

Общество с ограниченной ответственностью
«АГРОПРОМОЦЕНКА»

«УТВЕРЖДАЮ»
Директор
ООО «Агропромоценка»



Э.А. Григорьева



ОТЧЕТ № 02-03-1/2019

Об оценке рыночной и ликвидационной стоимости
нежилого помещения общей площадью 265,7 кв. м.

Адрес: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Бажова, д. 193.

Дата определения стоимости объекта оценки: 15 марта 2019 года

Дата составления отчета: 06 мая 2019 года

Заказчик:	Исполнитель:
<i>ООО «ВЕРТИКАЛЬ»</i>	<i>ООО «АГРОПРОМОЦЕНКА»</i>

Екатеринбург
2019 г.

Общество с ограниченной ответственностью «АГРОПРОМОЦЕНКА»

Дата основания: 29 августа 1997 г.

Место нахождения: г. Екатеринбург, ул. Ленина, д.41, оф. 545.

ИНН 662091530, КПП 668501001, ОГРН 1036604389854, дата выдачи 08 января 2003г.

Почтовый адрес: 620025, г. Екатеринбург, ул. Ленина, д.41, оф. 545.

e-mail: promocenka@yandex.ru.

Гражданская ответственность профессиональной деятельности оценщиков застрахована на сумму 30 000 000 рублей. Страховой полис № 18440В4001293 от 02 июля 2018г. Страховое акционерное общество «Военно-страховая компания». Срок действия договора с 12.07.2018 г. по 11.07.2019 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Агропромоценка» является членом НП «СМАО».

Общество с ограниченной ответственностью
«АГРОПРОМОЦЕНКА»
ОГЛАВЛЕНИЕ

	РЕЗОЛЮТИВНАЯ ЧАСТЬ ОТЧЁТА	4
1	ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ В СООТВЕТСТВИИ С ТРЕБОВАНИЯМИ ФЕДЕРАЛЬНЫХ СТАНДАРТОВ ОЦЕНКИ.	6
2	ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ПРИМЕНЕНИЯ	8
	2.1. Федеральные стандарты оценки (ФСО)	8
	2.2. Стандарты и правила осуществления оценочной деятельности СМАО	8
3	ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ, А ТАКЖЕ ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ	9
4	СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ, ПОДПИСАВШЕМ ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ, А ТАКЖЕ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР	10
5	ИНФОРМАЦИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕЧЕННЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ С УКАЗАНИЕМ ИХ КВАЛИФИКАЦИИ И СТЕПЕНИ ИХ УЧАСТИЯ В ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	11
6	ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	11
7	ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	12
	7.1. Перечень документов, используемых Оценщиком, устанавливающих количественные и качественные характеристики Объекта оценки	12
	7.2. Описание местоположения Объекта оценки	12
	7.3. Точное описание Объекта оценки	15
	7.4. Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав	19
8	АНАЛИЗ РЫНКА, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СТОИМОСТЬ	21
	8.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта	21
	8.1.1. Анализ общей политической и социально - экономической ситуации в Российской Федерации в 4кв. 2018 г	21
	8.1.2. ИТОГИ социально-экономического развития в свердловской области в 2018 г.	22
	8.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект	24
	8.3. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект. Выбор аналогов.	25
	8.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, с приведением интервалов значений этих факторов	34
	8.5. Анализ ликвидности объекта оценки с указанием потенциальных покупателей, условий продажи и обоснованием нормального срока экспозиции	35
	8.6. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта	35
9	ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ	35
	9.1. Основные термины, определения	35
	9.2. Общие понятия и определения, обязательные к применению в соответствии ФСО-1 разд. II, ФСО-2 (пп. 3-4, 6-8)	36
10	АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	38
	10.1. Теоретические основы	38
	10.2. Определение наиболее эффективного использования объекта оценки	39
11	ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) К ОЦЕНКЕ	40
	11.1. Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки	40
	11.2. Описание подходов к оценке недвижимого имущества, обоснование выбора применимых подходов к оценке Объекта оценки	41
12	РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	44
	12.1. Расчет стоимости недвижимого имущества в рамках затратного подхода	44
	12.2. Расчет стоимости недвижимого имущества в рамках сравнительного подхода	45
	12.3. Расчет стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода	51
13.	ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ВЫВОДЫ, ПОЛУЧЕННЫЕ НА ОСНОВАНИИ ПРОВЕДЕННЫХ РАСЧЕТОВ ПО РАЗЛИЧНЫМ ПОДХОДАМ	60
	13.1. Описание процедуры согласования	60
	13.2. Обоснование выбора использованных весов	60
	13.3. Проведение согласования результатов	61
	13.4. Суждение Оценщика о границах интервала, в котором может находиться стоимость Объекта оценки	61
14	ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ	61
15	ЛИКВИДАЦИОННАЯ СТОИМОСТЬ	62
16	НЕЗАВИСИМОСТЬ И ОБЪЕКТИВНОСТЬ ОЦЕНКИ. ЗАЯВЛЕНИЕ О СОБЛЮДЕНИИ ТРЕБОВАНИЙ (ДЕКЛАРАЦИЯ) ОЦЕНЩИКА	63
17	ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ	64
18	ПЕРЕЧЕНЬ ПРИЛОЖЕНИЙ	65
	ПРИЛОЖЕНИЯ	66

Общество с ограниченной ответственностью «АГРОПРОМОЦЕНКА»

РЕЗОЛЮТИВНАЯ ЧАСТЬ ОТЧЕТА № 02-03-1/2019

об оценке рыночной и ликвидационной стоимости нежилого помещения общей площадью 265,7 кв. м. Адрес: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Бажова, д. 193. Кадастровый номер: 66:41:0701027:3496.

Краткая информация об Объекте оценки

Объектом оценки в рамках настоящей работы является нежилое помещение общей площадью 265,7 кв. м. Адрес: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Бажова, д. 193. Кадастровый номер: 66:41:0701027:3496.

Правообладатель: Общество с ограниченной ответственностью «Вертикаль». ИНН 6674161164 ОГРН 1056605241472, дата присвоения 25.07.2005 г. Адрес (место нахождения): 623373, Свердловская область, город Полевской, поселок Зюзельский, территория Промышленная Площадка 1, литер 1.

Примененная методология оценки

В основе всех существующих методик определения рыночной стоимости тех или иных активов лежат три фундаментальных подхода к оценке:

- затратный;
- сравнительный;
- доходный.

Рассмотрев возможность применения методов доходного, сравнительного и затратного подходов для целей определения рыночной стоимости объекта оценки, Оценщик пришел к выводу о нецелесообразности применения затратного подхода, при этом, наиболее приемлемым методом расчета в рамках сравнительного подхода является метод корректировок, в рамках доходного подхода – капитализации по расчетным моделям.

Результаты оценки, полученные при применении разных подходов к оценке

В рамках **затратного подхода** стоимость Объекта оценки не определялась. Сделан вывод о нецелесообразности применения методов затратного подхода к определению рыночной стоимости встроенных помещений.

В результате применения сравнительного подхода стоимость составила:

Таблица 1

Наименование	Стоимость, определенная в рамках сравнительного подхода, руб., с НДС
Стоимость объекта оценки, расположенного по адресу: г. Екатеринбург, ул. Бажова, д. 193.	13 130 000

В результате применения доходного подхода, стоимость составила:

Таблица 2

Наименование	Стоимость, определенная в рамках доходного подхода, руб., с НДС
Стоимость объекта оценки, расположенного по адресу: г. Екатеринбург, ул. Бажова, д. 193.	12 870 000

Согласование результатов.

При согласовании, Оценщик назначает использованным при проведении оценки подходам следующие веса:

- сравнительный подход – 0,50.
- доходный подход – 0,50.

Итоговая величина стоимости Объекта оценки

Рыночная стоимость нежилого помещения общей площадью 265,7 кв. м. Адрес: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Бажова, д. 193. Кадастровый номер: 66:41:0701027:3496, по состоянию на 15.03.2019 года, составила с НДС 20%:

13 000 000 (Тринадцать миллионов) рублей.

Ликвидационная стоимость нежилого помещения общей площадью 265,7 кв. м. Адрес: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Бажова, д. 193. Кадастровый номер: 66:41:0701027:3496, по состоянию на 15.03.2019 года, составила с НДС 20%:

10 000 000 (Десять миллионов) рублей.

Общество с ограниченной ответственностью «АГРОПРОМОЦЕНКА»

Ограничения и пределы полученного результата

Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки может быть рекомендована собранию кредиторов (комитету кредиторов) для установления начальной цены имущества, выставляемого на торги в рамках конкурсного производства (в соответствии с п. 3 ст. 111, п. 5 ст. 139 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)»).

Оценщик:

 / Антипова Г.В./

**Общество с ограниченной ответственностью
«АГРОПРОМОЦЕНКА»**

**1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ В СООТВЕТСТВИИ С ТРЕБОВАНИЯМИ
ФЕДЕРАЛЬНЫХ СТАНДАРТОВ ОЦЕНКИ**

Таблица 3

№ п/п	Реквизита Задания на оценку	Информация
<i>1. Обязательные требования к заданию на оценку (п. 21 ФСО-1):</i>		
1	Объект оценки	Нежилое помещение общей площадью 265,7 кв. м. Адрес: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Бажова, д. 193. Кадастровый номер: 66:41:0701027:3496.
2	Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки	Объект оценки на праве собственности принадлежит ООО «Вертикаль» (ОГРН 1056605241472). Сведения об обременениях объекта оценки: Запрет на совершение регистрационных действий. Оценка проводилась для права собственности на Объект оценки при допущении об отсутствии ограничений (обременений) и прав третьих лиц.
3	Цель оценки	Определение рыночной и ликвидационной стоимости объекта оценки для цели совершения имущественных сделок купли-продажи в ходе проведения процедур, применяемых в деле о банкротстве.
4	Предполагаемое использование результатов оценки	Для цели купли-продажи имущества, реализуемого Заказчиком в процедуре конкурсного производства в отношении ООО «Вертикаль». Результат оценки может быть рекомендован собранию кредиторов (комитету кредиторов) для установления начальной цены имущества, выставляемого на торги в рамках конкурсного производства (в соответствии с п. 5 ст. 139 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)») (с изменениями на дату оценки). Ограничения использования результатов оценки регулируются требованиями Федерального закона от 26.10.2002 г. № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (с изменениями на дату оценки).
5	Вид стоимости	1. Рыночная стоимость; 2. Ликвидационная стоимость.
6	Дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости)	15 марта 2019 г.
7	Допущения, на которых должна основываться оценка	<ul style="list-style-type: none"> - Оценщик принимает предоставляемую Заказчиком информацию об объекте оценки как есть, не проводит ее проверки и не несет ответственности за ее достоверность. - Объект оценки не обладает какими-либо скрытыми особенностями, которые могут повлиять на его стоимость. - Объект оценки соответствует всем санитарным и экологическим нормам, если из предоставленных документов не следует иное. - Все прогнозы, сделанные в Отчете, должны базироваться на ситуации существующей на дату оценки. Однако эти предположения могут измениться с течением времени. - Отчет достоверен в полном объеме лишь в указанных в настоящем тексте целях. Понимается, что проведенный анализ и сделанные заключения не должны содержать полностью или частично предвзятого мнения. - Итоговый результата оценки стоимости объекта оценки - учитывая предполагаемое использование результатов оценки, в Отчете об оценке оценщик указывает итоговый результат стоимости и не приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость. Итоговое значение стоимости оцениваемого объекта представляет собой единую величину, выраженную в рублях.
<i>Иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки:</i>		
8	Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (п. 8 ФСО-7)	Нежилое помещение общей площадью 265,7 кв. м. Адрес: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Бажова, д. 193. Кадастровый номер: 66:41:0701027:3496. <u>Земельный участок.</u> По информации Заказчика, оцениваемый объект недвижимого имущества (нежилое помещение общей площадью 265,7 кв. м.

**Общество с ограниченной ответственностью
«АГРОПРОМОЦЕНКА»**

		<p>Адрес: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Бажова, д. 193.) расположен на арендуемом земельном участке</p> <p>Каких-либо иных документов в отношении земельных участков оценщику не представлено. Доля в праве на земельный участок в размере, необходимом для использования оцениваемых объектов недвижимости, не определена.</p> <p>Оценка выполнена, исходя из того, что к приобретателю оцениваемых зданий переходит право на долю в праве на земельный участок в размере, необходимом для их использования (в площади застройки оцениваемых зданий).</p>
9	Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики (п. 8 ФСО-7)	<p><i>Характеристика объекта оценки представлена в следующих документах:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Свидетельство о гос. регистрации права собственности 66 АВ №848803 от 06.04.2007г. • Выписка из ЕГРН на объект оценки № 66/001/1231/2018-5511 дата 24.10.2018г. • Кадастровый паспорт помещения от 12 июля 2013г. • Выписка №65:401/2007-6313 из технического паспорта от 20 февраля 2007г.
10	Права, учитываемые при оценке Объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в т. ч. в отношении каждой из частей Объекта оценки	Оценка проводится для права собственности на Объект оценки, при допущении об отсутствии ограничений (обременений) и прав третьих лиц.
11	Вид представления итоговой величины стоимости Объекта оценки в Отчете	Итоговая величина стоимости представляется в виде конкретного числа с округлением по математическим правилам округления
12	Вынесение суждения о возможных границах интервала стоимости объекта оценки, в котором, по мнению оценщика, может находиться эта стоимость (п. 30 ФСО-7)	С учетом предполагаемого использования результатов оценки, итоговое значение стоимости оцениваемого объекта представляет собой единую величину без выражения суждения о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки
13	Форма представления Отчета об оценке	Отчет об оценке составляется на бумажном носителе заверенный в соответствии с требованиями п. 6 ФСО-3.
14	Стандарты оценочной деятельности, которые будут применяться при определении рыночной стоимости объекта оценки	<p>Федеральные стандарты оценки №№ 1-3, утвержденные приказами Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года №№ 297, 298, 299 (в действующей редакции).</p> <p>Федеральный стандарт оценки № 7, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611;</p> <p>Федеральный стандарт оценки «Определение ликвидационной стоимости» (ФСО N 12), утвержденного Приказом Минэкономразвития России № от 17 ноября 2016г. № 721.</p> <p>Стандарты и правила оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков – Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков (СМАО), г. Москва (в действующей редакции).</p>
15	Информация и документы, необходимые для проведения оценки	<p>При проведении оценки Заказчик обязан предоставить следующую информацию:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Выписка из ЕГРН на здания; договор аренды на земельные участки; 2. Копия технических паспортов (технической информации, кадастрового паспорта) на здание (помещение); 3. Копия кадастровых паспортов на земельные участки; 4. Справка о балансовой стоимости объекта оценки; 5. Справка о затратах на содержание объекта оценки (коммунальные платежи, налоги, охрана и сигнализация, страхование, текущие ремонты, юридическое сопровождение и пр.). 6. В случае, если помещения в составе объекта оценки объекта оценки сдаются в аренду, копии договоров аренды. <p>Справочная информация должна быть оформлена в виде официального документа, заверена печатью предприятия и подписью ответственного лица.</p> <p>Кроме перечисленных документов, Исполнитель вправе запрашивать у Заказчика иные документы и информацию, необходимость в которых возникнет в процессе оказания услуг</p>
16	Срок экспозиции объекта оценки (п.7 ФСО-12)	До 180 дней согласно срока процедуры конкурсного производства.

Общество с ограниченной ответственностью «АГРОПРОМОЦЕНКА»

17	Условия продажи и предполагаемая форма организации проведения торгов (п.7 ФСО-12)	Продажа имущества, выставляемого на торги в рамках конкурсного производства (в соответствии со ст. 139 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», в действующей редакции.
18	Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых для проведения оценки материалов и информации (п.10 ФСО-9)	Материалы предоставляются на дату оценки в виде копий
19	Необходимость привлечения отраслевых экспертов (специалистов, обладающих необходимыми профессиональными компетенциями в вопросах, требующих анализа при проведении оценки)	Какие либо отраслевые эксперты к проведению оценки не привлекались.
20	Количество экземпляров отчета об оценке и экспертного заключения, предоставляемых Заказчику	2 экземпляра отчета на бумажном носителе.

2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ПРИМЕНЕНИЯ

Целью настоящей работы является определение рыночной стоимости нежилого помещения общей площадью 265,7 кв. м, принадлежащего на праве собственности Обществу с ограниченной ответственностью «Вертикаль» (ИНН 6674161164, ОГРН 1056605241472), расположенного по адресу: г. Екатеринбург, ул. Бажова, д. 193:

- Нежилое помещение, расположенное в здании культурно-оздоровительного центра (литер А), общей площадью 265,7 кв. м (номера на поэтажном плане: 4 этаж – помещения №№ 330,331, 428-434).

Объект оценки не имеет составных частей. Кадастровый номер: 66:41:0701027:3496.

Развернутое определение рыночной стоимости дано в Федеральном законе от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (ст. 3):

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

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

2.1. Федеральные стандарты оценки (ФСО)

Осуществляя свою деятельность на территории Российской Федерации, оценщики обязаны руководствоваться в соответствии со статьей 20 названного выше закона № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» стандартами оценки, обязательными к применению субъектами оценочной деятельности в соответствии с законодательством Российской Федерации.

На дату оценки в Российской Федерации такими стандартами являются:

- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 297;
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 298;
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 299;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611.

Оценщик в своей работе полностью соблюдал требования названных стандартов.

Общество с ограниченной ответственностью «АГРОПРОМОЦЕНКА»

2.2. Стандарты и правила осуществления оценочной деятельности (СМАО)

Специалист ООО «Агпропромощенка» Антипова Галина Викторовна, подготовившая настоящий Отчет, является членом Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков (СМАО г. Москва) и руководствуется Стандартами и правилами оценочной деятельности этой саморегулируемой организации.

3. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ, А ТАКЖЕ ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ (В ТОМ ЧИСЛЕ СПЕЦИАЛЬНЫЕ)

Нижеследующие допущения и ограничения являются неотъемлемой частью настоящего Отчета.

Исходя из нижеследующей трактовки и договоренностей, настоящие условия подразумевают их полное однозначное понимание Сторонами, а также факт того, что все положения, результаты переговоров и заявления, не оговоренные в тексте Отчета, теряют силу. Настоящие условия не могут быть изменены или преобразованы иным образом, кроме как за подписью обеих сторон. Настоящие условия распространяются и на правопреемника, то есть на администрацию и исполнителей Сторон. Заказчик, Исполнитель и Оценщик должны и в дальнейшем соблюдать настоящие условия даже в случае, если право собственности на объект оценки полностью или частично перейдет к другому лицу.

Отчет об оценке подготовлен в соответствии со следующими допущениями:

- Оценка производится при допущении, что на дату оценки правоустанавливающие и правоудостоверяющие документы оформлены должным образом. При этом их оформление не требует значительных временных и материальных затрат.
- В процессе проведения оценки и подготовки настоящего отчета Оценщик исходил из того, что предоставленная Заказчиком информация являлась точной и правдивой и не проводил ее проверки, поскольку в обязанности Оценщика, в соответствии с договором об оценке, не входит проведение экспертизы правоустанавливающих документов на объекты оценки на предмет их подлинности и соответствия действующему законодательству. Оценщик не принимает на себя ответственность за достоверность предоставленной информации, ответственность за это несет Заказчик.
- Исходные данные, использованные Оценщиком при подготовке настоящего отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где возможно, делаются ссылки на источник полученной информации.
- Оценщик не проводит в полном объеме юридическую экспертизу и иные исследования юридических прав и обязанностей Заказчика, кроме получения информации и анализа факта наличия правоустанавливающих и правозакрепляющих документов на данный объект оценки, включая анализ объема ограничений (обременений) объекта оценки.
- Объект оценки не обладает какими-либо скрытыми особенностями, которые могут повлиять на стоимость права собственности на объекты недвижимости.
- Объекты недвижимости соответствуют всем санитарным и экологическим нормам, если из предоставленных документов не следует иное.
- Информация, указанная в документах на объект оценки, полученных Заказчиком после даты оценки, принимается действительной по состоянию на дату оценки.
- Осмотр объекта оценки производился 15 марта 2019 года.

Отчет об оценке был составлен в соответствии с нижеследующими ограничивающими условиями:

1. Настоящий Отчет был подготовлен в соответствии с требованиями Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 297, Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 298, Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 299, Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611, Стандартов и правил оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков – Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков (СМАО), г. Москва (в действующей редакции).

Общество с ограниченной ответственностью «АГРОПРОМОЦЕНКА»

2. Выдержки из Отчета (или сам Отчет) не могут копироваться без письменного согласия Оценщика, выполнившего данный Отчет.
3. Настоящий Отчет достоверен в полном объеме лишь в указанных в настоящем тексте целях. Понимается, что проведенный анализ и сделанные заключения не содержат полностью или частично предвзятого мнения. Кроме того, Оценщик полагает, что при принятии решений в отношении Объекта оценки, лица, имеющие право принимающие такие решения, не будут полагаться исключительно на результаты настоящего Отчета, а лишь используют их в рамках проводимого ими общего анализа. Работа Оценщика не заменит собой другие исследования, аналитические процедуры и оценки, которые должны быть выполнены в процессе принятия деловых решений в отношении распоряжения Объектом оценки.
4. Мнение Оценщика относительно рыночной стоимости Объекта оценки действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за социальные, экономические, природные или иные факторы, которые могут произойти впоследствии и повлиять на стоимость объекта оценки.
5. Все прогнозы, сделанные в Отчете, должны базироваться на существующей ситуации. Однако эти предположения могут измениться с течением времени.
6. Оценщик не принимает на себя ответственность за финансовую и налоговую отчетность, относящуюся к вопросу управления объектом оценки. Ответственность за эту отчетность, относящуюся к исследованному Оценщиком объекту оценки, несет его владелец. Оценщик также не принимает на себя ответственность за полноту информации предоставленной Заказчиком, и умолчание фактов, которые могут повлиять на оценку.
7. С учетом предполагаемого использования результатов оценки, итоговое значение рыночной стоимости Объекта оценки должно быть представлено единой величиной без выражения суждения о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость Объекта оценки.
8. Оценщик будет включать в состав приложений к Отчету не все использованные документы, а только наиболее существенные для понимания содержания Отчета. При этом в архиве Оценщика хранятся копии всех документов, использованных при подготовке Отчета.

