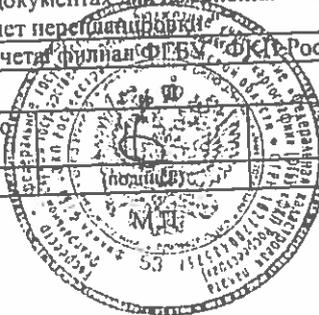
"17" октября 2013 г. № 66/301/13-475741	
Кадастровый номер:	66:41:0401033:1313
Номер кадастрового квартала:	66:41:0401033
Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи о помещении):	—

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 перепланировки"	
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)

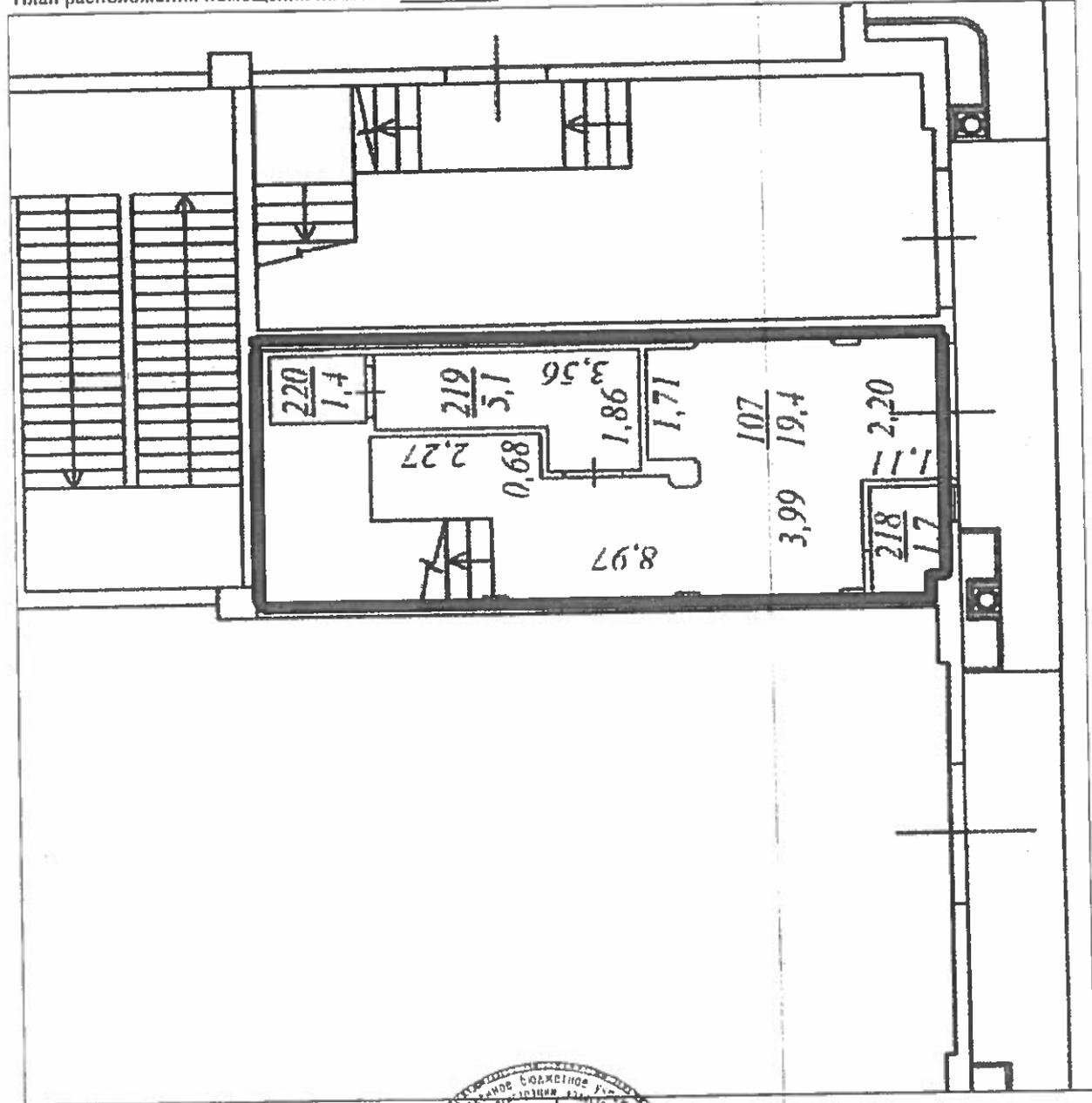


КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
помещения
(выписка из государственного кадастра недвижимости)

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)