4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ (ОЦЕНЩИКАХ), ПОДПИСАВШЕМ (ПОДПИСАВШИХ) ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ, А ТАКЖЕ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК (ОЦЕНЩИКИ) ЗАКЛЮЧИЛ (ЗАКЛЮЧИЛИ) ТРУДОВОЙ ДОГОВОР

Таблица 4

Заказчик оценки	Общество с ограниченной ответственностью «Вертикаль» ИНН 6674161164 КПП 667901001, ОГРН 1056605241472, дата присвоения 25.07.2005 г. Место нахождения: 623373, Свердловская область, г. Полевской, пос. Зюельский, территория промышленная площадка, литер 1.
Исполнитель (оценщик):	
Наименование организации:	Общество с ограниченной ответственностью «Агропромоценка»
Регистрационное свидетельство:	серия 66 № 002166849 от 08 января 2003 года. ОГРН 1036604389854, дата присвоения ОГРН 08 января 2003 г.
Место нахождения	620075, г. Екатеринбург, ул. Энгельса, д. 19, 35. Тел./факс 8 (343) 379 05 93.
ИНН/КПП	ИНН 6662091530 КПП 668501001
Информация о членстве специалистов исполнителя в СРО (работающих по трудовому договору)	В компании работают три специалиста-оценщика, соответствующие требованиям законодательства об оценочной деятельности.
Страхование ответственности ООО «Агропромоценка»	Ответственность ООО «Агропромоценка» застрахована: Страховое акционерное общество «ВСК» ➤ полис страхования № 18440В4001293 от 02 июля 2018 г. (срок действия договора страхования с 12 июля 2018 г. по 11 июля 2019 г.), страховая сумма 30 млн. рублей.
Сведения о саморегулируемой организации оценщиков:	Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков (СМАО). Место нахождения: 123007, г. Москва, ул. Тимирязевская, д.1. Телефон/факс +7 (495) 604-41-70, +7 (495) 604-41-69, e-mail info@smao.ru .
Оценщик <i>Фамилия, Имя, Отчество</i> <i>Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков</i>	Оценщик Антипова Галина Викторовна. Член СМАО г. Москва, регистрационный номер по реестру оценщиков 756. Выписка из реестра СМАО № 658 от 15.02.2019 г. <u>Базовое оценочное:</u> Диплом о профессиональной переподготовке ПИ

Общество с ограниченной ответственностью «АГРОПРОМОЦЕНКА»

<p>Номер и дата выдачи документов, подтверждающие получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности</p> <p>Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика</p> <p>Стаж работы в оценочной деятельности</p>	<p>№ 322985 от 10 июля 2002 г. Института профессиональной оценки, г. Москва;</p> <p>Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности (оценка недвижимости) №000802-1 от 21 ноября 2017 г.</p> <p>Гражданская ответственность оценщика застрахована в Страховое акционерное общество «ВСК»:</p> <p>➤ Полис страхования ответственности оценщика № 18440B4001306 от 02 июля 2018 г., срок действия указанного полиса с 12 июля 2018 г. по 11 июля 2019 г., страховая сумма 5 000 000 (пять миллионов) рублей;</p> <p>Трудовой договор от 08.01.2008 г. № 3.</p> <p>Стаж работы в оценочной деятельности с 15.10.2001 г.</p> <p>Место нахождения: 620151 г. Екатеринбург, ул. Ленина, 41, оф. 545. тел. /факс 8(343)379 05-93.</p> <p>Телефон и электронный адрес: 8(343) 379-05-93 e-mail: promo-cenka@yandex.ru</p>
<p>Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах.</p>	<p>Оценка проведена Оценщиком лично без привлечения сторонних специалистов.</p>
<p>Степень участия Оценщиков в проведении оценки объекта оценки</p>	<p>Антипова Галина Викторовна – 100 %</p>
<p>Сведения о независимости юридического лица и оценщика</p>	<p>В соответствии со ст. 16 Федерального Закона №135-ФЗ от 29 июля 1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» оценка объекта оценки не может проводиться оценщиком, если он является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, либо состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.</p> <p>Проведение оценки объекта оценки не допускается, если:</p> <ul style="list-style-type: none"> - в отношении объекта оценки оценщик имеет вещные или обязательственные права вне договора; - оценщик является участником (членом) или кредитором юридического лица - заказчика либо такое юридическое лицо является кредитором или страховщиком оценщика. <p>Юридическое лицо не вправе заключать договор на проведение оценки с заказчиком в случаях, если оно имеет имущественный интерес в объекте оценки и (или) является аффилированным лицом заказчика, а также в иных случаях, установленных законодательством Российской Федерации.</p> <p>Настоящим оценщик подтверждает свою независимость: оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, либо состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.</p>

5. ИНФОРМАЦИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕЧЕННЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ С УКАЗАНИЕМ ИХ КВАЛИФИКАЦИИ, И СТЕПЕНИ ИХ УЧАСТИЯ В ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Оценщик самостоятельно провел оценку и подготовку отчета об оценке, прочие организации и специалисты к проведению оценки и подготовке Отчета не привлекались.

6. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

№ п/п	Наименование	Информация
Основание для проведения Оценщиком оценки Объекта оценки		
1	Договор на оказание услуг об оценке	Договор № 02-03/2019 от 11 марта 2019 года
2	Трудовой договор между Оценщиком и Исполнителем по договору на оценку	Трудовой договор между Антиповой Г.В. и ООО «Агропромоценка» от 08 января 2008 года № 3.
Общая информация, идентифицирующая Объект оценки		
3	Объект оценки	Нежилое помещение общей площадью 265,7 кв. м. Адрес: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Бажова, д. 193. Кадастровый номер: 66:41:0701027:3496. Объект оценки на праве собственности принадлежит ООО «Вертикаль» ОГРН 1056605241472

Общество с ограниченной ответственностью «АГРОПРОМОЦЕНКА»

№ п/п	Наименование	Информация
4	Права, учитываемые при оценке Объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей Объекта оценки	Оценка проводится для права собственности на Объект оценки при отсутствии ограничений (обременений) и прав третьих лиц
5	Балансовая (первоначальная) стоимость Объекта оценки	9 126 378,85 рублей
6	Информация о текущем использовании Объекта оценки	На дату оценки имущество эксплуатируется в качестве офисных помещений класса В.
В результате применения сравнительного подхода, стоимость объекта составила:		
Наименование		Стоимость, определенная в рамках сравнительного подхода, руб., с НДС 20%
Стоимость объекта оценки по адресу: г. Екатеринбург, ул. Бажова, д. 193.		13 130 000
В результате применения доходного подхода, стоимость объекта составила:		
Наименование		Стоимость, определенная в рамках доходного подхода, руб., с НДС 20%
Стоимость объекта оценки по адресу: г. Екатеринбург, ул. Бажова, д. 193.		12 870 000
<u>Согласование результатов</u>		
При согласовании Оценщик назначает использованным при проведении оценки подходам следующие веса: - сравнительный подход – 0,50. - доходный подход – 0,50.		
<u>Итоговая величина рыночной стоимости Объекта оценки</u> нежилое помещение общей площадью 265,7 кв. м. Адрес: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Бажова, д. 193. Кадастровый номер: 66:41:0701027:3496.		
Рыночная стоимость нежилого помещения общей площадью 265,7 кв. м (номера на поэтажном плане: 4 этаж – помещения №№ 330,331,428-434), по адресу: г. Екатеринбург, ул. Бажова, д. 193, по состоянию на 15.03.2019 г. составила с НДС 20%: 13 000 000 рублей.		
Ликвидационная стоимость нежилого помещения общей площадью 265,7 кв. м (номера на поэтажном плане: 4 этаж – помещения №№ 330,331,428-434), по адресу: г. Екатеринбург, ул. Бажова, д. 193, по состоянию на 15.03.2019 г. составила с НДС 20%: 10 000 000 рублей.		
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости		
<ul style="list-style-type: none"> - Пределом применения полученного результата является его использование Заказчиком в соответствии с предполагаемым использованием и допущениями, указанными в Задании на оценку настоящего Отчёта. - Исполнитель не несет ответственности за результат оказания услуг по настоящему Договору в случае использования результатов оценки путем, не предусмотренным в Задании на оценку. - Все прогнозы, сделанные в Отчете, базируются на существующей ситуации. Однако эти предположения могут измениться с течением времени. - Отчет достоверен в полном объеме лишь в указанных в Задании на оценку целях с учетом предполагаемого использования результата оценки. Понимается, что проведенный анализ и сделанные заключения не содержат полностью или частично предвзятого мнения. - Мнение Оценщика относительно величины рыночной стоимости действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственности за последующие изменения социальных, экономических, юридических или природных условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества. Суждение Оценщика об итоговом результате стоимости объекта оценки приводится в виде единой величины в рублях. 		

7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

7.1. Перечень документов, используемых Оценщиком, устанавливающих количественные и качественные характеристики Объекта оценки

Все количественные и качественные характеристики объекта оценки были установлены на основании документов и источников информации, перечисленных ниже:

1. Свидетельство о гос. регистрации права собственности 66 АВ №848803 от 06.04.2007г.
2. Выписка из ЕГРН на объект оценки № 66/001/1231/2018-5511 дата 24.10.2018г.
3. Кадастровый паспорт помещения от 12 июля 2013г.
4. Выписка №65:401/2007-6313 из технического паспорта от 20 февраля 2007г.

Указанные документы предоставлены Заказчиком. Копии документов в объеме требований п.п. 10 и 11 ФСО-3 приведены в приложении к настоящему Отчету, документы подписаны уполномоченным лицом Заказчика, и заверены в установленном порядке в соблюдение требований п. 12 ФСО-3.

Общество с ограниченной ответственностью «АГРОПРОМОЦЕНКА»

7.2. Описание местоположения Объекта оценки

Объектом оценки, в рамках настоящей работы, является нежилое помещение, расположенное в здании культурно-оздоровительного центра (литер А), общей площадью 265,7 кв. м. Номер на поэтажном плане: 4 этаж – помещения №№ 330,331,428-434. Адрес (местоположение): Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Бажова, д. 193.

Описание района расположения объекта оценки

Екатеринбург – один из крупнейших городов России, столица Свердловской области и Уральского федерального округа. Город является крупным промышленным, торгово-финансовым, научным, культурным, административным центром.

Расстояние до Москвы: 1 667 км.

Площадь Екатеринбурга составляет порядка 49 тысяч гектар.

Город делится на 7 административных районов: Верх-Исетский; Чкаловский; Ленинский; Октябрьский; Орджоникидзевский; Кировский; Железнодорожный.

Численность населения уральской столицы составляет 1 444 439 человек (по состоянию на 01.01.2016 г.). Распределение населения по полу: 56 % – женщины, 44 % – мужчины. Распределение населения по районам приводится ниже в таблице.

В целях организации управления муниципальное образование «город Екатеринбург» делится на 7 административных районов. Район не является муниципальным образованием. Преобразование или упразднение районов, изменение их границ может осуществляться решением Екатеринбургской городской думы по представлению Главы Екатеринбурга. Особенностью территориального деления можно назвать то, что исторический центр города поделён между пятью административными районами (кроме Чкаловского и Орджоникидзевского).

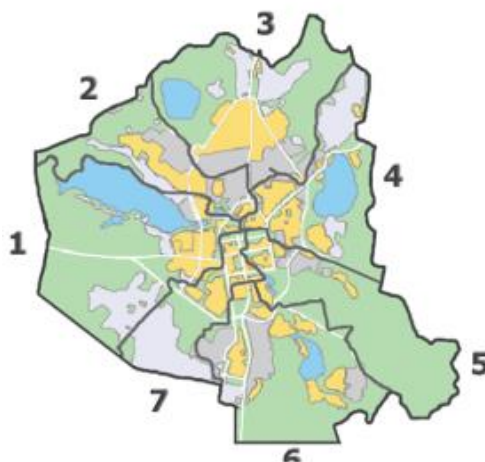


Рис. 1. Местоположение административных районов на карте города.

Район	Площадь, кв. км	Население, в % от общей численности	Сайт
1. Верх-Исетский	240	15%	http://viadm.ru
2. Железнодорожный	126	10%	http://zhda.ekburg.ru
3. Орджоникидзевский	102	21%	http://ordek.ru
4. Кировский	72	16%	http://kiradm.ru
5. Октябрьский	176	10%	http://octadmin.ru
6. Чкаловский	402	16%	http://chkadm.ru
7. Ленинский	25	12%	http://ленрайон.рф

Источник информации: Википедия, <http://ru.wikipedia.org/wiki/Екатеринбург>, анализ Оценщика

Территориально объект оценки расположен в **Октябрьском** административном районе, жилой район – «**Центр**» г. Екатеринбурга, по адресу: г. Екатеринбург, ул. Бажова, 193.

Октябрьский район г. Екатеринбурга — один из семи административных районов города.

Октябрьский административный район занимает Юго-восточную территорию г. Екатеринбурга от центра до посёлка Кольцово и станции Глубокое. Район занимает территорию 15,7 тыс. га.

Октябрьский район был образован 16 марта 1934 года, однако, история освоения территории современного Октябрьского района относится к тому далёкому времени, когда Екатеринбург оставался ещё заводом-крепостью и не имел статуса города (он получил его в 1783 году).

Общество с ограниченной ответственностью «АГРОПРОМОЦЕНКА»

В 1770-е годы в восточной части Екатеринбурга за пределами земляного вала была сооружена новая крепость - Большой вал. За её границами сложилась улица — односторонка Завальная, в дальнейшем — Солдатская (Красноармейская) — первая улица Октябрьского района. А вскоре эта территория стала важным для своего времени транспортным узлом: в 1783 году большой Сибирский тракт был переведён на Екатеринбург (по маршруту «Москва—Казань—Пермь—Тобольск»). Почти столетие по этой дороге совершалось основное торговое движение из Европейской в Азиатскую Россию.

В 1798 году в город прибыл мушкетёрский полк, получивший наименование «Екатеринбургский». История полка оказалась тесно связанной с прошлым Октябрьского района.

В 1834—1836 годах на Лысой горе была построена метеостанция (обсерватория), одна из первых в России. Характерно, что её, как правило, посещали все крупные государственные деятели и учёные, побывавшие в Екатеринбурге в XIX—XX веках. Так, в 1899 году здесь был выдающийся русский учёный Д. И. Менделеев, давший высокую оценку работе обсерватории.

В 1783 году было открыто движение Кунгур—Пермь тогда ещё недостроенного Сибирского (Московского) тракта, который как бы делился на две части: одна была обращена к Москве, другая — к Сибири.

Всё сообщение с Сибирью пошло по этой дороге, что вполне справедливо дало возможность проезжавшему в 1878 году президенту географического общества в Вене профессору Гохштеттеру писать, что за четырёхдневный переезд из Екатеринбурга в Пермь он насчитал 3563 одноконных телег с грузом в 20-25 пудов, или около 10 телег на каждый километр пути. Кроме того, он встретил сотни тарантасов, на станциях находилось по 10-12 экипажей, ожидавших переапряжки, и до 30 транспортов арестантов, следовавших в Сибирь.

В состав Октябрьского района сегодня входят следующие территории: часть Центрального района, Шарташский рынок, жилые районы Компрессорный, Лечебный, Парковый, Синие камни, пос. Исток, бывший посёлок Кольцово.

Центр. В центральной части Екатеринбурга развита инфраструктура. Здесь сосредоточено большое количество аптек, поликлиник, библиотек, есть Главпочтамт. Сосредоточено множество школ, специализированных гимназий, детских садов. В центре также расположены институты города: УРГСХ, УРГУ, УРГАХА.

Сеть фирменных магазинов, крупных торгово-развлекательных центров (сеть супермаркетов «Звездный», «Кировский», «Пятерочка»), множество ресторанов, кафе, закусочных.

Здесь также располагаются театры: Драмы, камерный театр, оперный театр, ТЮЗ, театр Музкомедии, а также кинотеатры: к/т «Урал», «Колизей», «Космос», «Дом Кино».

Центр – деловая часть города. Здесь расположилась Администрация Екатеринбурга, много офисных зданий и бизнес-центров. Транспортная инфраструктура: автобусы, троллейбусы, трамваи, маршрутное такси, метро.



Рис. 2. Неформальные географические обозначения мест в районах Екатеринбурга, применяемые в сфере недвижимости

Общество с ограниченной ответственностью «АГРОПРОМОЦЕНКА»

С точки зрения расположения коммерческой и жилой недвижимости Екатеринбург принято делить на территориальные районы.

Наименование ценового пояса	Жилые районы
Центр	Границы улиц: Московская, Челюскинцев, Восточная, Декабристов, Луначарского, Тверитина, Белинского, Большакова
1 пояс	Автовокзал, Ботанический, ВИЗ, Вокзальный, Втузгородок, Заречный, Парковый, Пионерский, Шарташский рынок, Юго-Западный
2 пояс	Академический, ЖБИ, Завокзальный, Новая Сортировка, Сибирский, Синие камни, Уктус, Уралмаш, Широкая речка, Эльмаш
3 пояс	Елизавет, Компрессорный, Лечебный, С. Сортировка, Совхоз, УНЦ, Химмаш, Чермет
4 пояс	Верхнемакарово, Горный щит, Изоплит, Исток, Калиновский, Кольцово, Медный, Н-Исетский, Палкино, Птицефабрика, Пышма, Рудный, Садовый, Северка, Семь ключей, Чусовское озеро, Шабровский, Шарташ, Шувакиш.

Источник информации: Уральская палата недвижимости, <http://upn.ru/analytics/1793/2017/2/17538.htm>

Локальное расположение объекта оценки.

Оцениваемые помещения находятся на 4 этаже в 5-8 этажном административном здании, расположенном в квартале улиц Народной Воли-Мичурина-Декабристов, район Метеогорка. Здание бизнес-центра находится в парковой зоне (парк Метеогорка), самой высокой точке Екатеринбурга.

Удобное местоположение и транспортная инфраструктура улиц Декабристов и Луначарского, являющихся одними из главных транспортных магистралей Екатеринбурга. Здесь сосредоточены остановки автобусов, маршрутных такси, трамвайных маршрутов. Маршрутами общественного транспорта отсюда можно добраться до всех районов города. Окружением административного здания являются жилые кварталы, объекты соцкультбыта, общественные здания, с западной стороны район Метеогорка примыкает к комплексу зданий военной прокуратуры.

Фрагмент карты с указанием местоположения объекта оценки приведен ниже.

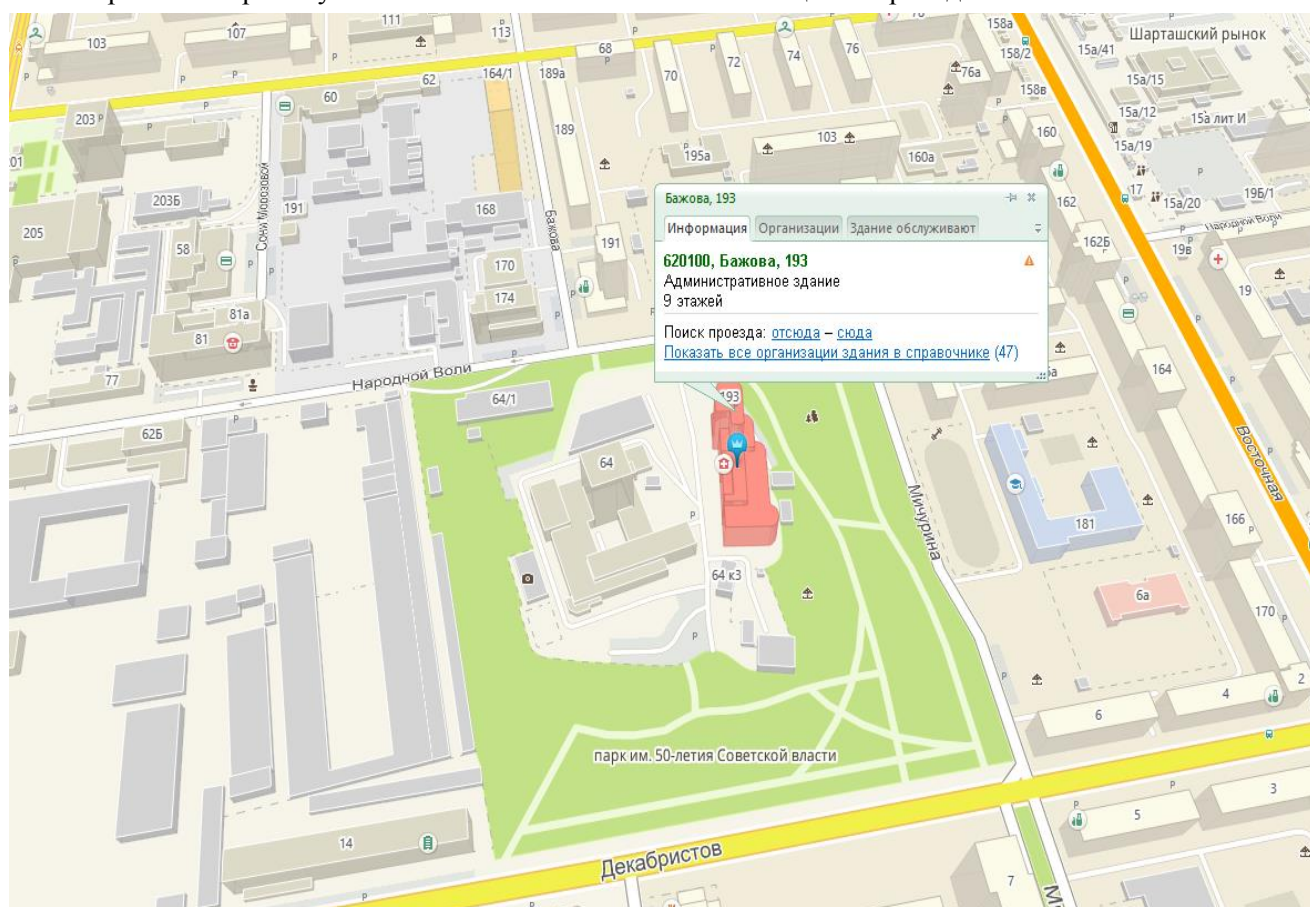


Рис. 3. Местоположение объекта оценки на карте района «Центральный», в г. Екатеринбурге (2ГИС)

Общество с ограниченной ответственностью «АГРОПРОМОЦЕНКА»

7.3. Точное описание Объекта оценки. Количественные и качественные характеристики объекта оценки.

Перечень документов, используемых Оценщиком, в том числе устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки, приведен в разделе 7.1. настоящего Отчета.

Объектом оценки является нежилое помещение (в лит. А) общей площадью 265,7 кв. м (номера на поэтажном плане: 4 этаж – помещения №№ 330,331,428-434), по адресу: г. Екатеринбург, ул. Бажова, д. 193, с КН 66:41:0701027:3496.

Оцениваемое помещение расположено в 5-8 этажном здании Бизнес-центра «На Метеогорке» и занимает часть 4 этажа. Здание бизнес-центра введено в эксплуатацию в 2007 году. Общая площадь здания составляет 10000 кв. м.

Бизнес-центр «На Метеогорке» - офисные и торговые помещения класса «В».

Инфраструктура делового комплекса включает; кафе, фитнес-центр, салон красоты, ресторан, аптеку, сауну, отель. Бизнес-центр находится недалеко от крупных бизнес-центров, консульств, торгово-развлекательных комплексов и одного из лучших парков города – Дендропарка, а также вблизи основных достопримечательностей Екатеринбурга.

Вблизи пролегают крупные городские транспортные магистрали, ул. Декабристов, Куйбышева, Сибирский Тракт, которые обеспечивают удобный подъезд к бизнес-центру, как на городском, так и на личном транспорте.

Объект оснащен современными инженерными системами и коммуникациями, пассажирскими лифтами, центральной системой приточно-вытяжной вентиляции и кондиционирования, установлены системы индивидуального кондиционирования (Сплит-системы), системой пожарной сигнализации, современной системой пожаротушения, системой видеонаблюдения. Действуют системы автоматизации здания. Бизнес-центр оборудован оптоволоконными телекоммуникациями.

В бизнес-центре поддерживается высокий уровень безопасности, осуществляется круглосуточная охрана и контроль доступа в здание. Имеется наземная охраняемая парковка на 30 машиномест, подземная парковка на 40 машиномест и парковка перед фасадом здания. Вблизи пролегают крупные городские транспортные магистрали, ул. Декабристов, Куйбышева, Сибирский Тракт, которые обеспечивают удобный подъезд к бизнес-центру, как на городском, так и на личном транспорте.

Источник: <https://ekb.bcinform.ru/na-meteogorke.html>

Описание здания, в котором расположены оцениваемые помещения:

Согласно информации, содержащейся в Техническом паспорте: здание каркасно-монолитной конструкции, относится к I группе капитальности и имеет:

- Фундамент – монолитный железобетонный;
- Каркас металлический;
- Стены – кирпичные;
- Оконные блоки – пластмассовый профиль (ПВХ) с двухкамерным стеклопакетом;
- Перекрытия – монолитные железобетонные;
- Крыша – мягкая кровля;
- Инженерные системы централизованные: отопление, водоснабжение и канализация, электроосвещение, горячее водоснабжение, вентиляция искусственная.
- Состояние конструктивных элементов здания, в котором расположены оцениваемые помещения, хорошее.

Описание и технические характеристики объекта оценки:

Оцениваемые помещения расположены в 4 этаже, не имеют отдельного входа. Общая площадь оцениваемых помещений составляет 265,7 кв. м, (номера на поэтажном плане: 4 этаж – помещения №№ №№ 330,331,428-434).

В помещении присутствуют все инженерные сети, смонтирована система принудительной вентиляции, два действующих санузла, выполнена качественная недорогая отделка помещений, тип «бюджетный офис»: стены - обои под покраску, полы – ламинат, потолки- плитка «Акмигран». Высота помещений 4 м.

Общество с ограниченной ответственностью «АГРОПРОМОЦЕНКА»

План помещений

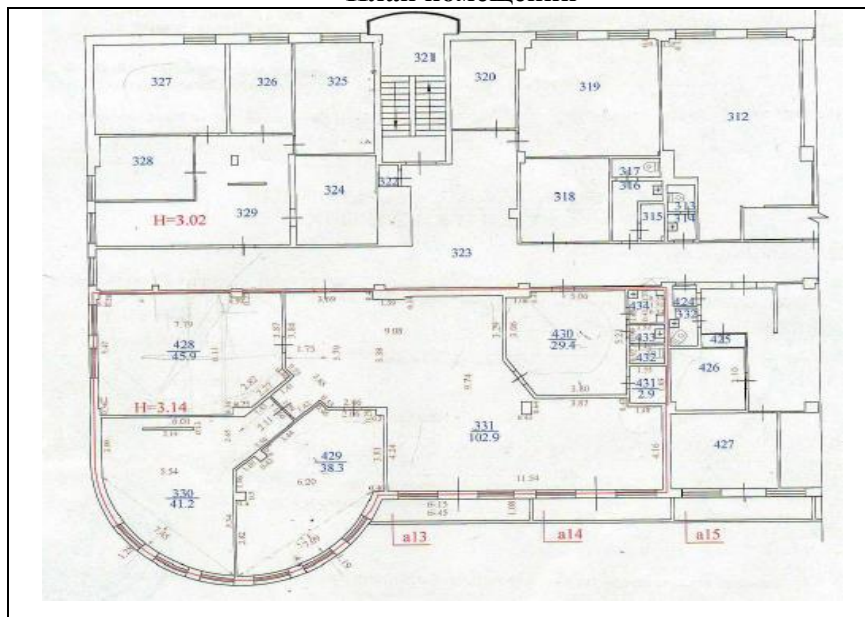


Рис. 4. План помещения площадью 265,7 кв. м на этаже №4 здания по адресу: ул. Бажова,193.

Источник: Кадастровый паспорт помещения.

Земельный участок.

Здание Бизнес-центр «На Метеогорке» расположено на земельном участке площадью 3794 кв. м. Категория земель - земли населённых пунктов. Разрешенное использование: для строительства культурно-оздоровительного центра, гаража и автопарковки, в границах, указанных в кадастровом паспорте земельного участка. Кадастровый номер участка 66:41:0601037:5.

Земельный участок предоставлен в аренду со множественностью лиц на стороне арендатора. Земельный участок застроен, имеется комплекс централизованных сетей водопровода, канализации, электро- и теплоснабжения.

Стоимость прав на долю земельного участка, относящуюся к объекту оценки, косвенно учтена при расчете рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода, отдельно не рассчитывается.

Текущее использование объекта оценки

На дату оценки, оцениваемые помещения эксплуатируются по назначению – в качестве высококлассных офисных помещений класса «В».

Сведения об износах и устареваниях.

Физический износ

Административное здание введено в эксплуатацию в 2007 году.

Физический износ конструкций, элементов, систем или участков следует оценивать исходя из эффективного срока службы ($\PhiЖ$) здания, который закладывается при строительстве и зависит от группы капитальности и хронологического возраста ($ХВ$) – периода времени, прошедшего со дня ввода здания в эксплуатацию до даты его оценки:

$$I_{\text{физ}} = \frac{ХВ}{\PhiЖ} \times 100 \quad (1)$$

где: $\PhiЖ$ - срок физической жизни здания (эффективный срок службы);

$ХВ$ - хронологический возраст здания.

В соответствии с Постановлением Совмина СССР от 22.10.1990 N 1072 "О единых нормах амортизационных отчислений на полное восстановление основных фондов народного хозяйства СССР", срок службы здания, где расположен объект оценки, составляет 100 лет.

Общество с ограниченной ответственностью «АГРОПРОМОЦЕНКА»

www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_1927/db8fa5a0a97759f9b33189153e49e84cd091aa64/

Постановление Совмина СССР от 22.10.1990 N 1072 "О единых нормах амортизационных отчислений на полное восстановление основных фондов народного хозяйства СССР"

Здания производственные и непроизводственные	100	
Здания высотные (более 25 этажей), с обособительными каркасно-монолитными, повышенной прочности, фундаментами - монолитная плита на свайном основании, стены - алюминиевые панели повышенной антикоррозийной защиты, перекрытия - железобетон, с облицовкой стенобата естественным камнем	10000	0,4
Здания многоэтажные (более двух этажей), за исключением многоэтажных зданий типа этажерок специального технологического назначения (обогачительных фабрик, дробильных, размольных, химических цехов и других аналогичных производств); здания одноэтажные с железобетонными и металлическими каркасами, со стенами из каменных материалов, крупных блоков и панелей, с железобетонными, металлическими и другими долговечными покрытиями с площадью пола свыше 5000 кв. м; здания ГЭС и ГАЭС бетонные и железобетонные: руслового несомещенного, совмещенного и бычкового типов, приплотинные, подьемные здания ГЭС; здания кирпичных ГЭС	10001	1,0
Здания двухэтажные всех назначений, кроме деревянных всех видов; здания одноэтажные с железобетонными и металлическими каркасами, со стенами из каменных материалов, крупных блоков и панелей, с железобетонными, металлическими и другими долговечными покрытиями, с площадью пола до 5000 кв. м	10002	1,2
Здания многоэтажные типа этажерок специального технологического назначения (обогачительных фабрик, дробильных, размольных, химических цехов и других аналогичных производств); здания одноэтажные бескаркасные со стенами из каменных материалов, крупных блоков и панелей, с железобетонными, металлическими, деревянными и другими перекрытиями и покрытиями	10003	1,7
Здания одноэтажные бескаркасные со стенами облицованной каменной кладки с железобетонными, кирпичными и деревянными колоннами и столбами, с железобетонными, деревянными и другими перекрытиями; здания деревянные с брусчатыми или бревенчатыми рублеными стенами, одно-, двух- и более этажные	10004	2,5
Здания деревянные, каркасные и шитовые, контейнерные, деревометаллические, каркасно-обшивные и панельные одно-, двух- и более этажные; здания глинобитные, сырцовые, саманные, камышовые и другие аналогичные	10005	5,0
Здания из пленочных материалов (воздухоопорные, пневмокаркасные, шатровые и др.)	10006	10,0
Сборно - разборные и передвижные здания		
Здания сборно - разборные контейнерного исполнения, деревянные		

Источник: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_1927/db8fa5a0a97759f9b33189153e49e84cd091aa64/

Хронологический возраст здания с 2007 года – 11 лет, тогда Ифиз = 11/100 = 11%.

Таким образом, физический износ здания бизнес-центра «На Метеогорке» по адресу: г. Екатеринбург, ул. Бажова, д.193, по состоянию на дату оценки, составляет - 11%.

Функциональное и экономическое устаревание

Признаков функционального и экономического устаревания объекта оценки оценщиком на дату оценки не выявлено.

Осмотр объекта оценки проведен 15.03.2019 г.

Фотографии объекта оценки представлены ниже.

Фотографии объекта оценки



Общий вид здания по адресу: Екатеринбург, ул. Бажова, д.193

Помещения объекта оценки



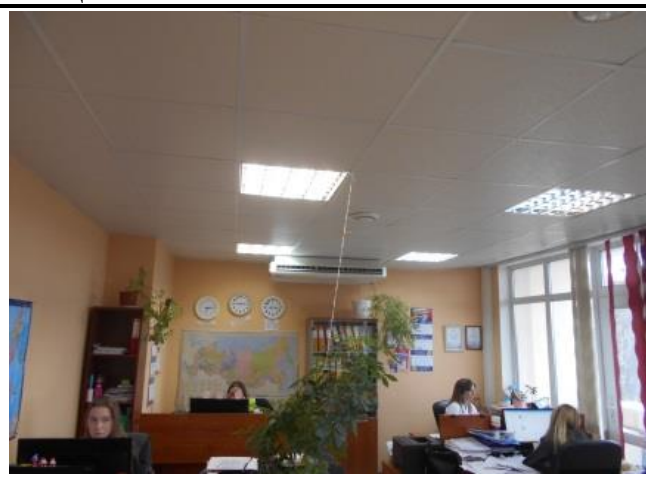
Помещение № 430

Помещение № 331

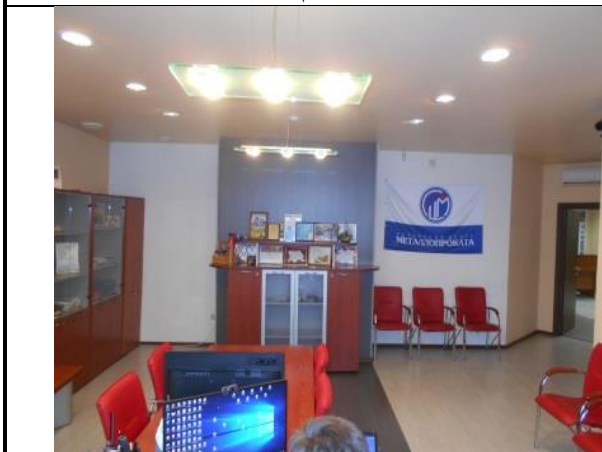
**Общество с ограниченной ответственностью
«АГРОПРОМОЦЕНКА»**



Помещение № 330



Помещение № 331



Помещение № 331



Помещение № 428



Помещение № 429



Помещение № 331



Помещение № 428

Общество с ограниченной ответственностью «АГРОПРОМОЦЕНКА»



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

Помимо факторов и характеристик, представленных в разделах Отчета:

- описание местоположения Объекта оценки;
- точное описание Объекта оценки;
- сведения о текущем состоянии Объекта оценки,

на дату оценки Оценщиком не выявлены другие факторы, относящиеся к Объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость.

7.4. Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав

Объект оценки принадлежит на праве собственности ООО «Вертикаль» (ОГРН 1056605241472), что подтверждено Выпиской из ЕГРН на объект оценки № 66/001/1231/2018-5511, дата 24.10.2018г.

Документы - основания:

- Договор долевого участия в строительстве №1/20 от 25.08.2004г.
- Дополнительное соглашение №1 от 27.01.2006г. к договору долевого участия в строительстве №1/20 от 25.08.2004г.
- Договор №1 уступки прав и перевода долга (обязанностей) по договору долевого участия (финансирование осуществлено полностью) от 27.01.2006г.
- Дополнительное соглашение №2 от 29.11.2006г. к договору долевого участия в строительстве культурно-оздоровительного центра по адресу: Екатеринбург, Народной Воли от 25.08.2004г.ул. Бажова, 193.

Реквизиты собственника объекта оценки:

Общество с ограниченной ответственностью «Вертикаль». ИНН 6674161164 ОГРН 1056605241472, дата присвоения 25.07.2005г Место нахождения: 623373, Свердловская область, г. Полевской, пос. Зюзельский, территория Промышленная площадка, литер 1.

Сведения об обременениях: зарегистрировано обременение в виде запрета на совершение регистрационных действий, в силу договора.

Сведения об обременении объекта оценки подтверждены справочной информацией сайта Росреестра в режиме online (https://rosreestr.ru/wps/portal/online_request).

Общество с ограниченной ответственностью «АГРОПРОМОЦЕНКА»

Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online	
Объект капитального строительства	
Вернуться к результатам поиска Сформировать новый запрос	
Кадастровый номер:	66:41:0701027:3496
Статус объекта:	Ранее учтенный
Дата постановки на кадастровый учет:	12.07.2013
Этаж:	4
Площадь ОКС ^а :	265,7
Единица измерения (код):	Квадратный метр
Кадастровая стоимость:	7740956,94
Дата внесения стоимости:	12.07.2013
Дата утверждения стоимости:	11.06.2013
Дата определения стоимости:	12.07.2013
Адрес (местоположение):	Свердловская область, г Екатеринбург, ул Бажова, д 193
(ОКС) Тип:	Нежилое помещение
Дата обновления информации:	28.02.2019
Ранее присвоенные номера	
Условный номер:	66:41:0601037:0005:65:401:001:015133410:0001:20025
Форма собственности:	Частная
▼ Права и ограничения	
Право	Ограничение
№ 66-66-01/006/2007-368 от 06.04.2007 (собственность)	№ 66:41:0701027:3496-66/001/2018-13 от 10.08.2018 (запрещение) № 66:41:0701027:3496-66/001/2018-14 от 10.08.2018 (запрещение) № 66-66-01/006/2007-368 от 06.04.2007 № 66:41:0701027:3496-66/001/2019-15 от 27.02.2019 (запрещение) № 66-66/001-66/001/358/2018-441/1 от 30.05.2018 (в силу договора)

Рис. 5. Источник: (https://rosreestr.ru/wps/portal/online_reques).

Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки:

Рыночная стоимость объекта оценки рассчитывается для права собственности, без учета существующих обременений права.

Право собственности в соответствии с Гражданским кодексом РФ, часть 1 (ст. 209), включает право владения, пользования и распоряжения своим имуществом при ограничении его суверенности исключительно условиями, специально установленными государством в отношении осуществления прав частной собственности, налогового регулирования, нормами гражданского права.

Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права, и интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам; передавать им, оставаясь собственником права владения, пользования и распоряжения имуществом; отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

Вывод по разделу:

Рыночная стоимость рассчитывается для права собственности на объект оценки без обременений и ограничений.

8. АНАЛИЗ РЫНКА, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СТОИМОСТЬ

8.1 Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки.¹

Анализ экономической ситуации в России произведен на основе данных официального сервера Федеральной службы государственной статистики <http://www.gks.ru>, экономических обзоров Министерства экономического развития <http://economy.gov.ru>, инвестиционной компании «Перспектив», агентства «Тройка Диалог», инвестиционной компании «Уником Партнер», информационной группы «Финам».

¹ Данные официального сервера Федеральной службы государственной статистики <http://www.gks.ru>, экономических обзоров Экономической экспертной группы, <http://www.eeg.ru/pages/186>

Общество с ограниченной ответственностью «АГРОПРОМОЦЕНКА»

8.1.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта.

Социально экономическое положение Российской Федерации (2018г.)¹

По оценке Минэкономразвития России, по итогам 2018 г. российский ВВП увеличился на 2,0 % после роста на 1,6 % в 2017 году. На оценку темпов роста ВВП в целом за год существенно повлиял пересмотр Росстатом динамики строительства за 2017–2018 годы, осуществленный в январе. Наиболее значительно изменились данные за 2018 год: по уточненным данным, в прошлом году объем строительных работ вырос на 5,3 %, тогда как предыдущая оценка за 11 месяцев составляла +0,5 % г/г. Темп роста строительной отрасли в 2017 г. был скорректирован вверх на 0,2 п.п. (до -1,2 %). Пересмотр данных носил плановый характер и был обусловлен уточнением респондентами в конце года ранее представленной информации

Строительная отрасль внесла ключевой вклад в улучшение динамики ВВП в 2018 г. по сравнению с предыдущим годом. По оценке, вклад строительства в темп роста ВВП в 2018 г. составил 0,3 п.п. (-0,1 п.п. в 2017 г.). Еще одним драйвером ускорения экономического роста стала промышленность, вклад которой составил 0,6 п.п. – вдвое больше, чем годом ранее. Увеличение темпов роста промышленности также оказало позитивное влияние на сопряженную транспортную отрасль (вклад 0,2 п.п.). Напротив, торговля несколько замедлила рост, однако по итогам года внесла положительный вклад в динамику ВВП (0,2 п.п.). На протяжении 2018 г. поддержку росту ВВП также оказывал сектор услуг. Вклад сельского хозяйства в динамику ВВП в 2018 г. был слабоотрицательным на фоне ухудшения урожая ряда ключевых культур (в первую очередь зерновых) и замедления роста выпуска животноводства.

Основные показатели производственной активности в Российской Федерации приведены ниже:

Основные показатели развития экономики (в % к соответствующему периоду предыдущего года)

в % к соотв. периоду предыдущего года	2018	4кв18	дек.18	ноя.18	окт.18	3кв18	2кв18	1кв18	2017
ВВП	2,0*	2,2*	1,9*	1,8*	2,9*	1,5*	2,2*	1,8*	1,6
Сельское хозяйство**	-	-	-	-3,9	11,9	-6,1	1,9	2,6	3,1
Строительство	5,3	4,1	2,6	4,3	5,7	5,6	6,9	5,2	-1,2
Розничная торговля	2,6	2,7	2,3	3,0	2,0	2,6	2,9	2,4	1,3
Грузооборот транспорта	2,9	2,6	3,2	3,0	1,6	3,0	3,4	2,5	5,5
Промышленное производство	2,9	2,7	2,0	2,4	3,7	2,9	3,2	2,8	2,1
<i>Добыча полезных ископаемых</i>	4,1	7,2	6,3	7,8	7,4	4,9	2,2	1,5	2,1
добыча угля	4,2	7,4	8,8	8,0	5,5	4,6	3,9	0,7	3,7
добыча сырой нефти и природного газа	2,8	5,7	5,8	5,6	6,1	4,2	1,6	-0,4	0,4
добыча металлических руд	4,6	7,3	7,2	8,4	6,3	5,4	1,6	3,7	3,5
добыча прочих полезных ископаемых	4,0	7,3	4,0	16,9	1,0	0,6	-0,6	10,7	15,6
<i>Обрабатывающие производства</i>	2,6	0,9	0,0	0,0	2,7	2,2	4,3	3,7	2,5
пищевая промышленность	4,4	4,9	5,3	5,9	3,6	4,9	6,3	0,7	1,5
легкая промышленность	2,3	-2,1	0,0	-5,6	-0,5	3,6	3,5	4,5	5,4
деревообработка	11,7	13,3	10,5	12,8	16,8	14,6	10,9	5,9	3,9
производство кокса и нефтепродуктов	1,8	0,7	0,2	0,3	1,5	1,9	2,6	2,2	1,1
химический комплекс	3,3	3,3	5,1	2,5	1,8	4,1	3,2	4,2	5,8
производство прочих неметаллической минеральной продукции	4,4	3,3	2,0	2,8	5,1	11,1	4,9	-0,8	11,2
металлургия	1,6	5,6	-4,8	6,4	15,0	-2,5	-0,8	5,9	0,8
машиностроение	1,2	-4,1	5,9	-11,2	-6,8	3,7	7,6	3,3	5,6
прочие производства	1,4	-3,0	-11,8	-2,2	8,5	4,6	3,4	5,7	-2,3
<i>Обеспечение электроэнергией, газом и паром</i>	1,6	1,2	4,5	2,4	-3,2	0,5	0,5	2,9	-0,4
<i>Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов</i>	2,0	5,2	3,8	7,0	4,8	4,1	-1,9	-2,3	-2,1

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

Источник информации: <http://economy.gov.ru>

Рост промышленного производства в 2018 г. ускорился до 2,9 % (с 2,1 % в 2017 году)

Рост выпуска в промышленности в прошлом году происходил достаточно равномерно. Годовые темпы ее роста в течение года оставались в пределах 2–4 % (в 2017 г. диапазон колебаний составил практически 9 п.п.). По итогам года положительную динамику продемонстрировали все укрупненные отрасли промышленности. Продолжался рост в добыче полезных ископаемых и обрабатывающих отраслях, темпы роста электроэнергетики и водоснабжения вернулись в положительную область после спада в 2017 году. В то же время структура роста промышленного производства в течение года менялась. Если в первой половине года расширение выпуска промышленности опиралось на обрабатывающие отрасли, то во втором полугодии драйвером роста стали добывающие производства.