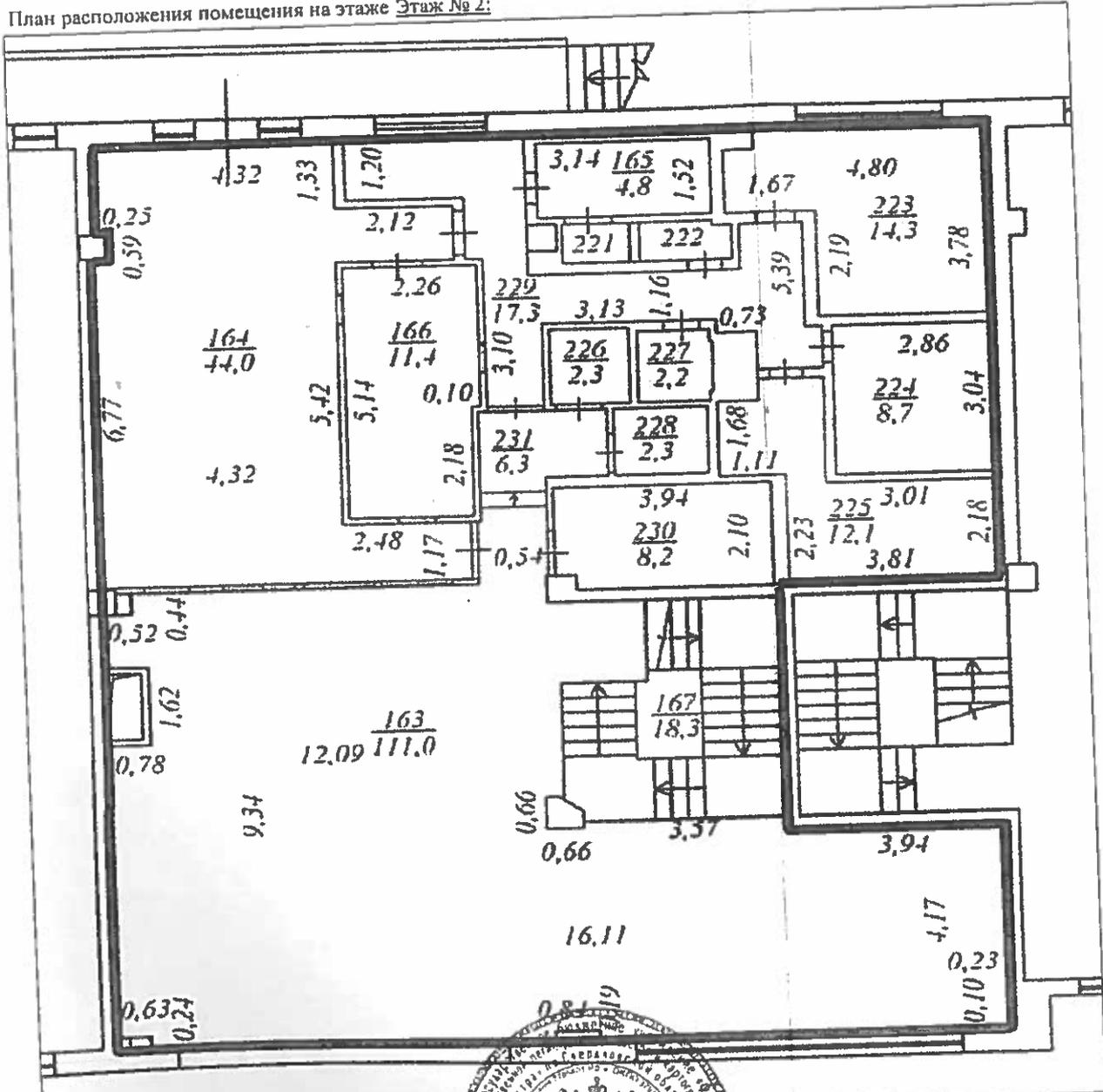
Т. А. Христофорова
(инициалы, фамилия)