Динамика совокупных потребительских расходов, по предварительным данным, продолжает опережать рост розничных продаж. Оборот розничной торговли по-прежнему растет умеренными темпами. При этом «жесткие» индикаторы указывают на более активное расширение потреби-

¹ Данные официального сервера Минэкономразвития России <http://economy.gov.ru>.

Общество с ограниченной ответственностью «АГРОПРОМОЦЕНКА»

тельского спроса. Причиной расхождения является распространение форм потребления, не учитываемых при расчете розничного товарооборота, но включаемых в показатель совокупного потребительского спроса. В частности, объем покупок в зарубежных интернет-магазинах увеличился на 34,7 % г/г в долларовом эквиваленте в 1кв18.

Поддержку потреблению оказывает динамичный рост заработных плат. Оплата труда в социальном секторе, по оценке Минэкономразвития России, продолжает расти темпом выше 20 % в номинальном выражении. Некоторое замедление ее годовой динамики в мае обусловлено более равномерным, чем в предыдущие годы, внутригодовым распределением выплат в соответствии с целевыми ориентирами, установленными указами Президента Российской Федерации. Рост номинальных заработных плат во внебюджетном секторе по-прежнему существенно превышает инфляцию. Высокие темпы роста заработных плат во внебюджетном секторе связаны с тенденциями на рынке труда, который функционирует в условиях, близких к дефициту.

Источник информации: <http://economy.gov.ru>

Анализ влияния общей политической обстановки в стране на рынок недвижимости.

Введение новых санкционных мер в отношении российских компаний, бизнесменов и топ-менеджеров привели к повышению волатильности на финансовых рынках.

Объявление о новых санкциях привело к изменению оценки рисков участниками финансовых рынков. Рубль к доллару США за период 6-10 апреля ослаб на 9,3 % (на 5,3 руб. до ~63.0 руб. за доллар США по состоянию на 10 апреля), а CDS-премии выросли на 33 б.п. (до 149.6 б.п. по состоянию на 10 апреля). Повышенная волатильность наблюдалась и на рынке акций: индекс ММВБ за тот же период снизился на 5 %. Однако результаты последующих дней показали, что первоначальная реакция рынков была несколько избыточной. В динамике курса рубля, CDS-премий и рынка акций происходила коррекция.

На российском рынке недвижимости в целом санкции могут отразиться прежде всего косвенным образом, через ухудшение экономической обстановки. Поскольку Россия все еще во многом зависит от импорта, любое укрепление доллара и евро ведет к повышению цен на все, в том числе и строительные материалы, и одновременно страдает платежеспособность потенциальных покупателей жилья. Соответственно, ускорение инфляции и затруднение доступа отечественных банков к дешевым займам на Западе станет большим препятствием для снижения ключевой ставки ЦБ, а также повышения доступности ипотеки.

Но в долгосрочной перспективе новые санкции еще более усложняют экономическую конъюнктуру страны, что, безусловно, не обнадеживает российский бизнес. Удешевление российской валюты как следствие обвала российских индексов на 9% из-за внешнего давления отразится на платежеспособности населения, покупательная способность будет снижаться. Таким образом, прогнозировать развитие спроса в сегменте жилой недвижимости и парковок, который сейчас сохраняет напряженную стабильность, сложно, а значит, сложно прогнозировать динамику развития рынка. *Источник:*

*Министерство экономического развития Российской Федерации 13 апреля 2018 года
<http://economy.gov.ru>; РБК <https://realty.rbc.ru/news/5accefe39a79476df1b65509>*

8.1.2. Итоги социально-экономического развития Свердловской области в 2018 году.

Характеристика Свердловской области

Областной центр: город Екатеринбург, дата основания 1723 год.

Дата образования Свердловской области: 17 января 1934 года.

Площадь: 194307 тыс кв.км.

Наиболее крупные города: Екатеринбург, Нижний Тагил, Первоуральск, Каменск-Уральский.

Промышленность: Свердловская область является одним из важнейших промышленных регионов России. В структуре промышленного комплекса доминируют чёрная и цветная металлургия (соответственно 31 % и 19 % объёма промышленного производства), обогащение урана и железной руды, машиностроение.

Население: 4 млн. 325 тыс. человек.

Доля городского населения: 84,78%.

Климат: умеренно континентальный.

Свердловская область — субъект Российской Федерации, входит в состав Уральского федерального округа. Граничит на западе с Пермским краем, на севере с Республикой Коми и Ханты-Мансийским автономным округом, на востоке с Тюменской областью, на юге с Курганской, Челябинской областями и Республикой Башкортостан.

Общество с ограниченной ответственностью «АГРОПРОМОЦЕНКА»

Общая социально - экономическая ситуация в Свердловской области в 2018 году.

Некоторые статистические данные по Свердловской области по состоянию на июнь 2018 г:
<http://economy.midural.ru/content/osnovnye-itogi-socialno-ekonomicheskogo-razvitiya-sverdlovskoy-oblasti-v-2018-godu>

Промышленность.

Индекс промышленного производства по полному кругу организаций, по данным Свердловскстата, в 2018 году составил 109,0% к уровню 2017 года.

По видам деятельности индексы производства в 2018 году к уровню 2017 года составили:

обрабатывающие производства – 110,1%,
обеспечение электрической энергией, газом и паром – 100,6%,
добыча полезных ископаемых – 95,5%.

Значительный рост физических объемов производства отмечен в отдельных подотраслях машиностроительного комплекса: в производстве машин и оборудования – в 1,4 раза к уровню 2017 года; автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов – в 1,3 раза; транспортных средств и оборудования – на 11,6%.

Кроме того, высокие темпы роста производственных показателей наблюдаются в производстве прочей неметаллической минеральной продукции – 105,5% к уровню 2017 года, пищевых продуктов – 105,3%, деревообработке – 103,8%, производстве напитков – 103,1%.

В металлургическом производстве объемы производства продукции выросли на 2,5% к уровню 2017 года.

Объем отгруженной промышленной продукции по полному кругу организаций Свердловской области в 2018 году составил 2331,5 млрд. рублей, или 113,4% к уровню 2017 года в действующих ценах, в том числе:

обрабатывающие производства – 1956,7 млрд. рублей, или 114,0% к уровню 2017 года,
обеспечение электрической энергией, газом и паром – 232,9 млрд. рублей, или 106,7%,
добыча полезных ископаемых – 76,2 млрд. рублей, или 114,9%.

Строительство

Объем работ, выполненных собственными силами по виду деятельности «строительство», в 2018 году составил **202,4 млрд. рублей**, или 113,1% к уровню 2017 года в сопоставимых ценах.

Потребительский рынок

Оборот розничной торговли в Свердловской области в 2018 году составил, по данным Свердловскстата, **1130,7 млрд. рублей**, что в сопоставимых ценах составляет 102,3% к уровню соответствующего периода 2017 года.

Оборот **общественного питания** в 2018 году сложился в сумме **52,5 млрд. рублей**, что в сопоставимых ценах составляет 103,0% к уровню соответствующего периода 2017 года.

Рынок труда

Численность **безработных**, официально зарегистрированных в органах службы занятости, на 01 января 2019 года составила **21 726 человек** (на 01.01.2018 – 26 023 человека).

Уровень регистрируемой безработицы на 01 января 2019 года составил **0,97%** (на 01.01.2018 – 1,17%).

Заработная плата

В январе-ноябре 2018 года **среднемесячная заработная плата** одного работника по полному кругу организаций Свердловской области, по данным Свердловскстата, составила **36 729,1 руб-ля** (108,7% к уровню января-ноября 2017 года).

Заработная плата работников крупных и средних организаций Свердловской области в указанном периоде составила 41 537,9 рубля.

Традиционно высокий уровень оплаты труда в организациях, осуществляющих деятельность в области информации и связи (превышение среднеобластного значения на 34%), по производству компьютеров, электронных и оптических изделий (на 31%), в металлургическом производстве (на 30%), в организациях по обеспечению электрической энергией, газом и паром (на 21%), производству готовых металлических изделий (на 18%), транспортировке и хранению (на 14%) и ряде других.

Наиболее высокие темпы роста заработной платы в Свердловской области отмечаются в организациях по производству бумаги и бумажных изделий (116,2% к уровню января-ноября 2017 года), в гостиницах и ресторанах (112,1%), организациях по водоснабжению и по производству машин и оборудования (111,3%), строительных организациях (111,2%) и др.

Источник: сайт Правительства Свердловской области <http://economy.midural.ru>

Общество с ограниченной ответственностью «АГРОПРОМОЦЕНКА»

Связь рынка коммерческой недвижимости с социально-экономическими факторами.

Необходимо отметить, что сложившаяся в экономике страны ситуация характеризуется наметившимися небольшими темпами роста в отдельных видах экономической деятельности, при этом предполагает сохранение доминирующих в настоящее время тенденций, усугубляющихся сложной геополитической ситуацией в мире, а также учитывает негативные последствия от введения международных и ответных российских санкций на экономику Свердловской области.

Развитие экономики Свердловской области в обозримом будущем обозначится сдержанной динамикой инвестиций в основной капитал, сохранением относительно низкого уровня инновационной активности и невысокой конкурентоспособностью ведущих отраслей промышленности.

По мнению Оценщика, на рынок оцениваемого объекта и его тенденции в период, предшествующий дате оценки, специфика региона расположения объекта оценки оказывает влияние в пределах, отмеченных ниже в разделах 8.2.- 8.5.

8.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект.

При определении сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект, оценщиком учтено назначение объекта оценки, его характеристика и местоположение.

Назначение и текущее использование объекта оценки.

Объектом оценки является нежилое помещение площадью 265,7 кв. м, расположенное в здании (лит. А) бизнес-центра, 2007 года ввода, по адресу: г. Екатеринбург, ул. Бажова, д.193.

Конструктивная схема оцениваемых помещений позволяет использовать их в качестве помещений офисного назначения.

Здания (помещения) с перечисленными характеристиками в «Справочнике оценщика недвижимости-2018.» Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов». Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Нижний Новгород 2018 г., стр. 52, классифицируются как «**Высококласные офисы (офисы классов А, В)**».

Высококласные офисы (Офисы классов А, В) – высококласные бизнес-центры, деловые центры, оборудованные современными инженерными системами (климат-контроль, развитая инфраструктура), а также офисные помещения, расположенные в них. Обычно имеют отдельную парковку. Сюда относятся в основном объекты, построенные после 2000 года.

Рис. 6. Классификация объектов офисно-торгового назначения¹.

Местоположение объекта оценки, основные характеристики местоположения. Объект оценки расположен в Октябрьском административном районе г. Екатеринбурга - жилой район «Центр» (Метеогорка).

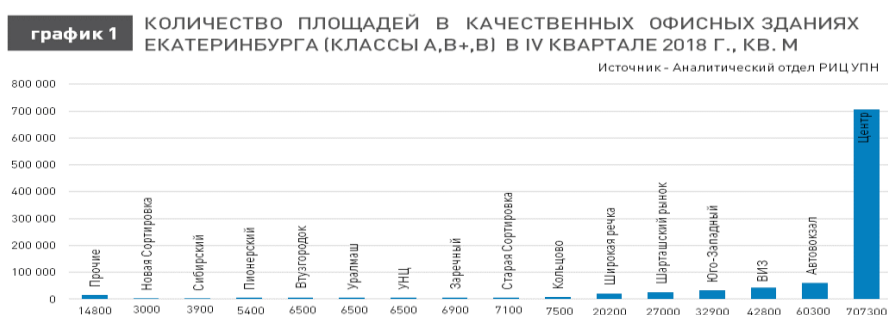
С учетом перечисленных характеристик, Оценщиком исследован сегмент рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект:

- **высококласные офисы (класса А, В), расположенные в жилом районе «Центр» г. Екатеринбурга.**

8.3. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект. Выбор аналогов.

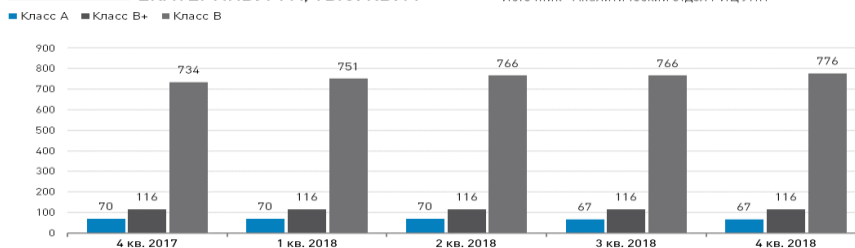
8.3.1. Анализ рынка офисных площадей в бизнес-центрах и офисных комплексах в Екатеринбурге.

СТРУКТУРА ПРЕДЛОЖЕНИЯ И ОСНОВНЫЕ ОБЪЕМНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ РЫНКА



Общество с ограниченной ответственностью «АГРОПРОМОЦЕНКА»

график 2 СТРУКТУРА РЫНКА ДЕЙСТВУЮЩИХ КАЧЕСТВЕННЫХ ПЛОЩАДЕЙ ЕКАТЕРИНБУРГА, ТЫС. КВ. М
Источник - Аналитический отдел РИЦ УПН



Качественный офисный фонд распределен по территории города неравномерно: 75% его расположены в центре. Учитывая, что объем строительства снижается с конца 2014 года, соотношение площадей в пользу нецентральных районов в ближайшее время не поменяется. Однако ухудшение транспортной ситуации в центре города является одной из основных причин вытеснения спроса за его пределы, на территории, близкие к магистральным улицам и транспортным артериям городского значения. Таким образом, в случае изменения рыночной ситуации в пользу офисного строительства, оно будет развиваться, преимущественно, за пределами центра. Качественный офисный фонд составляет примерно 48% всех площадей в классифицируемых офисных зданиях (то есть, не считая встроенно-пристроенных площадей, зданий госучреждений и зданий, арендопригодной площадью менее 2000 кв. м).

Во втором полугодии был осуществлен ввод одного качественного объекта: офисного комплекса в рамках ЖК «Кандинский-хаус». Большая часть объекта уже занята крупным резидентом, а свободные площади выходят на рынок аренды и продажи. Всего в 2018 году рынок пополнился 26 тысячами квадратных метров качественных офисных площадей.

таблица 2

ИЗМЕНЕНИЕ ОБЪЕМОВ ДЕЙСТВУЮЩЕГО КАЧЕСТВЕННОГО ОФИСНОГО ФОНДА (А, В+, В), ТЫС. КВ. М
Источник - Аналитический отдел РИЦ УПН

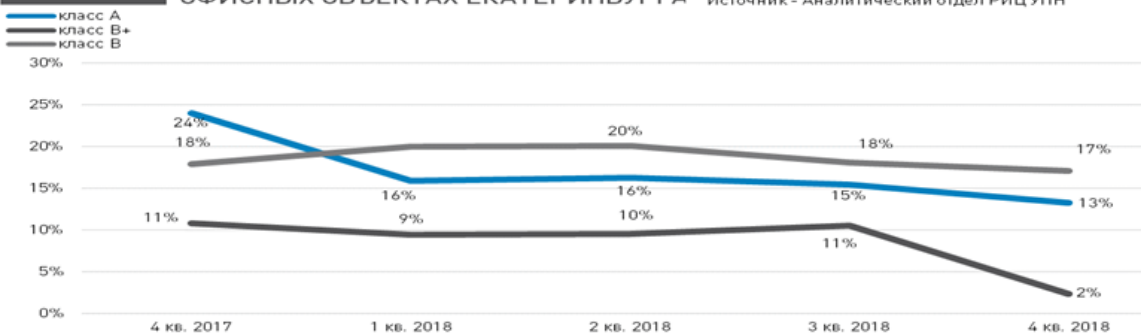
Показатель	Период	4 кв. 2017	1 кв. 2018	2 кв. 2018	3 кв. 2018	4 кв. 2018
Общий объем площадей		920	937	951	949	959
Объем ввода в эксплуатацию		3	14	7	0	5

Анализ уровня вакантных площадей

По итогам 2018 года на рынке аренды офисов наблюдается общая активизация. Большая ее часть обусловлена не массовыми процессами, а несколькими крупными сделками, субъектами которых являются банки. В частности, банк «Точка» арендовал более 6 тыс. кв. м в БЦ «Венский дом», в результате чего уровень вакантных площадей в классе В+ упал до минимальных значений. Теперь большая часть объектов этого сегмента занята крупными резидентами, занимающими половину и более каждого отдельно взятого бизнес-центра.

В классе В крупная сделка по переезду офиса Уральского банка Сбербанка РФ из здания класса С на Московской, 11, в БЦ «Демидов» частично обусловила снижение уровня вакантных площадей в классе В, но, помимо этого, в сегменте отмечена и общая тенденция положительного поглощения за счет более мелких компаний.

график 4 ДИНАМИКА УРОВНЯ ВАКАНТНЫХ ПЛОЩАДЕЙ В КАЧЕСТВЕННЫХ ОФИСНЫХ ОБЪЕКТАХ ЕКАТЕРИНБУРГА
Источник - Аналитический отдел РИЦ УПН



Общество с ограниченной ответственностью «АГРОПРОМОЦЕНКА»

Ранее на рынке также не наблюдалось существенного роста вакантных площадей. Это было достигнуто ценой очень существенных дисконтов арендных ставок. Этот шаг, совершённый на заре кризиса, позволил сохранить уровень заполненности и сегодня, индексируя эти существующие договоры, собственники находятся в более устойчивом положении, нежели те, кто вынужден сегодня осуществлять поиск арендаторов. Более того, сегодня арендаторы, сохранившие лояльность своим бизнес-центрам, несколько расширили занимаемые площади. В основном, это касается наиболее качественных объектов.

На текущий момент предложения по аренде и продаже делят рынок практически пополам. При этом среди занятых арендаторами помещений все больше объектов выходят на рынок продажи. В объектах класса В таковых не менее 10 тыс. кв. м (10 % предложения по продаже). Данные площади учитываются как занятые. Вероятно, такой эффект принесла возросшая налоговая нагрузка на офисы в зданиях от 5 000 кв. м. Остатки изрядно сократившегося в кризис пула инвесторов окончательно выходят из сегмента бизнес-центров, столкнувшись с нерентабельностью арендного бизнеса. В данном контексте возможно лишь смещение их на последний рубеж рынка офисов – в сегмент встроенно-пристроенных коммерческих площадей и других объектов мелкого формата.

таблица 3

УРОВЕНЬ ВАКАНТНЫХ ПЛОЩАДЕЙ В КАЧЕСТВЕННЫХ ОФИСНЫХ ЗДАНИЯХ (А, В+, В) ЕКАТЕРИНБУРГА ПО ИТОГАМ IV КВАРТАЛА 2018 Г., %

Источник - Аналитический отдел РИЦ УПН

Территория	Показатель	По аренде	По продаже	Общий
город		11	9	16
Центр		13	11	18
1 пояс		6	8	12

В целом, можно говорить, что основной перечень факторов, определяющих развитие рынка, относится к общеэкономическим. Стимулы для развития рынка за счет массовых процессов невелики: в основном, существующие компании сконцентрированы в секторе B2B услуг, направленных на обслуживание крупного бизнеса. Потребительский сектор, который мог бы стать драйвером для развития малого бизнеса в секторе услуг, хотя и возобновил рост, но его структура сдвигается в пользу более массовых и экономичных товаров повседневного спроса. Таким образом, рынок качественных офисов сегодня сбалансирован, но объем спроса на нем целиком зависит от крупных резидентов. Выиграть на этом могут наиболее качественные объекты, «переманивающие» такие компании на свои площади. Более того, выбор свободных площадей в классах А, В+, и наиболее качественной части класса В становится невелик, а возможности для торга – не так высоки, как ранее. При этом объекты низкого качества продолжают терять арендаторов.

ЦЕНОВАЯ КОНЪЮНКТУРА

РЫНОК АРЕНДЫ

По классу В уровень ставок, в результате восстановления во второй половине 2018 года, оказался на уровне годовой давности. Учитывая, что на текущем этапе сохранение ставок сопровождается снижением уровня вакантных площадей, в ближайшей перспективе положительная динамика ставок может укрепиться.

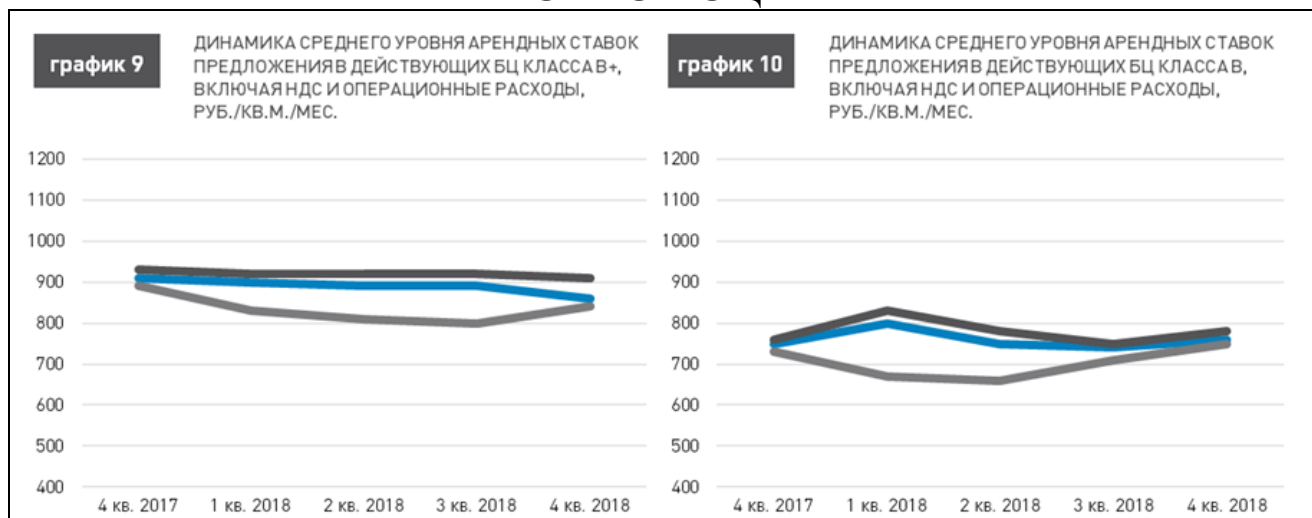
таблица 10

ИЗМЕНЕНИЕ СРЕДНЕГО УРОВНЯ АРЕНДНЫХ СТАВОК ПРЕДЛОЖЕНИЯ НА ОФИСНЫЕ ПЛОЩАДИ КЛАССА В, РУБ./КВ. М/МЕС. ВКЛЮЧАЯ НДС И ОПЕРАЦИОННЫЕ РАСХОДЫ

Источник - Аналитический отдел РИЦ УПН

Территория	4 кв. 2017	1 кв. 2018	2 кв. 2018	3 кв. 2018	4 кв. 2018	Изменение с 4 кв. 2017, %	Изменение за последний кв., %
Центр	760	830	780	750	780	+3	+4
1 пояс	730	670	660	710	750	+3	+6
город	750	800	750	740	760	+1	+3

Общество с ограниченной ответственностью «АГРОПРОМОЦЕНКА»



В 2017 году было отмечено встречное движение ставок аренды и цен предложения на рынке продажи, которое может создать предпосылки для некоторого «размораживания» спроса со стороны частных инвесторов. Однако для того, чтобы это осуществилось, не хватает главной составляющей – стабильного спроса на аренду. Определенный дефицит выбора свободных площадей сегодня формируется только в наиболее качественном сегменте. Частные инвесторы работают на рынке офисов класса В и ниже, а также в сегменте стрит-ритейл.

Таким образом, ситуация на рынке достаточно полярная. С одной стороны, в качественных объектах сегодня уже практически отсутствует возможность для торга для мелких арендаторов и выбора для крупных компаний, желающих улучшить условия своего размещения. С другой стороны, в объектах нижней границы класса В и более низких по качеству сегментах продолжается освобождение площадей и сохраняется отрицательная динамика арендных ставок. То есть на рынке сегодня происходит, в большей степени, перераспределение крупных арендаторов в более качественный фонд, и в меньшей степени, имеет место расширение занимаемых арендаторами площадей.

ВТОРИЧНЫЙ РЫНОК ПРОДАЖИ

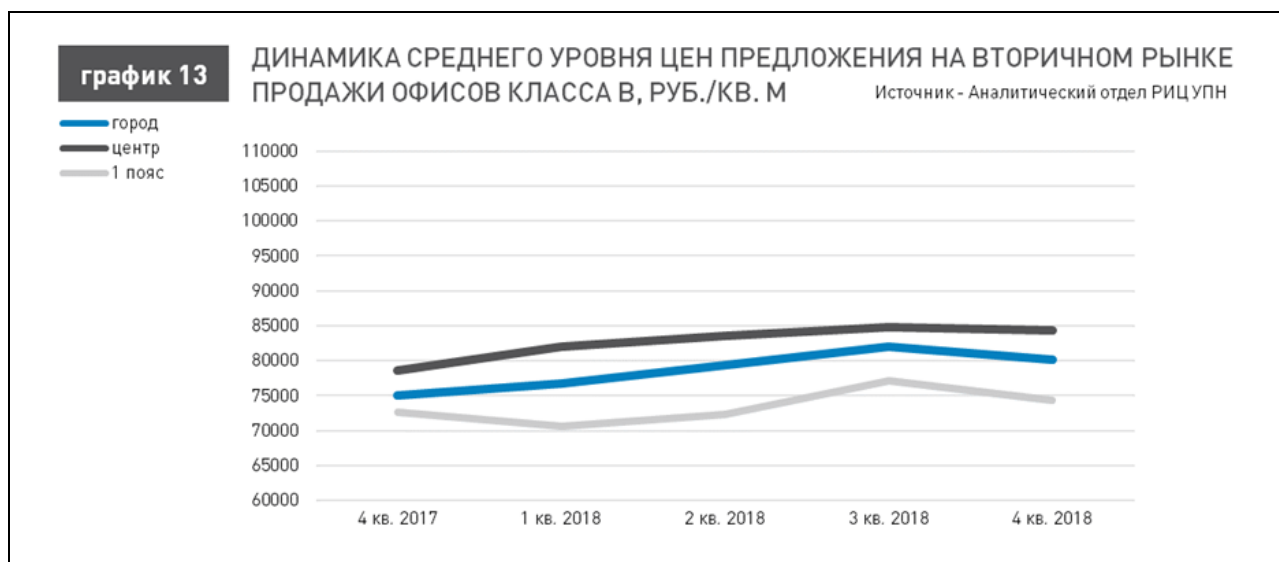


таблица 14 ИЗМЕНЕНИЕ СРЕДНЕГО УРОВНЯ ЦЕН ПРЕДЛОЖЕНИЯ НА РЫНКЕ ПРОДАЖИ ОФИСНЫХ ПЛОЩАДЕЙ КЛАССА В, РУБ./КВ. М.

Источник - Аналитический отдел РИЦ УПН

Территория	4 кв. 2017	1 кв. 2018	2 кв. 2018	3 кв. 2018	4 кв. 2018	Изменение с 4 кв. 2017, %	Изменение за последний кв., %
Центр	78 600	82 100	83 600	84 800	84 300	+ 7	- 1
1 пояс	72 600	70 600	72 400	77 200	74 300	+ 2	- 4
город	75 100	76 700	79 400	82 100	80 200	+ 7	- 2

Общество с ограниченной ответственностью «АГРОПРОМОЦЕНКА»

За прошедшие четыре квартала цены предложения на рынке продажи показывали слабо положительную динамику по классу В и отрицательную по менее качественным сегментам. В классе В 2018 год завершился отрицательной корректировкой цен. Учитывая существующий объем предложения это снижение не способно обеспечить необходимых темпов продаж. Во-первых, предпосылок для активизации бизнеса пока недостаточно, во-вторых, для инвесторов рынок пока характеризуется достаточно высокими рисками, а те из них, которые хотели бы «законсервировать» средства на длительный срок, предпочтут рынок жилья. Однако тенденция к снижению цены свидетельствует об активизации продавцов на рынке. На фоне прекращения снижения арендных ставок это может помочь найти покупателей для ряда наиболее привлекательных объектов.

Объясняя разницу в поведении рынков аренды и продажи, стоит иметь в виду следующее. Если рынок аренды офисов является одним из самых чувствительных индикаторов изменения экономической ситуации, так как его участники мгновенно ощущают спад активности и вынуждены реагировать ценами, то реакция рынка продажи на изменения в экономике иная. Собственники готовы «заморозить» продажи, нежели продавать свои помещения ниже той цены, по которой их приобретали. Происходит это до тех пор, пока собственники не оценят свои издержки от простоя площадей, особенно если это происходит в сочетании с затянувшимся отсутствием положительных рыночных ожиданий. В этом случае владельцы недвижимости будут готовы зафиксировать убытки и рассматривать варианты альтернативных вложений. Введение налога на площади в офисных зданиях от 5 тыс. кв. м существенно усугубляет положение собственников небольших офисных блоков, одновременно нивелируя возможность их реализации на рынке продажи.

Единичные БЦ, ранее находящиеся в единой собственности, на этапе кризиса вынуждены были реализовать часть площадей на рынке продажи «в нарезку», снизив тем самым качество своих объектов. Также на продажу целиком выставляются и пустующие здания. Сегодня в классе В присутствует не менее пяти таких предложений.

ДОХОДНОСТЬ ОТ АРЕНДЫ

Для обоснования поведения институциональных и частных инвесторов на рынке офисов Екатеринбурга обычно рассматривается показатель Prime yields. Смысл его заключается в том, что если бы на рынке Екатеринбурга появился институциональный инвестор, приобретающий объект сегмента «Prime Real Estate», то с учетом всех рисков, он готов был бы сделать это по ставке капитализации равной не менее этого показателя. Отметим так же, что сегмент «Prime RE» предполагает 100% заполненность объекта по долгосрочным договорам аренды. В данном случае в ставке капитализации заложены все премии за риск, который готов нести инвестор на рынке Екатеринбурга, приобретая функционирующий объект класса А. На сегодняшний день международные консалтинговые компании не рассчитывают такой показатель для региональных городов России, так как при текущей конъюнктуре на рынке отсутствуют инвестиционные сделки.

Таким образом, единственным способом дать экспертную оценку доходности от аренды остается расчет соотношения цены аренды и продажи «усредненного» офисного блока, при приобретении его на вторичном рынке. В данном разделе мы исследуем условия для присутствия на рынке частных инвесторов. Учитывая что большинство таких инвесторов - это физические лица, не являющиеся плательщиками НДС, то очищать среднерыночную ставку аренды от этого налога не имеет смысла. Для оценки потенциальной доходности частных инвесторов необходимо очистить ставку только от операционных расходов. ОР в большинстве случаев включаются в декларируемую арендную ставку. Экспертно мы примем их в объеме для класса В – 150 руб./кв. м/мес, по классу С – 110 руб./кв. м/мес.

Показатель	ДОХОДНОСТЬ ОТ АРЕНДЫ НА РЫНКЕ ОФИСОВ В ЕКАТЕРИНБУРГЕ, ПРИ ПОКУПКЕ НА ВТОРИЧНОМ РЫНКЕ, %				
	4 кв. 2017	1 кв. 2018	2 кв. 2018	3 кв. 2018	4 кв. 2018
Класс В	9,7	10,3	9,2	8,8	9,3
Класс С	8,2	9,1	8,6	8,4	8,2

Необходимо учитывать, что полученный уровень доходности не учитывает факторов простоя площадей, налоговых и прочих рисков инвестирования.

Общество с ограниченной ответственностью «АГРОПРОМОЦЕНКА»

В 2018 году доходность от аренды офисов несколько снизилась, но произошло это на фоне некоторой активизации арендаторов, в результате чего на рынке начали меняться ожидания относительно заполняемости объектов, а значит этот фактор риска начал частично компенсироваться.

Прогноз развития рынка в краткосрочной перспективе

Основным прогнозируемым последствием текущего кризиса на рынке офисов в среднесрочной перспективе является снижение объемов строительства, вслед за которым будет наблюдаться снижение объемов ввода в эксплуатацию. Последнее может компенсироваться не ранее 2022 года, в случае если инвестиционная активность рынка вновь возрастет. Притом ситуация возможного локального дефицита предложения частично будет сглажена наличием достаточного объема вакантных площадей. При этом новый виток качественного развития офисной недвижимости, скорее всего, будет существенно менять ее концепцию в сторону роста доли многофункциональных проектов, и более того, многофункциональных площадей. Функция размещения рабочих мест постепенно будет уступать свою долю общественным, коммуникационным пространствам, развитие которых возможно в многофункциональных комплексах и даже участках городской среды.

8.3.2. Предложения по продаже офисных площадей, расположенных в центре Екатеринбурга.

Оценщик проанализировал фактические данные о предложенных к продаже и аренде помещениях из сегмента рынка объекта оценки, выявил 8 предложений к продаже и 7 предложений по аренде помещений, подобных оцениваемым.

В качестве источника рыночной информации о ценах предложений использован сайт <http://kn.e1.ru> и сайт Уральской палаты недвижимости <http://upn.ru/>, выявлены объекты, информация о которых приведена ниже в таблицах № 5 и № 6.

Количество информации по предложениям к продаже и аренде объектов из сегмента рынка объекта оценки достаточно, то-есть, рынок оцениваемого объекта является **«активным»**.


Правила отбора аналогов:

- Функциональное назначение (офисное);
- Местоположение: г. Екатеринбург, мкр. Центр;
- Вид объекта аналога (офисы класса «В»).
- Состояние объекта аналога. Срок эксплуатации здания, где расположено оцениваемое помещение – 11 лет (год постройки 2007 г). В связи с этим оценщик принимает решение принимать в качестве аналогов здания, построенных после 2000 г, поскольку они наиболее близки к объекту оценки по своим конструктивным характеристикам и техническому состоянию.
- Площадь объекта сопоставима с объектом оценки (с целью минимизации поправки на масштаб).

Полученная совокупность потенциальных объектов-аналогов анализируемого объекта оценки была подвержена последующему анализу.

Информация, о выставленных на продажу объектах, из сегмента рынка объекта оценки, а также обоснование использования выявленных объектов в качестве аналогов /отказа от использования приведены ниже.




Таблица 5
Анализ цен предложений офисных помещений, расположенных в центре г. Екатеринбурга

№ п/п	Адрес	Площадь кв. м	Цена предложения, руб. с НДС	Цена, руб./ кв. м	Этаж	Описание	Примечание
1	Екатеринбург, М-Сибиряка, 52	212	15 900 000	75 000	4	 <p>Офисное помещение расположено на 4 этаже, функциональная планировка, позволяющая выделить: 1. Клиентскую зону. 2. отдел продаж 3. Комнаты переговоров. 4. Кабинет руководителя. 5.</p>	<p>Помещения расположены в здании – отель «Вознесенский». Не использовано в качестве аналога (класс В+) .Ссылка: https://kn.e1.ru/view/42182762/ Гульнара 8/343/288-50-06</p>

**Общество с ограниченной ответственностью
«АГРОПРОМОЦЕНКА»**

№ п/п	Адрес	Площадь кв. м	Цена предложения, руб. с НДС	Цена, руб./ кв. м	Этаж	Описание	Примечание
						Комнаты для сервисного подразделения (бухгалтерия, рек-лама и т.д.) Пожарная лестница + лифт + запасной выход. Круглосуточная охрана, пожарная и охранная сигнализации, система вентиляции, кондиционер, интернет, телефония. Подземная и наземная охраняемые парковки.	
2	Екатеринбург, Ул. Энгельса, 36	196	11 800 000	60 204	4	 <p>Продается офисное помещение на 4 этаже. Бизнес-центр «Филитц». Вход общий. Разделен на 4 отдельных помещения: 38, 60,60 и 38 кв. м Парковка, количество машиномест 21-50</p>	<p>Объект может использоваться в качестве аналога</p> <p>Ссылка: https://kn.e1.ru/view/42042382/</p> <p>Игорь Александрович +8 905-806-77-55</p>
3	Екатеринбург, Белинского,56	283,0	16 550 000	58 481	10	 <p>Продается офисное помещение на 10 этаже в Бизнес-центре Включает основные и вспомогательные помещения. Вход общий.</p>	<p>Объект может использоваться в качестве аналога</p> <p>Ссылка https://ekb.cian.ru/sale/commercial/161506904/</p> <p>БК-Недвижимость 89826709177</p>
4	Екатеринбург, Ул. Мамина-Сибиряка,101	184,1	11 035 000	59 940	8	 <p>Комфортабельное офисное помещение. Этаж 8 в современном бизнес-центре. Светлый просторный офис с панорамными видами на город. Централизованная вентиляция, кондиционирование, видеонаблюдение, охрана. Подземный охраняемый паркинг.</p>	<p>Объект может использоваться в качестве аналога</p> <p>Ссылка https://kn.e1.ru/view/42102702/</p> <p>тел. 8 9045474371 8/343/3073898 Татьяна</p>
5	Екатеринбург, Бажова,70	312	18 720 000	60 000	2	 <p>год постройки 2016г. Офисное помещение на 2 этаже, отдельного входа нет. Здание 4-х этажное.Отделка в офисах под чистовую. Планировка на текущий момент – open space. Имеется охраняемая парковка на 30 автомобилей.</p>	<p>Объект не используем в качестве аналога, отделка черновая</p> <p>Ссылка: https://kn.e1.ru/view/41773322/</p> <p>8 922-030-02-57 Павел</p>

**Общество с ограниченной ответственностью
«АГРОПРОМОЦЕНКА»**

№ п/п	Адрес	Площадь кв. м	Цена предложения, руб. с НДС	Цена, руб./ кв. м	Этаж	Описание	Примечание
6	Екатеринбург, ул. Карла Либкнехта, 22	267,8	15 000 000	56 012	6	 <p>Офис располагается на 6 этаже бизнес-центра «Консул». Площадь помещения – 267,8 кв.м. Приточно-вытяжная вентиляция. Фасадная часть здания имеет сплошное остекление, выполненное тонированным витражным стеклом. Все этажи, включая парковку, оснащены скоростными лифтами «OTIS».</p>	<p>Объект может использоваться в качестве аналога. Ссылка https://kn.e1.ru/view/36154891/8/343/-269-55-05 Сергей</p>
7	Екатеринбург, ул. Хохрякова, 74	172	12 900 000	75 000	5	 <p>Офисное Помещение в БЦ Кристалл. Высокий этаж, красивый вид из панорамных окон. Удобная планировка. 3 минуты до Гринвича, 5 минут до метро. Сдано в аренду. Торг!</p>	<p>Объект не используется в качестве аналога Ссылка: https://www.avito.ru/ekaterinburg/kommercheskaya_nevizhimost/ofis_na_hohryakova_74_na_ts_kristall_1573847053 89655233777</p>
8	Екатеринбург, Белинского, 55	252,2	13 000 000	51 546	4	 <p>Отличный комфортный офис в центре Екатеринбурга. Год постройки 2000. Парковка перед зданием. По планировке - 7 офисов, разного метража. Есть собственный санузел. Сделан качественный ремонт. На полу плитка. Стены - обои. Окна пластиковые. В санузле современная кафельная плитка. Есть система кондиционирования. Круглосуточный доступ в здание. Охрана.</p>	<p>Объект может использоваться в качестве аналога. Ссылка https://kn.e1.ru/view/41273252/ Наталья 79045413383</p>
	Минимальная цена			51 546			
	Максимальная цена			60 204			
	Наиболее вероятный диапазон стоимости объектов из сегмента рынка объекта оценки			51 546 – 60 204			

Цены предложений объектов, сопоставимых с анализируемым помещением, находятся в интервале от **51 546** до **60 204** руб. за 1 кв. м с НДС.

Как уже отмечено выше, на дату оценки Оценщик выявил 8 предложений по продаже офисных помещений, расположенных в центре г. Екатеринбурге, в качестве аналогов по составу и назначению площадей для оцениваемого помещения, могут быть приняты объекты №№ 2,3,4,6,8.

Ценовые диапазоны стоимостей из сегмента объекта оценки определены ориентировочно, и могут изменяться под влиянием таких ценообразующих факторов как расположение в здании, состояние помещений, местоположение и т.д.

Общество с ограниченной ответственностью «АГРОПРОМОЦЕНКА»

Предложения по аренде офисных площадей, расположенных в центре Екатеринбурга.



В результате анализа, были отобраны предлагаемые к аренде объекты из сегмента рынка объекта оценки, по своим основным функционально – конструктивным особенностям сходные с объектом оценки.

Таблица 6

Анализ предложений к аренде для офисных помещений, расположенных в центре Екатеринбурга

№ п/п	Адрес	Площадь кв. м	Арендная ставка, руб./м ² с НДС	Этаж	Описание	Источник информации
1	Екатеринбург, ул. Первомайская, 15	122	550	3	 <p>Здание Бизнес-центр. Общая площадь 122 м². Этаж 3. Отдельный вход - нет. Парковка, количество мест 11-20. Интернет. Коммунальные платежи не включены в стоимость</p>	<p>Объект можно использовать в качестве аналога. Ссылка: https://ekaterinburg.n1.ru/view/29640462/ ООО Бюро недвижимости Зыряновой Надежда 7 912 681-84-70 +7 343 363-00-01</p>
2	Екатеринбург, Куйбышева, 95	101	700	2	 <p>1 фото</p> <p>Сдается в аренду офисное помещение на 2 этаже в 10 эт. офисном центре с общим входом, состояние хорошее. В цену включены коммунальные платежи и НДС.</p>	<p>Объект можно использовать в качестве аналога. Ссылка: https://kn.e1.ru/view/42266282/ Максим 89097025444</p>
3	Екатеринбург, М - Сибиряка, 101	179,4	600	8	 <p>Предлагается в аренду офисное помещение площадью 179,4 кв.м, на 8 этаже. БЦ «Манхэттен». Коммунальные платежи не включены в цену. Наземная парковка на 20-50 мест</p>	<p>Объект можно использовать в качестве аналога. Ссылка: https://kn.e1.ru/view/40713261/?cookie_disabled=1 Аверина Ольга 89676399</p>
4	Екатеринбург, Бажова, 193	106,1	750	1	 <p>Сдам в аренду офисное помещение общей площадью 106,1 метра на 1 этаже БЦ на Метеогорке - ул. Бажова, 193. Хороший ремонт, приточно-вытяжная вентиляция, кондиционеры, охрана, наземная парковка. Состоит из 2 кабинетов, сан/узла и орен спрае. Арендная ставка - 750 руб/кв.м. плюс комм. услуги.</p>	<p>Объект можно использовать в качестве аналога. Ссылка: https://kn.e1.ru/view/42102682/?cookie_disabled=1 Бойко Сергей 89089090</p>
5	Екатеринбург, Розы Люксембург, 64	143,1	680	5	 <p>Предлагается в аренду офисное помещение площадью 143.1 кв.м. 5/12 этаж в БЦ «Царский мост», класса В. Год постройки: 2013 г. Комму-</p>	<p>Объект можно использовать в качестве аналога. Ссылка: https://kn.e1.ru/view/42169232/ АН «Агенство регионального развития» Аверина Ольга 89676399558</p>

**Общество с ограниченной ответственностью
«АГРОПРОМОЦЕНКА»**

№ п/п	Адрес	Площадь кв. м	Арендная ставка, руб./м2 с НДС	Этаж	Описание	Источник информации
					нальные платежи включены в цену.	
6	Екатеринбург, М-Сибиряка,52	305	670	6	 <p>Сдается в аренду на длительный срок офисное помещение в БЦ «Отель Вознесенский». Общая площадь помещения 305 кв.м., состоящее из 5 кабинетов. телефония, кондиционеры, видеонаблюдение, пост круглосуточной охраны, В стоимость аренды не включена коммуналка</p>	<p>Объект можно использовать в качестве аналога . Ссылка https://kn.e1.ru/view/42151742/?cookie_disabled=1 Альбина 87912050</p>
7	Екатеринбург, 8 Марта,49	166	850	6	 <p>ЦЕНТР БЦ "АРЕНА" ул. 8 марта, 49,на 5 этаже Современный бизнес центр. Рядом МЕТРО ст. Геологическая Хорошая транспортная развязка Сдается 6 этаж Общая 166м2, цена 850р/м2 (все включено, кроме электричества, уборки).</p>	<p>Не используем, современное здание Ссылка https://kn.e1.ru/view/40285091/?cookie_disabled=1 Наталья 89126556</p>
8	Минимальная цена		600			
	Максимальная цена		750			
10	Наиболее вероятный диапазон стоимости объектов из сегмента рынка объекта оценки		600-750			

Арендная ставка на объекты, сопоставимые с анализируемыми помещениями, находится в интервале **600 - 750 руб. за 1 кв. м**, с учетом НДС. Оценщик выявил 7 предложений по аренде аналогичных помещений в центре Екатеринбурга, в качестве аналогов для оцениваемого помещения могут быть приняты объекты №№2-6.