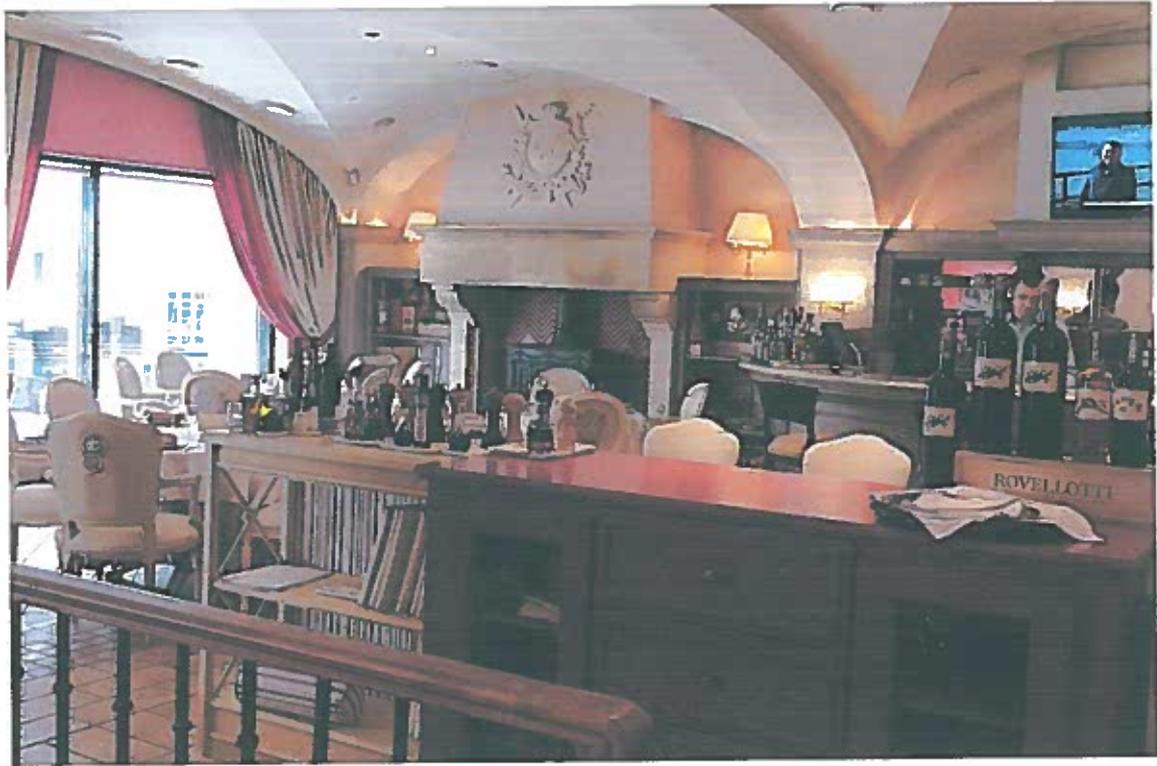
КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
помещения
(выписка из государственного кадастра недвижимости)

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:











СЕРТИФКАТ

**К ДОГОВОРУ ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОБЩИНСКОГО
 № 433-741-0204/0976 от 16.08.2016г.**

«01» августа 2016г.

Настоящий Сертификат выдан в подтверждение того, что участник рынка Страхования и Страхователя заключили Договор страхования №433-741-0204/0976 от 16.08.2016г. (далее - Договор страхования) в соответствии с Положением страхового обеспечения отменено от 26.03.2016 (далее - Правила страхования) Департамента Центрального банка Российской Федерации от 23.09.2015 (с изменениями) и/или законодательный акт.

СТРАХОВАТЕЛЬ: Безденежных Михаил Семенович
 Паспортный документ: 2304 0000171 номер УВД Курган 18.12.2004
 Адрес регистрации: г. Курган, ул. Степанова, д. 72, кв. 29

СТРАХОВЩИК: Страховое общество взаимного страхования «ИНГОССТРАХ»
 Репуб. Москва, ул. Шахматов, д. 12, стр. 2
 Филиал в Курганской области г. Новошахтинск
 Адрес местонахождения: г. Курган, ул. Карла Маркса, д. 33, оф. 19
 Почтовый ящик: 640002, г. Курган, кв. 176
 Тел: (3522) 46-71-42

ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ: Объекты страхования по Договору страхования являются совокупностью имущества, указанного в - разделе ответственности Страхователя по обязательному, взаимному страхованию ответственности за ущерб, причиненный договором об организации, указанном в (далее) и/или третьими лицами.

СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ: По Договору страхования страховые случаи являются наступлением обязательств Страхователя возместить ущерб, причиненный постраждившему потерпевшим добровольно возмещением Страхователя в результате совершения преступлений федерального характера, совершенных в период действия договора, указанного в описании договора.

ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ ИЛИ ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ: С «01» августа 2016 года по «01» августа 2017 года обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в срок, предусмотренный Договором страхования. Договор страхования прекращает свое действие: - в случае прекращения действия и/или истечения срока действия (3 года), указанного в описании договора, указанного в описании договора, указанного в описании договора, указанного в описании договора, указанного в описании договора.

ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СТРАХОВЩИКА: Лишь ответственность Страхователя по Договору страхования по всем и каждому страховому случаю ограничивается в размере Рублей 100.000.000 (Сто миллионов).
ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ: В соответствии с условиями Договора страхования №433-741-0204/0976 от 16.08.2016г.

СТРАХОВЩИК: СВАО «Ингострах»
 Филиал в Курганской области г. Новошахтинск
 Договор


М.С. Безденежных
 100-000-000-000 от 16.08.2016г.

Визировка
из реестра саморегулируемой организации оценщиков

Настоящая визировка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

Безденежных Михаил Семенович
 (Ф.И.О. заявителя или полномочного представителя)

о том, что **Безденежных Михаил Семенович** является членом **Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков»**

и включен(а) в реестр оценщиков за регистрационный № **002555** «01» августа 2008г.

Дата визировки «01» августа 2016г.

Президент саморегулируемой организации оценщиков  **С.А. Табаров**



Копия визировки  **М.С. Безденежных**

Пронумеровано, прошито и

определено печатью на 77

~~определено~~ листам

Всех