8.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, с приведением интервалов значений этих факторов.

Факторы, влияющие на стоимость.

В соответствии с теорией и практикой оценки существует ряд факторов, влияющих на стоимость объектов недвижимости. При этом одни из них могут существенно повысить ее, а другие – понизить.

В соответствии со стандартами оценки (с ФСО-7, п. 22е) наиболее важными факторами стоимости объектов недвижимости являются:

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью.

Общество с ограниченной ответственностью «АГРОПРОМОЦЕНКА»

Анализ каждого фактора для целей применимости при оценке объектов недвижимости
Факторы перечислены по степени значимости (по мнению оценщика).

Таблица 7

Перечень основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости

Наименование фактора	Интервал значений		Источник
	min	max	
Скидка на торг в условиях активного рынка для высококлассных офисов (Офисы класса В)	продажа		Справочник оценщика недвижимости-2018. «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов». Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Нижний Новгород 2018 г., стр. 279.
	9,1%	10,4%	
	Аренда		
	7,8 %	9%	
Масштаб объекта для помещений	0,6	1,33	«Справочник оценщика недвижимости-2018. Том «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов». Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Нижний Новгород 2018 г., стр. 180
Доля коммунальных платежей в арендной ставке	6%	8%	Справочник оценщика недвижимости-2018. «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Нижний Новгород 2018 г., стр. 273
Процент недозагрузки при сдаче в аренду в условиях активного рынка для высококлассных офисов (Офисы класса В)	12%	13,1%	Справочник оценщика недвижимости-2018. «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов». Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Нижний Новгород 2018 г., стр.36
Значение процента операционных расходов от потенциального валового дохода в условиях активного рынка для высококлассных офисов (Офисы класса В)	17,7 %	19,8 %	Справочник оценщика недвижимости-2018. «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов». Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Нижний Новгород 2018 г., стр. 52
Значение текущей доходности в условиях активного рынка для высококлассных офисов (Офисы класса В)	10,7 %	11,9 %	Справочник оценщика недвижимости-2018. «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов». Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Нижний Новгород 2018 г., стр. 79.

8.5. Анализ ликвидности объекта оценки с указанием потенциальных покупателей, условий продажи и обоснованием нормального срока экспозиции.

Анализ факторов, влияющих на ликвидность объекта оценки, приведен в таблице №8.

Таблица 8

Анализ факторов, влияющих на ликвидность объекта

№ п/п	Наименование фактора	Описание	Качественная оценка
1	Удаленность от центра ценового влияния	ценовой район «Центр» Екатеринбурга	Фактор повышающий ликвидность
2	Локальное местоположение объекта оценки	Современное офисное здание	Фактор повышающий ликвидность
3	Состояние объекта	Хорошее состояние	Фактор повышающий ликвидность
4	Наличие необходимых правоустанавливающих и технических документов	Зарегистрировано право собственности на объект оценки	Фактор повышающий ликвидность
5	Площадь объекта оценки	265,7 кв. м	Фактор повышающий ликвидность
6	Прогнозируемый срок реализации имущества на свободном рынке по рыночной стоимости	7-18 месяцев (с учетом состояния рынка, см раздел 8.1; 8.2)	Низкая ликвидность

Ликвидность определяется в зависимости от прогнозируемого срока реализации имущества на свободном рынке по рыночной стоимости. По срокам реализации ликвидность имеет следующие градации:

Общество с ограниченной ответственностью «АГРОПРОМОЦЕНКА»

Таблица 9

Градации ликвидности имущества в зависимости от сроков реализации

Показатель ликвидности	Высокая	Средняя	Низкая
Примерный срок реализации, мес.	1-2	3-6	7-18

Таким образом, можно сделать вывод о низком показателе ликвидности для объекта оценки с примерным сроком реализации от 7 до 18 месяцев, среднее значение 12,5 месяца, согласно данных таблицы 7 (значимым фактором является сезонность продаж).

Круг потенциальных покупателей – физические и юридические лица.

8.6. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта.

Ценовой диапазон в сегменте объекта оценки:

- ✓ Стоимость помещений офисного назначения, из сегмента объекта оценки, находится в интервале от **51 546** до **60 204** руб. за 1 кв. м, среднее значение **55 875 руб./кв. м**, с НДС 20%;
- ✓ Значение ставки аренды помещений офисного назначения, расположенных в бизнес-центрах класса «В» в центре г. Екатеринбурга, находится в диапазоне **600-750 рублей за 1 м²/мес.**, среднее значение стоимости **675 руб. за 1 кв. м/мес.**, без учета коммунальных расходов, с учетом НДС и операционных расходов.
- ✓ Ликвидность объекта оценки характеризуется как средняя (срок экспозиции составляет от 3 до 6 месяцев, среднее значение 4,5 месяца).

Ценовые диапазоны стоимостей из сегмента объекта оценки определены ориентировочно и могут изменяться под влиянием таких ценообразующих факторов как местоположение, площадь объекта, состояние помещений и т.д.

9. ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ

9.1. Основные термины, определения

Рыночная стоимость – в соответствии с Федеральным законом от 29.07.98 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» – это наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме (ст. 3 Федерального закона от 29.07.98 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»)

Под **оценочной деятельностью** понимается профессиональная деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной, кадастровой или иной стоимости (ст. 3 Федерального закона от 29.07.98 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»).

Субъекты оценочной деятельности – физические лица, являющиеся членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшие свою ответственность в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.98 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (оценщики) (ст. 4 Федерального закона от 29.07.98 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»).

Оценщик может осуществлять оценочную деятельность самостоятельно, занимаясь частной практикой, а также на основании трудового договора между оценщиком и юридическим лицом, которое соответствует условиям, установленным статьей 15.1 Федерального закона от 29.07.98 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

К **объектам оценки** относятся:

- отдельные материальные объекты (вещи);

Общество с ограниченной ответственностью «АГРОПРОМОЦЕНКА»

- совокупность вещей, составляющих имущество лица, в том числе имущество определенного вида (движимое или недвижимое, в том числе предприятия);
- право собственности и иные вещные права на имущество или отдельные вещи из состава имущества;
- права требования, обязательства (долги);
- работы, услуги, информация;
- иные объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

Стандарты оценки – нормативно (в т.ч. законодательно) закрепленные требования к выполнению работ оценщиками, имеющие для них обязательный характер.

Отчет об оценке имущества – документ, содержащий сведения доказательственного значения, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе Федеральным стандартом оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», нормативными правовыми актами уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, а также стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет.

Отчет об оценке выполняется в соответствии с заданием на оценку и содержит обоснованное профессиональное суждение оценщика относительно стоимости объекта оценки, сформулированное на основе собранной информации и проведенных расчетов, с учетом допущений (Федеральный стандарт оценки № 3, п. 3).

Отчет составляется на бумажном носителе и (или) в форме электронного документа в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки, нормативных правовых актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности (ст. 11 Федерального закона от 29.07.98 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»).

9.2. Общие понятия и определения, обязательные к применению в соответствии с ФСО-1 разд. II и ФСО-2 (пп. 3-4, 6-8)

- К объектам оценки относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.
- Цена – это денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.
- Стоимость объекта оценки – это наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)».
- Итоговая величина стоимости – стоимость объекта оценки, рассчитанная при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.

Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены Федеральным законом «Об оценочной деятельности в РФ» №135-ФЗ от 29.07.1998 г., признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное.

Рыночная стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации. (ст. 12 Федерального закона «Об оценочной деятельности в РФ» №135-ФЗ от 29.07.1998 г.)

- Подход к оценке – это совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Метод проведения оценки объекта оценки – это последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.
- Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки) – это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки.

Общество с ограниченной ответственностью «АГРОПРОМОЦЕНКА»

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

- Допущение – предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки оценщиком в процессе оценки.
- Объект-аналог – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.
- Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.
- Доходный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.
- Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.
- Целью оценки является определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку с учетом предполагаемого использования результата оценки.
- Результатом оценки является 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 юридических лиц и приватизации имущества, разрешении имущественных споров и в иных случаях.
- Понятия рыночной стоимости и кадастровой стоимости установлены Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
- Инвестиционная стоимость – это стоимость объекта оценки для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки.

При определении инвестиционной стоимости в отличие от определения рыночной стоимости учет возможности отчуждения по инвестиционной стоимости на открытом рынке не обязателен. Инвестиционная стоимость может использоваться для измерения эффективности инвестиций.

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

При определении ликвидационной стоимости в отличие от определения рыночной стоимости учитывается влияние чрезвычайных обстоятельств, вынуждающих продавца продавать объект оценки на условиях, не соответствующих рыночным.

10. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

10.1. Теоретические основы

Анализ наиболее эффективного использования лежит в основе оценок рыночной стоимости недвижимости.

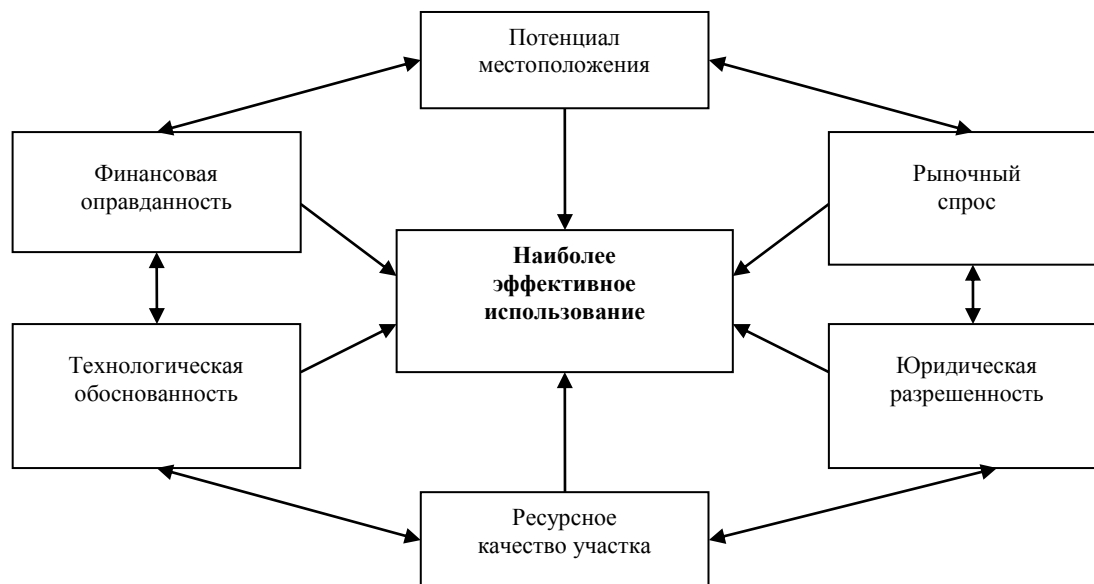
Недвижимость — это имущество, которое может использоваться несколькими различными способами. Поскольку каждому способу использования объекта недвижимости соответствует определенная величина его стоимости, то, перед проведением оценки, выбирается один способ использования, называемый наиболее эффективным.

Наиболее эффективное использование (НЭИ) представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано (п. 13 ФСО-7).

Общество с ограниченной ответственностью «АГРОПРОМОЦЕНКА»

Анализ НЭИ позволяет выявить наиболее прибыльное использование объекта недвижимости, на который ориентируются участники рынка (покупатели и продавцы) при формировании цены сделки. При определении рыночной стоимости оценщик руководствуется результатами этого анализа для выбора подходов и методов оценки объекта оценки и выбора сопоставимых объектов недвижимости при применении каждого подхода.

Вариант наиболее эффективного использования конкретного участка земли определяется взаимодействием ряда факторов. Данные факторы представлены в ниже следующей схеме.



При определении вариантов наиболее эффективного использования объекта, используются четыре основные критерия анализа:

Юридическая разрешенность — характер предполагаемого использования не противоречит законодательству, ограничивающему действия собственника участка, и положениям зонирования.

Физическая возможность — физическая возможность строительства и эксплуатации объекта с целью наиболее эффективного использования на рассматриваемом участке.

Финансовая оправданность — допустимый с точки зрения закона порядок использования объекта, способный обеспечить чистый доход собственнику.

Максимальная продуктивность — кроме получения чистого дохода как такового, наиболее эффективное использование подразумевает либо максимизацию чистого дохода собственника, либо достижение максимальной стоимости самого объекта.

При этом, как следует из определения рыночной стоимости, способ использования участка (как и мотивация продавцов и покупателей на рынке) должен быть типичен для района, в котором расположен участок.

Понятие наиболее эффективного использования подразумевает, наряду с выгодами для собственника недвижимости, особую общественную пользу. Подразумевается, что определение наиболее эффективного использования является результатом суждений оценщика, сделанных на основе его аналитических навыков и, тем самым, выражает лишь мнение, а не безусловный факт. В практике оценки недвижимости понятие наиболее эффективного использования представляет собой посылку для дальнейшей стоимостной оценки объекта.

Процесс анализа вариантов использования объекта можно разбить на следующие этапы:

- Составление списка анализируемых функций, которые могут быть реализованы. При этом никаких ограничений на перечень функций не накладывается, не учитываются реальные возможности уже существующего объекта. Критерием занесения функции в список служит только наличие полезности (хоть какого-то потенциального спроса).
- На втором этапе из уже имеющегося списка функций удаляются те, которые являются юридически недопустимыми. В качестве юридических ограничений могут выступать: различные законодательные акты, правила зонирования, градостроительные ограничения, требования СНиП и т.д. Необходимо также учитывать возможность возникновения социальной напряженности в микрорайоне.

Общество с ограниченной ответственностью «АГРОПРОМОЦЕНКА»

- На третьем этапе рассматривают физическую осуществимость оставшихся на втором этапе функций. К факторам физической осуществимости относят: физические размеры, требования СНиП, наличие склонов, водоемов, геологические факторы, возможность подвода и отвода ресурсов и т.д.
- На четвертом этапе рассчитывают экономическую целесообразность физически осуществимых и юридически допустимых функций. Экономически целесообразной считается та функция, которая обеспечивает безусловный возврат капитала и доход на капитал, не меньший, чем для ближайшего альтернативного проекта. Критерием экономической целесообразности является выполнения неравенства: чистая текущая стоимость (NPV) > 0.
- Следующим этапом является отбор финансово-осуществимых функций из экономически целесообразных. Критерием финансовой осуществимости является возможность получения кредита или иного источника финансирования.
- На последнем этапе осуществляется выбор функции обладающей максимальной продуктивностью.

Изначально важно отметить, что рассмотрение варианта наиболее эффективного использования земельного участка всегда связано с такими понятиями, как:

- принадлежность к той или иной категории земель;
- установленный законодательством порядок, условия и предел использования земель для конкретных целей (целевое назначение);
- разрешенное функциональное использование, определяемой принадлежностью к той или иной территориальной зоне;
- градостроительные регламенты.

Важно также учитывать при выборе варианта наиболее эффективного использования земельного участка, что право принимать решение об отнесении земель к целевым категориям и переводе их из одной категории в другую, принадлежит не собственнику земель, землевладельцу, землепользователю, арендатору или оценщику, а органам исполнительной власти различных уровней в зависимости от ценности земельного участка и его принадлежности к уровням собственности (федеральный, уровень субъекта, органов местного самоуправления).

Кроме этого, необходимо исходить из вариантов разрешенного использования, которые определяются, как правило, в черте поселений – проектами планировок населенных мест, генеральными планами развития городов, за ее пределами – схемами районной планировки, утвержденными проектами строительства объектов.

10.2. Определение наиболее эффективного использования объекта оценки

При анализе варианта НЭИ объекта оценки принято во внимание следующее:

1. Нежилые помещения расположены на 4 этаже здания Бизнес-центра «На Метеогорке», 2007 года постройки, по адресу: г. Екатеринбург, ул. Бажова, д. 193.
2. Помещения эксплуатируются по назначению в качестве офисных помещений.
3. Конструктивная схема оцениваемых помещений, позволяет использовать их в качестве помещений офисного назначения класса «В».

Принимая во внимание все вышеизложенное, Оценщик пришел к выводу, что наиболее эффективным использованием имущества, предложенного к оценке, является его использование в качестве **помещений офисного назначения класса «В».**

Расчет рыночной стоимости объекта оценки производился для указанного использования объекта, как наилучшего.

11. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) К ОЦЕНКЕ

11.1. Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки

Оценка стоимости любого объекта оценки представляет собой упорядоченный, целенаправленный процесс определения в денежном выражении стоимости объекта с учетом множества влияющих на такую стоимость факторов, в том числе затрат на создание/ приобретение объекта, потенциального и реального дохода, приносимого объектом оценки, фактора времени, факторов риска, рыночной конъюнктуры, уровня и модели конкуренции на рынке, экономических особенностей объекта оценки, макро- и микроэкономической среды обитания и др.

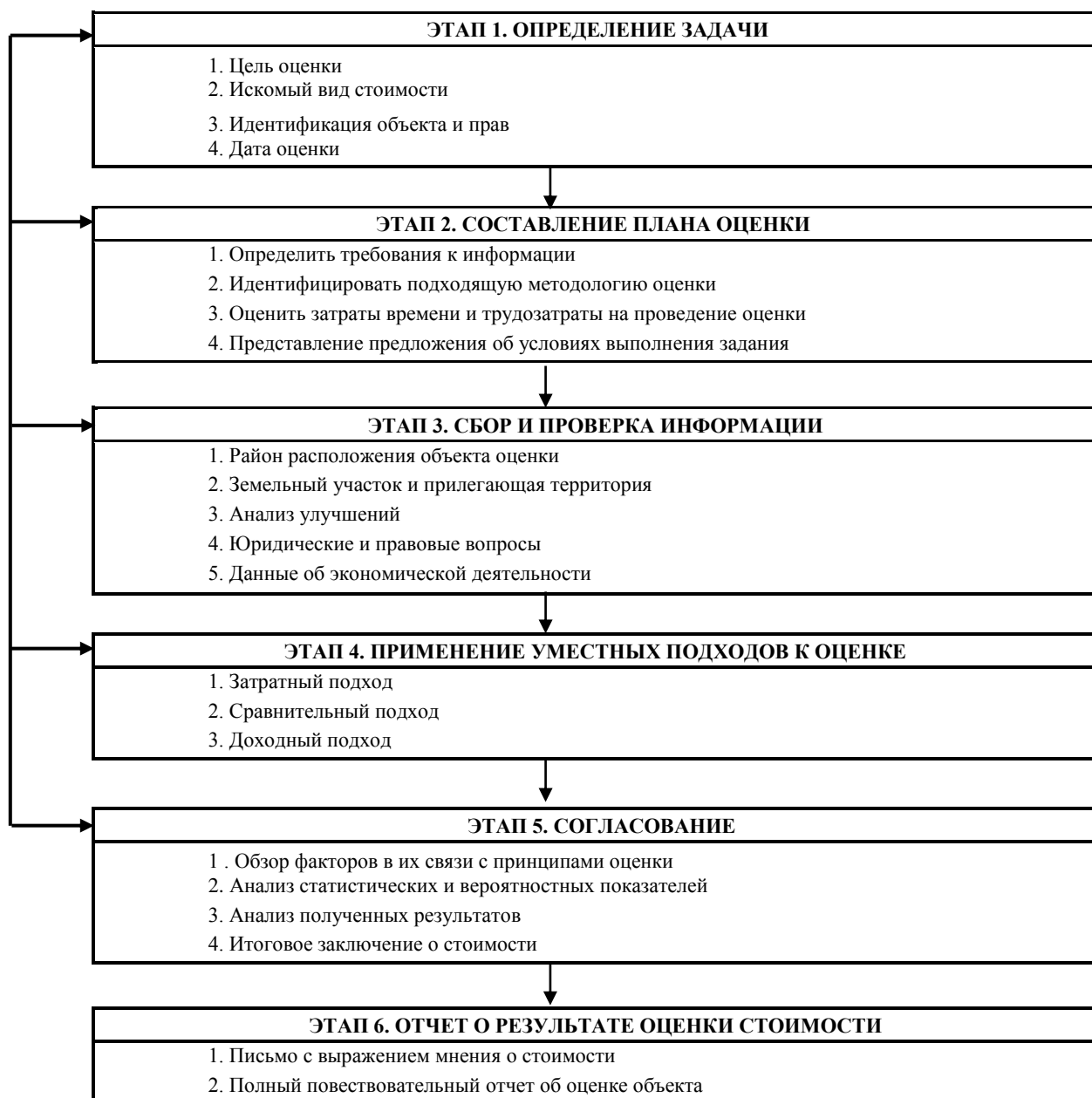
Общество с ограниченной ответственностью «АГРОПРОМОЦЕНКА»

Процесс определения стоимости объекта оценки предполагает использование всех возможных методов оценки. Каждый используемый метод в силу специфики инструментария, учитываемых факторов и набора исходных данных приводит к получению своего предварительного размера стоимости объекта оценки. Поскольку качество исходных данных и применимость конкретного метода оценки для целей оценки каждого объекта различаются, для получения окончательного заключения о рыночной стоимости объекта оценки необходимо согласовать между собой полученные результаты по значимости (весомости) использованных методов оценки.

В соответствии с п. 23 Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 297, проведение оценки рыночной стоимости объектов оценки включает в себя следующие этапы:

1. заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
2. сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
3. применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
4. согласование (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
5. составление отчета об оценке.

Схематично процесс оценки можно изобразить следующим образом:



Общество с ограниченной ответственностью «АГРОПРОМОЦЕНКА»

Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов

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

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

Итоговая величина стоимости объекта оценки должна быть выражена в рублях Российской Федерации.

Ниже будет приведено описание обобщенных алгоритмов расчета стоимости объекта оценки, в рамках каждого из подходов к оценке.

Следует заметить, что нижеприведенные классические процедуры могут по необходимости быть изменены в процессе оценки. Это делается в целях разрешения проблем оценки, присущих российскому рынку недвижимости.

11.2. Описание подходов к оценке недвижимого имущества, обоснование выбора применимых подходов к оценке Объекта оценки

Затратный подход

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний; (Федеральный стандарт оценки №1, утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 297).

Основные положения, которые должен учитывать оценщик при применении затратного подхода, определены в ст. 24 ФСО-7:

а) затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости – земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например, жилых и нежилых помещений;

б) затратный подход целесообразно применять для оценки недвижимости, если она соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного и есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства;

в) затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют);

г) в общем случае стоимость объекта недвижимости, определяемая с использованием затратного подхода, рассчитывается в следующей последовательности:

- определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный;
- расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства;
- определение прибыли предпринимателя;
- определение износа и устареваний;
- определение стоимости объектов капитального строительства путем суммирования затрат на создание этих объектов и прибыли предпринимателя и вычитания их физического износа и устареваний;
- определение стоимости объекта недвижимости как суммы стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства;

Общество с ограниченной ответственностью «АГРОПРОМОЦЕНКА»

д) для целей определения рыночной стоимости объекта недвижимости с использованием затратного подхода земельный участок оценивается как незастроенный в предположении его наиболее эффективного использования;

е) расчет затрат на создание объектов капитального строительства производится на основании:

- данных о строительных контрактах (договорах) на возведение аналогичных объектов;
- данных о затратах на строительство аналогичных объектов из специализированных справочников;
- сметных расчетов;
- информации о рыночных ценах на строительные материалы;
- других данных;

ж) затраты на создание объектов капитального строительства определяются как сумма издержек, входящих в состав, строительно-монтажных работ, непосредственно связанных с созданием этих объектов, и издержек, сопутствующих их созданию, но не включаемых в состав строительно-монтажных работ;

з) для целей оценки рыночной стоимости недвижимости величина прибыли предпринимателя определяется на основе рыночной информации методами экстракции, экспертных оценок или аналитических моделей с учетом прямых, косвенных и вмененных издержек, связанных с созданием объектов капитального строительства и приобретением прав на земельный участок;

и) величина износа и устареваний определяется как потеря стоимости недвижимости в результате физического износа, функционального и внешнего (экономического) устареваний. При этом износ и устаревания относятся к объектам капитального строительства, относящимся к оцениваемой недвижимости.

Сравнительный подход

Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами; (Федеральный стандарт оценки №1, утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 297).

Основные положения, которые должен учитывать оценщик при применении сравнительного подхода, определены в ст. 22 ФСО-7:

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

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

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

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

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

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

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

Общество с ограниченной ответственностью «АГРОПРОМОЦЕНКА»

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

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

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость;

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

Доходный подход

Доходный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки; (Федеральный стандарт оценки №1, утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 297).

Основные положения, которые должен учитывать оценщик при применении доходного подхода, определены в ст. 23 ФСО-7:

а) доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов;

б) в рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям;

в) метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления, соответствующего рынку годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту;

г) метод дисконтирования денежных потоков применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость;

д) метод капитализации по расчетным моделям применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов проводится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем;

е) структура (учет налогов, возврата капитала, темпов изменения доходов и стоимости актива) используемых ставок дисконтирования и (или) капитализации должна соответствовать структуре дисконтируемого (капитализируемого) дохода;

ж) для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи;

Общество с ограниченной ответственностью «АГРОПРОМОЦЕНКА»

з) оценка недвижимости, предназначенной для ведения определенного вида бизнеса (например, гостиницы, рестораны, автозаправочные станции), может проводиться на основании информации об операционной деятельности этого бизнеса путем выделения из его стоимости составляющих, не относящихся к оцениваемой недвижимости.

Вывод итоговой величины стоимости объектов недвижимости

Заключительным этапом процесса оценки является сравнение результатов оценок, полученных на основе указанных подходов, и сведение полученных стоимостных оценок к единой стоимости объекта. Процесс сведения учитывает слабые и сильные стороны каждого подхода, определяет, насколько существенно они влияют при оценке объекта на объективное отражение рынка.

Процесс сведения оценок приводит к установлению окончательной стоимости объекта, чем и достигается цель оценки.

Обоснование выбора подходов к оценке Объекта оценки

При проведении оценки любого объекта могут использоваться три подхода: доходный, сравнительный и затратный. При этом исходно рассматривается каждый из этих подходов. Однако решение о том, какой метод или методы являются оптимальными в каждом конкретном случае, принимается оценщиком исходя из характера и специфики объекта оценки, а также полноты и достоверности данных, используемых для анализа.

Рассмотрев возможность применения методов доходного, сравнительного и затратного подходов для целей определения рыночной стоимости объекта оценки, Оценщик пришел к выводу о нецелесообразности использования затратного подхода к оценке. При этом, наиболее приемлемым методом расчета в рамках сравнительного подхода является метод корректировок, в рамках доходного подхода метод капитализации по расчетным моделям.

Обоснование отказа от использования затратного подхода и выбор методов оценки в рамках сравнительного и доходного подходов (в соответствии с п.11 ФСО 1), а также их реализация приведены ниже в соответствующих разделах настоящего Отчета (см. разделы 12.1., 12.2. и 12.3).

12. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Согласно общей теории оценки имущества, прав, работ, услуг и т.д., существует три классических подхода к оценке:

- затратный подход;
- сравнительный подход;
- доходный подход.

12.1. Расчет стоимости недвижимого имущества в рамках затратного подхода.

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний (Федеральный стандарт оценки №1, утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 297).

Затратный подход практически является воплощением одной из теорий ценообразования – теории трудовой стоимости, согласно которой стоимость товара определяется количеством и качеством труда и материальных ресурсов, потраченных на его создание.

Оценка по затратному подходу может производиться на основе одного из двух видов стоимости: стоимости замещения или стоимости воспроизводства. В первом случае речь идет о текущих расходах на воссоздание в первоначальном виде улучшений с функциональными свойствами, аналогичными оцениваемому объекту, но с применением современных строительных материалов и технологий. Во втором случае воссоздаются улучшения, являющиеся точной копией оцениваемого объекта, с использованием аналогичных материалов, конструкций и т.д., но по текущим ценам.

Таким образом, подход к оценке по затратам базируется на сравнении стоимости строительства аналогичного объекта недвижимости со стоимостью существующего объекта. При этом подходе определяется стоимость строительства аналогичного объекта, затем, вычитается накопленный износ, получившаяся величина определяет стоимость оцениваемого объекта.

В общем случае стоимость объекта недвижимости, определяемая с использованием затратного подхода, рассчитывается в следующей последовательности (п. 24г ФСО-7):

- определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный;
- расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства;

Общество с ограниченной ответственностью «АГРОПРОМОЦЕНКА»

- определение прибыли предпринимателя;
- определение износа и устареваний;
- определение стоимости объектов капитального строительства путем суммирования затрат на создание этих объектов и прибыли предпринимателя и вычитания их физического износа и устареваний;
- определение стоимости объекта недвижимости как суммы стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства.

Для целей определения рыночной стоимости затратным подходом земельный участок рассматривается как условно свободный, в предположении его наиболее эффективного использования.

Областью целесообразного применения методов затратного подхода является оценка:

- новых объектов недвижимости или объектов с небольшим сроком эксплуатации;
- общественно-государственных (некоммерческих) и специальных объектов;
- объектов различного назначения на малоактивных рынках недвижимости;
- объектов недвижимости для целей страхования.

Затратный подход нецелесообразно применять при оценке жилых (квартир, комнат) и **нежилых встроенных помещений на активных рынках** (п.4.4.3. Стандарты и правила оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков СМАО «Оценка недвижимости», в действующей редакции).

Оценщик счел невозможным использование затратного подхода при оценке рыночной стоимости объекта оценки по следующим основным причинам:

При оценке встроенных помещений **применение методов затратного подхода нецелесообразно**, так – как, в данном случае, их рыночную стоимость можно рассчитать только путем выделения доли стоимости из рыночной стоимости всего здания (с учетом доли земельного участка), **что в целом связано со значительными допущениями и может привести к существенным погрешностям.**

В силу вышеуказанных обстоятельств нам представляется целесообразным отказаться от использования методик затратного подхода, как не дающих корректных результатов для оценки стоимости оцениваемого помещения.

12.2. Расчет стоимости недвижимого имущества в рамках сравнительного подхода.

Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами; (Федеральный стандарт оценки №1, утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 297).

Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений (п. 13 ФСО №1).

При применении сравнительного подхода к оценке недвижимости согласно п. 22 ФСО №7 оценщик учитывает следующие положения:

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

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

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

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

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

Общество с ограниченной ответственностью «АГРОПРОМОЦЕНКА»

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

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

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

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

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость;

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

При анализе ситуации, сложившейся на рынке недвижимости г. Екатеринбург (см. раздел 8.3. «Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект»), было выявлено, что на рынке представлены объекты, которые могут быть приняты в качестве аналогов для объекта оценки. Следовательно, Оценщик имеет возможность применения **метода сравнения продаж** к оценке объекта оценки.

Описание аналогов.

Выборка на дату оценки (15.03.2019 г.) предложений по продаже помещений офисного назначения, из сегмента объекта оценки, приведена в разделе 8.3.2. настоящего Отчета.

Обоснование выбора сопоставимых объектов для оцениваемого объекта, приведено там же в главе 8.3. табл. 5 настоящего Отчета.

Описание аналогов приведено в таблице 10 настоящего Отчета.

Общество с ограниченной ответственностью «АГРОПРОМОЦЕНКА»

Таблица 10

Аналоги офисного назначения из сегмента объекта оценки

№ п/п	Адрес	Площадь, кв. м	Цена предложения, руб. с НДС	Цена, руб./кв. м, с НДС	Год ввода	Описание	Фото
1	Екатеринбург, Ул. Энгельса, 36	196	11 800 000	60 204	2012	Все площади расположены в современном БЦ класса В, с развитой инфраструктурой: - телефония и интернет; - кондиционер в офисе; - бесплатный гостевой паркинг; автомойка; - конференц-зал на 120 чел; - комната отдыха; - лобби кафе.	
2	Екатеринбург, Белинского, 56	283,0	16 550 000	58 481	1990	офисное помещение на 10 этаже в Бизнес-центре, включает основные и вспомогательные помещения. Вход общий.	
3	Екатеринбург, Белинского, 55	252,2	13 000 000	51 546	2000	Отличный комфортный офис в центре Екатеринбурга. Парковка перед зданием. По планировке - 7 офисов, разного метража. Есть собственный санузел. Сделан качественный ремонт. На полу плитка. Стены - обои. Окна пластиковые. В санузле современная кафельная плитка, система кондиционирования. Круглосуточный доступ в здание. Охрана.	
4	Екатеринбург, ул. Карла Либкнехта, 22	267,8	15 000 000	56 012	2012	Офис располагается на 6 этаже бизнес-центра «Консул». Площадь помещения – 267,8 кв.м. Приточно-вытяжная вентиляция. Фасадная часть здания имеет сплошное остекление, выполненное тонированным витражным стеклом. Все этажи, включая парковку, оснащены скоростными лифтами «OTIS».	
5	Екатеринбург, Ул. Мамина-Сибиряка, 101	184,1	11 035 000	59 940	2012	Офисное помещение в современном бизнес-центре. Этаж 8. Светлый просторный офис с панорамными видами на город. Централизованная вентиляция, кондиционирование, видеонаблюдение, охрана. Подземный охраняемый паркинг.	

Выбор единиц сравнения.

Единицей сравнения являются цены на единицу измерения количества ценообразующего фактора для объектов сравнения и объекта оценки по всем элементам сравнения (Озеров Е. С. «Экономика и менеджмент недвижимости»). В качестве единицы сравнения для помещений офисного назначения, оценщик принимает 1 квадратный метр (1 м²).

Общество с ограниченной ответственностью «АГРОПРОМОЦЕНКА»

Сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения.

Следует отметить, что прямых аналогов оцениваемым объектам, т.е. полностью идентичных по основным параметрам, найти не удалось.

Ниже будут рассчитаны значения единиц сравнения по исходным предложениям, обоснованы корректировки к единицам сравнения по каждому элементу сравнения, учитывающие отличия объектов-аналогов от оцениваемого объекта и произведены расчеты скорректированных значений единиц сравнения, которые путем согласования (взвешивания) трансформированы в стоимость 1 кв. м. оцениваемых помещений. В расчете стоимости единицы сравнения площадей объекта оценки, делаются необходимые поправки по следующим элементам сравнения:

- Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки;
- Условия продажи;
- Условия рынка:
 - ✓ изменение цен за период между датами сделки и оценки;
 - ✓ скидки к ценам предложений;
 - ✓ интерес риелтора;
- Вид использования и (или) зонирование;
- Местоположение объекта;
- Физические характеристики объекта:
 - ✓ масштаб объекта;
 - ✓ состояние помещений;
 - ✓ коммуникации;
- Экономические характеристики;
- Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью.

Описание корректировок, к расчету рыночной стоимости оцениваемых помещений:

Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав.

Данная поправка отображает разницу в правовом положении объекта оценки и аналогов. Все объекты аналоги предлагаются на праве собственности, как и помещения объекта оценки, соответственно применение данной поправки не требуется. Ограничения (обременения) прав на объект оценки не зарегистрированы, информация об ограничении прав на объекты-аналоги отсутствует.

Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки. Применяется для объектов, приобретаемых с привлечением кредитных средств, льготным налогообложением и др. Оценщик предполагает, что все сделки будут производиться путем расчета покупателя с продавцом за счет собственных средств на дату продажи, и не обременены чем-либо, соответственно поправка на условия финансирования не применялась.

Условия продажи.

Корректировка на этот фактор отражает нетипичные для рынка отношения между покупателем и продавцом. Продажа может произойти по цене ниже рыночной, если продавцу необходимо срочно реализовать собственность, если на продавца оказывается давление, если между участниками сделки существует семейная, деловая или финансовая связь. Данных факторов по сопоставимым объектам не выявлено. Поправка не применялась.

Условия рынка.

Изменение цен за период между датами сделки и оценки. Корректировка вводится в том случае, если между датой предложения к продаже объектов-аналогов и датой оценки существует значительный промежуток времени, за который цены на недвижимость могли измениться в ту или иную сторону, причем эти изменения не связаны с характеристиками объекта, а отражают общую тенденцию на рынке недвижимости. Все объекты-аналоги на дату оценки были выставлены на продажу, соответственно поправка на изменение цен за период между датами сделки и оценки не применялась.

Скидки к ценам предложений. Рынок недвижимости имеет ряд специфических особенностей, одной из которых является возможность переговоров покупателя и продавца на предмет снижения цены предложения, причем данные переговоры достаточно часто приводят к положительному результату для покупателя.

Общество с ограниченной ответственностью «АГРОПРОМОЦЕНКА»

Скидка на торг принята по данным «Справочника оценщика недвижимости-2018», Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2018г., стр. 279, Таб. 168.

Активный рынок. Скидки на цены предложений.

8.2. Значения скидок на торг на активном рынке

8.2.1. Коллективное мнение экспертов-оценщиков

Значения скидки на торг, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 168

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	10,3%	9,9%	10,8%
2. Высокотрендовые офисы (Офисы классов А, В)	9,8%	9,1%	10,4%
3. Высокотрендовая торговая недвижимость	9,7%	9,1%	10,4%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	13,1%	12,2%	13,9%

Источник: «Справочник оценщика Недвижимости-2018», стр. 279.

Учитывая ситуацию на рынке офисной недвижимости Екатеринбурга (п. 10.3.3. отчета), поправка на торг принята равной максимальному значению из доверительного интервала, в размере: - 10,4 %.

Вид использования и (или) зонирование. Все аналоги были подобраны с учетом вида использования помещений объекта оценки – офисные помещения класса «В». Соответственно, поправка на вид использования не применяется.

Местоположение объекта. Данная поправка отражает привлекательность места расположения объекта недвижимости, развитость инфраструктуры.

Объект оценки и аналоги №№ 1-5 расположены в центре г. Екатеринбурга, соответственно, поправка на месторасположение не применялась.

Этаж расположения. Данная поправка учитывает разницу в расположении объекта на этаже выше или ниже первого этажа, что сказывается на стоимости объекта в сторону увеличения цены.

Оцениваемые помещения и помещения аналогов №№ 1-5 располагаются на средних этажах зданий с общим входом, корректировка не вводится.

Год постройки (износ). Учитывает разницу в стоимости зданий одного функционального назначения и конструктивного исполнения, возведенных в разные годы. Для корректировки на год постройки оценщик опирается на физический износ на дату оценки объекта оценки и объектов-аналогов.

Объект оценки и аналоги расположены в зданиях годов постройки после 2000 г, корректировка на износ не вводится.

Физические характеристики объекта

Состояние отделки помещений. Данная поправка учитывает разницу в состоянии отделки объекта оценки и объектов-аналогов. Объект оценки и аналоги – помещения с типичной отделкой офисных помещений «Standart», корректировка не требуется.

Масштаб объекта. Поправка на масштаб объекта применяется, если площадь оцениваемого объекта существенно отличается от площади объекта-аналога. Рыночные данные свидетельствуют, что стоимость удельной единицы (1 кв. м, 1 га и т.п.) объекта недвижимости зависит от величины самого объекта, то есть, при прочих равных условиях, цена единицы площади больших по площади объектов, ниже, чем меньших.

Площадь объекта оценки и аналогов №2,3,4 находится в интервале «250-500», корректировка не требуется; аналоги №№1,5 – интервал «100-200». Требуется введение поправки. Корректировка принята «Справочник оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов». Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Нижний Новгород 2018 г., стр. 185.

Общество с ограниченной ответственностью «АГРОПРОМОЦЕНКА»

Таблица 98

		города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург) (цены)							
Площадь, кв.м	аналог	аналог							
		<50	50-100	100-250	250-500	500-1000	1000-1500	1500-3000	>3000
Объект оценки	<50	1,00	1,05	1,17	1,28	1,39	1,48	1,59	1,65
	50-100	0,95	1,00	1,11	1,22	1,32	1,41	1,51	1,57
	100-250	0,86	0,90	1,00	1,10	1,19	1,27	1,37	1,41
	250-500	0,78	0,82	0,91	1,00	1,09	1,16	1,24	1,29
	500-1000	0,72	0,76	0,84	0,92	1,00	1,06	1,14	1,18
	1000-1500	0,68	0,71	0,79	0,86	0,94	1,00	1,07	1,11
	1500-3000	0,63	0,66	0,73	0,80	0,87	0,93	1,00	1,04
	>3000	0,61	0,64	0,71	0,78	0,84	0,90	0,97	1,00

Источник: «Справочник оценщика Недвижимости-2018» под ред. Лейфера Л.А., стр.185.

Поправка на масштаб для аналогов №№1,5, составляет -0,91 или -9%.

Экономические характеристики. Поправка применяется при отклонении экономических показателей (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики) от среднего рыночного уровня. По объектам-аналогам экономические характеристики (уровень операционных расходов, составе арендаторов и пр.) уточнить не удалось, оценка проводилась при допущении, что они соответствуют среднему рыночному уровню, поправка на экономические характеристики не применялась.

Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью. Компоненты стоимости, не входящие в состав недвижимости, включают, как правило, движимое имущество или другие компоненты, которые не являются частью недвижимости, но включаются в цену продажи сопоставимого объекта или в имущественное право оцениваемого объекта.

Все объекты-аналоги представляют собой объекты недвижимости без дополнительных условий, корректировка не требуется.

Согласование результатов корректировки значений единиц сравнения, по выбранным объектам-аналогам, веса аналогов.

Описание процедуры согласования.

В результате проведенных корректировок стоимости аналогов различаются между собой. Оценщик принял решение, в расчете рыночной стоимости оцениваемого объекта не учитывать стоимость аналогов, имеющих отклонение более ±30 %.

Стоимость 1 кв. м помещений определялась как, средневзвешенное значение скорректированных всех стоимостей объектов аналогов.

Для определения средневзвешенной стоимости объекта оценки по объектам-аналогам, необходимо определить вес результатов, полученных после корректировок цен продаж.

Наибольший вес придается объекту аналогу, который по своим параметрам является наиболее близким к объекту оценки (т.е. подвергся меньшему числу корректировок).

Учитывая, что вес аналога должен быть обратно пропорционален количеству корректировок, можно предложить следующее правило его расчета:

Формула 1.

$$w_i = \frac{k_i^{-1}}{k_1^{-1} + k_2^{-1} + k_3^{-1} + \dots + k_i^{-1}}$$

Здесь k_1, k_2, k_3, k_i – количество корректировок цен аналогов.

Расчет стоимости объекта оценки, с учетом вышеописанных поправок, приведен в таблице ниже.

Таблица 11

Определение рыночной стоимости объекта оценки, с НДС

Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Адрес	Екатеринбург, ул. Бажова, 193.	Екатеринбург, ул. Энгельса, 36	Екатеринбург, ул. Белинского, 56	Екатеринбург, ул. Белинского, 55	Екатеринбург, ул.К-Либкнехта, 22	Екатеринбург, ул. М-Сибиряка,101
Год постройки	2007 г.	2012 г.	1990г.	2000 г.	2012 г.	2012 г.
Площадь, кв. м	265,70	196,00	283,00	252,20	267,80	184,10
Стоимость предложения, рублей		11 800 000	16550000,00	13 000 000	15 000 000	11 035 000
Стоимость кв.м., рублей		60 204	58 481	51 546	56 012	59 940
Передаваемые права	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость 1		60 204	58 481	51 546	56 012	59 940

**Общество с ограниченной ответственностью
«АГРОПРОМОЦЕНКА»**

Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
кв. м, (р.)						
Условия продажи	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость 1 кв. м, (р.)		60 204	58 481	51 546	56 012	59 940
Условия рынка						
Снижение цены сделки по сравнению с ценой предложения (уторгование)		Обычно имеет место	Обычно имеет место	Обычно имеет место	Обычно имеет место	Обычно имеет место
Корректировка, %		-10,4%	-10,4%	-10,4%	-10,4%	-10,4%
Скорректированная стоимость 1 кв. м, (р.)		53 943	52 399	46 186	50 187	53 706
Время продажи		Март 2018	Март 2018	Март 2018	Март 2018	Март 2018
Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость 1 кв. м, (р.)		53 943	52 399	46 186	50 187	53 706
Местоположение	Центр	Центр	Центр	Центр	Центр	Центр
Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость 1 кв. м, (р.)		53 943	52 399	46 186	50 187	53 706
вид использования						
Назначение помещений	Офисное	Офисное	Офисное	Офисное	Офисное	Офисное
Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость 1 кв. м, (р.)		53 943	52 399	46 186	50 187	53 706
физические характеристики объекта						
Тип объекта	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение
Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость 1 кв. м, (р.)		53 943	52 399	46 186	50 187	53 706
Этаж расположения	4эт.	10.	2	6.	8	4.
Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость 1 кв. м, (р.)		53 943	52 399	46 186	50 187	53 706
Год постройки здания	2007	2012.	1990	2000	2012.	2012
Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость 1 кв. м, (р.)		53 943	52 399	46 186	50 187	53 706
Состояние отделки помещений	«Standart»	«Standart»	«Standart»	«Standart»	«Standart»	«Standart»
Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость 1 кв. м, (р.)		53 943	52 399	46 186	50 187	53 706
Масштаб объекта	265,70	196,00	283,00	252,20	267,80	184,10
Диапазон	250-500.	100-250.	250-500.	100-250.	100-250.	100-250.
Корректировка, %		-9%	0%	0%	0%	-9%
Скорректированная стоимость 1 кв. м, (р.)		49 088	52 399	46 186	50 187	48 873
Экономические характеристики	отклонений не выявлено	отклонений не выявлено	отклонений не выявлено	отклонений не выявлено	отклонений не выявлено	отклонений не выявлено
Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость 1 кв. м, руб.		49 088	52 399	46 186	50 187	48 873
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость 1 кв. м, руб.		49 088	52 399	46 186	50 187	48 873
Медиана, руб./кв. м	49 088					
Отклонение от медианы, в долях		1,00	0,94	1,06	0,98	1,00
Количество корректировок		2,0	1,0	1,0	1,0	2,0
Весовое значение аналога	1,00	0,125	0,250	0,250	0,250	0,125
Взвешенное значение		6136	13100	11547	12547	6109
Средневзвешенное значение стоимости объекта оценки, руб./кв. м, с НДС.		49 430				
Стоимость объекта оценки, с НДС, руб.		13 130 000				

Источник информации: расчеты Оценщика

Общество с ограниченной ответственностью «АГРОПРОМОЦЕНКА»

На основании проведенного анализа и выполненных расчетов, в рамках сравнительного подхода, стоимость объекта оценки составила: 13 130 000 руб., с НДС 20%.

12.3. Расчет стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода

Доходный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки; (Федеральный стандарт оценки №1, утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 297).

Выбор метода оценки в рамках доходного подхода

В рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям.

Метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления, соответствующего рынку годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту.

Метод дисконтирования денежных потоков применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость.

Метод капитализации по расчетным моделям применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов проводится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем.

В настоящем Отчете Оценщик считает оправданным применение метода капитализации по расчетным моделям, поскольку помещения в составе анализируемого недвижимого имущества находятся в удовлетворительном состоянии, пригодном для эксплуатации, фактическое использование помещений соответствует их наиболее эффективному использованию.

Определение стоимости объекта оценки методом капитализации по расчетным моделям проводилось по следующей формуле:

Формула 2.

$$C_p = \frac{ДП(1 + C_d)^{0,5}}{C_k}$$

где:

C_p – рыночная стоимость оцениваемого объекта;

$ДП$ – чистый денежный поток (в руб.);

C_k – ставка капитализации (в долях ед.).

$(1 + C_d)^{0,5}$ – поправка, призванная повысить корректность расчетов при учете того факта, что денежный поток формируется в течение всего отчетного периода и принятии предпосылки об условной линейности формирования денежного потока в течение года – в результате полагается, что денежный поток формируется в среднем на середину отчетного периода (года).

Расчет потенциального валового дохода

Доходы от эксплуатации недвижимого имущества могут быть представлены как денежные потоки от сдачи объектов недвижимости в аренду.

В рамках доходного подхода, для расчета потенциального валового дохода в качестве арендопригодной площади принята общая площадь помещений.

Для определения ставки аренды оцениваемых помещений Оценщиком осуществлен подбор на рынке аренды объектов.

Обоснование выбора аналогов, для оцениваемого объекта приведено в главе 8.3. табл. 5 настоящего Отчета.

Сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения.

Общество с ограниченной ответственностью «АГРОПРОМОЦЕНКА»

Следует отметить, что прямых аналогов оцениваемому объекту, т.е. полностью идентичных по основным параметрам, найти не удалось. Ниже будут рассчитаны значения единиц сравнения по исходным предложениям, обоснованы корректировки к единицам сравнения по каждому элементу сравнения, учитывающие отличия объектов-аналогов от оцениваемых помещений и произведены расчеты скорректированных значений единиц сравнения, которые путем согласования (усреднения) трансформированы в стоимость аренды 1 кв. м оцениваемых помещений. Описание произведенных корректировок приведено под таблицей 12.

Таблица 12

Расчет рыночной арендной ставки, без НДС

	<i>Объект оценки</i>	<i>Аналог №1</i>	<i>Аналог №2</i>	<i>Аналог №3</i>	<i>Аналог №4</i>	<i>Аналог №5</i>
Местоположение	Екатеринбург, ул. Бажова, 193.	Екатеринбург, ул.Куйбышева, 95	Екатеринбург, ул. Р-Люксембург, 64	Екатеринбург, ул. М-Сибиряка, 52	Екатеринбург, ул. Бажова, 193.	Екатеринбург, ул. М-Сибиряка, 101
Этаж расположения	4 эт.	2	5.	6	1	8
Площадь, кв. м	265,70	101,0	143,1	305,0	106,1	179,4
Величина предложения арендной ставки 1 кв. м. объекта-аналога, руб./м ² с НДС		700	680	670	750	600
Величина предложения арендной ставки 1 кв. м. объекта-аналога, руб./м ² без НДС		583	567	558	625	500
<i>Передаваемые права</i>	Право возмездного пользования	Право возмездного пользования	Право возмездного пользования	Право возмездного пользования	Право возмездного пользования	Право возмездного пользования
Корректировка		не корректируется	не корректируется	не корректируется	не корректируется	не корректируется
Откорректированная величина предложения, руб./м ² учётом, без НДС		583	567	558	625	500
<i>Условия финансирования</i>	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Откорректированная величина предложения, руб./м ² без НДС		583	567	558	625	500
<i>Снижение величины ставки (уторгование)</i>		Ставка аренды с учетом торга	Ставка аренды с учетом торга	Ставка аренды с учетом торга	Ставка аренды с учетом торга	Ставка аренды с учетом торга
Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Откорректированная величина предложения, руб./м ² , без НДС		583	567	558	625	500
<i>Местоположение (ценовой район, транспортная доступность, инфраструктура)</i>	Центр	Центр	Центр	Центр	Центр	Центр
Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Откорректированная величина предложения, руб./м ² , без НДС		583	567	558	625	500
<i>Этаж расположения</i>	4 эт.	2	5.	6	1	8
Корректировка, %		0%	0%	0%	-10%	0%
Скорректированная стоимость 1 кв. м, руб.		583	567	558	563	500
<i>Назначение объекта</i>	Помещения офисного назначения.	Помещения офисного назначения.	Помещения офисного назначения.	Помещения офисного назначения.	Помещения офисного назначения.	Помещения офисного назначения.
Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Откорректированная величина предложения, руб./м ² без НДС		583	567	558	563	500
<i>Период предложения</i>	Март 2018г	Март 2018г	Март 2018г	Март 2018г	Март 2018г	Март 2018г
Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Откорректированная величина предложения, руб./м ² без НДС		583	567	558	563	500
<i>Класс и качество отделки</i>	«Standart»	«Standart»	«Standart»	«Standart»	«Standart»	«Standart»
Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Откорректированная величина предложения, руб./м ²		583	567	558	563	500

**Общество с ограниченной ответственностью
«АГРОПРОМОЦЕНКА»**

	<i>Объект оценки</i>	<i>Аналог №1</i>	<i>Аналог №2</i>	<i>Аналог №3</i>	<i>Аналог №4</i>	<i>Аналог №5</i>
без НДС						
Коммунальные платежи	Не включены	входят	Входят	Не включены	Не включены	Не включены
Корректировка, %		-8%	-8%	0%	0%	0%
Откорректированная величина предложения, руб./м ² без НДС		537	522	558	563	500
Масштаб объекта	265,70	101,00	143,10	305,00	106,10	179,40
Диапазон	250-500	100-250.	100-250.	250-500	100-250.	100-250.
Корректировка, дол.ед.		0,94	0,94	0,00	0,94	0,94
Корректировка, %		-6%	-6%	0%	-6%	-6%
Откорректированная величина предложения, руб./м ² без НДС		505	491	558	529	470
Медиана	505					
Отклонение от медианы, в долях		1,00	1,03	0,91	0,95	1,07
Количество корректировок		2,0	2,0	0,0	2,0	1,0
Весовое значение аналога		0,133	0,133	0,400	0,133	0,200
Взвешенное значение		68	66	224	71	94
Средневзвешенное значение арендной ставки, руб./м ² без НДС, без учета коммунальных платежей	523					

Описание корректировок, произведенных при расчете арендной ставки.

НДС. Информация по наличию/отсутствию НДС для аналогов в объявлениях не приведена. Исходя из того, оценщик должен учитывать типичную для рынка систему налогообложения (см. <http://www.rusvs.ru/data/files/articles/rusvs-07.pdf> А.А. Марчук «Корректный учет НДС при оценке недвижимости» Бюллетень RWAY №175, октябрь 2009, стр.11), сделано допущение о том, что вне зависимости от системы налогообложения, применяемой продавцом, ставки аренды аналогов рассматриваются как ставки аренды с НДС 20%.

Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав

Данная поправка отображает разницу в правовом положении объекта оценки и аналогов.

Все объекты аналоги предлагаются на праве аренды, как и объект оценки, соответственно применение данной поправки не требуется.

Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки. Применяется для объектов, приобретаемых с привлечением кредитных средств, льготным налогообложением и др. Оценщик предполагает, что все сделки будут производиться путем расчета покупателя с продавцом за счет собственных средств на дату аренды, и не обременены чем-либо, соответственно поправка на условия финансирования не применялась.

Условия рынка.

Изменение цен за период между датами сделки и оценки

Корректировка вводится в том случае, если между датой предложения к продаже объектов-аналогов и датой оценки существует значительный промежуток времени, за который цены на недвижимость могли измениться в ту или иную сторону, причем эти изменения не связаны с характеристиками объекта, а отражают общую тенденцию на рынке недвижимости.

Все объекты-аналоги на дату оценки были выставлены для сдачи в аренду, интервал от даты публикации объявления до даты оценки входит в срок экспозиции, поэтому корректировка не требуется.

Поправка на уторгование (снижение цены сделки по сравнению с ценой предложение). При заключении сделок по сдаче в аренду объектов коммерческой недвижимости обычно имеет место уступка в цене, то есть «уторгование» (снижение цены сделки по сравнению с ценой предложения).

С учетом ситуации на рынке аренды офисной недвижимости, величина поправки к арендным ставкам аналогов не применялась.

Поправка на местоположение объекта (его окружение) – тип населенного пункта учитывает различие в стоимостях объектов, расположенных в условиях с различной экономической средой, различной интенсивностью деловой активности, транспортной доступностью.

Общество с ограниченной ответственностью «АГРОПРОМОЦЕНКА»

Объект оценки и аналоги расположены в жилом районе «Центр» г. Екатеринбурга. Отличия по качеству окружения и транспортной доступности оцениваемых помещений и объектов аналогов не существенны. Корректировка на местоположение не требуется.

Поправка на этаж расположения. Данная поправка учитывает разницу в расположении объекта на этаже выше или ниже первого этажа, что сказывается на стоимости объекта в сторону увеличения цены. Объект оценки и аналоги № 1-3,5 расположены на средних этажах зданий, корректировка не требуется. Аналог №4 расположен на 1 этаже. Требуется введение поправки на этаж расположения.

Корректировка принята «Справочник оценщика недвижимости-2018. Том Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов». Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Нижний Новгород 2018 г., стр. 218.

города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург) (цены/арендные ставки)					
Этаж расположения		аналог			
		1 этаж	2 этаж и выше	цоколь	подвал
объект оценки	1 этаж	1,00	1,11	1,21	1,34
	2 этаж и выше	0,90	1,00	1,09	1,21
	цоколь	0,82	0,91	1,00	1,11
	подвал	0,75	0,83	0,90	1,00

*Источник: «Справочник оценщика недвижимости-2018»
«Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», стр. 218*

Корректировка на этаж расположения, для аналога №4 составит 0,90 или -10%.

Состояние отделки помещений. Данная поправка учитывает разницу в состоянии отделки объекта оценки и объектов-аналогов. Объект оценки и аналоги – помещения с отделкой «Standart», корректировка не требуется.

Корректировка на состав арендной ставки. Как правило, состав арендной ставки указывается участниками рынка в Договоре аренды в одном из двух вариантов:

1. Арендная плата не включает коммунальные платежи полностью или частично;
2. Арендная плата включает коммунальные платежи, т.е. арендатор дополнительно не оплачивает коммунальные платежи.

Объявления предложений по аренде для аналогов №3-5 содержит в себе информацию, что арендная ставка не включает в себя коммунальные платежи. Корректировка не требуется. Для аналогов №1,2 в цену арендной ставки включены коммунальные платежи. Требуется введение корректировки.

По данным «Справочника оценщика недвижимости-2018. «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов». Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Нижний Новгород 2018 г., стр. 273, Таблица №167 доля коммунальных расходов в величине арендной ставки составляет 8%. Для аналогов №1,2 корректировка принимается равной -8%.

Вольнова В.А. «Анализ состава арендной ставки на примере оценки офисных помещений с использованием доходного подхода». Имущественные отношения в Российской Федерации, №12, 2012г.	8%	Доля коммунальных расходов в величине арендной ставки (средние города)
	8%	Доля коммунальных расходов в величине арендной ставки (города миллионники)

Источник: Справочник оценщика недвижимости-2018. Том Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов». Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Нижний Новгород 2018 г., стр. 273.

Масштаб объекта. Данная поправка рассчитывается и применяется, если существует различие в площади или объеме между оцениваемым объектом и объектом – аналогом. Поправки позволяют увидеть, как снижается цена одного квадратного метра, если увеличивается площадь объекта.

Площадь объекта оценки и аналога №3 находится в интервале «250-500», корректировка не требуется; аналоги №№1,2,4,5 –интервал «100-250».Требуется введение поправки. Корректировка

Общество с ограниченной ответственностью «АГРОПРОМОЦЕНКА»

принята по данным «Справочник оценщика недвижимости-2018. Том Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов». Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Нижний Новгород 2018 г., стр. 185.

Матрицы коэффициентов

Таблица 99

Площадь, кв.м		усредненные данные по России (арендные ставки)							
		аналог							
		<50	50-100	100-250	250-500	500-1000	1000-1500	1500-3000	>3000
объект оценки	<50	1,00	1,03	1,11	1,18	1,26	1,31	1,38	1,41
	50-100	0,97	1,00	1,07	1,14	1,21	1,27	1,33	1,36
	100-250	0,90	0,93	1,00	1,07	1,13	1,18	1,24	1,27
	250-500	0,84	0,87	0,94	1,00	1,06	1,11	1,16	1,19
	500-1000	0,80	0,82	0,88	0,94	1,00	1,04	1,10	1,12
	1000-1500	0,76	0,79	0,85	0,90	0,96	1,00	1,05	1,08
	1500-3000	0,73	0,75	0,81	0,86	0,91	0,95	1,00	1,02
	>3000	0,71	0,73	0,79	0,84	0,89	0,93	0,98	1,00

Источник: Справочник оценщика недвижимости-2018. Том Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов». Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Нижний Новгород 2018 г., стр. 185.

Корректировка к аналогам №№ 1,2,4,5, равна 0,94 или -6%.

Описание процедуры согласования.

Ставка аренды для объекта оценки определена как средневзвешенное значение ставки аренды по объектам аналогам с учетом корректировок, согласно формулы (1).

Результаты расчетов проверяются на сходимость путем вычисления медианы: отклонение составляет не более 30%, все аналоги используются для определения средневзвешенной величины ставки аренды.

Рыночная арендная ставка для помещений объекта оценки S=265,7 кв. м составила 523 руб./кв. м/месяц, с учетом операционных расходов, без коммунальных платежей, без НДС.

Для расчета потенциального валового дохода (ПВД) применена следующая формула:

Формула 3.

$$ПВД = Ca \times S \times 12 \text{ месяцев}$$

Где: **Ca** – среднее значение ставки аренды, руб./кв. м;

S – Площадь анализируемых помещений, кв. м.

Таблица 13

Назначение помещений	Офисные помещения класса «В»
Пригодная для сдачи в аренду площадь, кв. м.	265,7
Ставка аренды 1 кв. м в месяц, руб. без НДС	523
Потенциальный валовый годовой доход, руб.	1 667 533

Источник информации: расчет Оценщика

Расчет действительного валового дохода

Действительный валовой доход (ДВД) определяется как потенциальный доход с учетом потерь от недозагрузки площадей вследствие смены арендаторов, несвоевременности платежей по договору аренды.

Величина недозагрузки для Высококласных офисов класса «В» принята согласно данным Приволжского центра финансового консалтинга и оценки «Справочник оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Нижний Новгород 2018 г., стр.36. Значения процента недозагрузки лежит в интервале от 12,0 % до 13,1%.

Активный рынок. Значение процента недозагрузки.

2.1. Процент недозагрузки на активном рынке
Значения процента недозагрузки при сдаче в аренду, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 3

Класс объектов	Активный рынок	
	Среднее	Доверительный интервал
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	12,1%	11,5% - 12,7%
2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	12,6%	12,0% - 13,1%
3. Высококласная торговая недвижимость	11,6%	11,0% - 12,1%

Общество с ограниченной ответственностью «АГРОПРОМОЦЕНКА»

Источник: «Справочник оценщика Недвижимости-2018». «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Нижний Новгород 2018 г., стр.36

Для расчетов применяется среднее значение недозагрузки, равное -12,6%.

Для расчета ДВД применена следующая формула:

Формула 4.

$$ДВД = ПВД - П$$

Где: **ПВД** – потенциальный валовый доход, руб./год;

П – потери от недозагрузки и недосбора арендной платы, %.

Таблица 14

Назначение помещений	Офисные помещения класса «В»
Потенциальный валовый годовой доход, руб.	1 667 533
Недогрузка, %	12,6%
Валовый годовой доход от сдачи объекта в аренду с учетом недозагрузки, руб.	1 457 424

Источник информации: расчет Оценщика

Расчет чистого годового дохода

Для определения размера чистого годового дохода необходимо из величины действительного валового дохода выделить расходы на содержание объекта.

В состав годовых операционных расходов (без коммунальных платежей, которые оплачиваются дополнительно) входят:

- Налог на имущество – согласно действующему законодательству;
- Платежи за землю.
- Затраты на страхование объекта согласно действующим на данном рынке тарифам;
- Минимальные расходы на управление, бухгалтерские и юридические услуги (та часть расходов на управление, бухгалтерские и юридические услуги, которая может быть отнесена на постоянные издержки, т.е. не зависит от загрузки объекта, но которой нельзя избежать);
- Отчисления в фонд отложенного ремонта (фонд замещения, отчисляемый на последующий капитальный ремонт, ремонт кровли, отделочные работы и прочие работы).

Размер среднерыночных расходов по эксплуатации в составе операционных расходов (коммунальные платежи не входят в состав ОР) принят на основании результатов статистической обработки данных экспертного опроса, опубликованных в «Справочнике оценщика Недвижимости - 2018». Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Нижний Новгород 2018.., стр. 52.

Значения процента операционных расходов для высококлассных офисов класса «В» находится в интервале от 17,7 % до 19,8%.

Активный рынок. Значение процента операционных расходов

Класс объектов	Среднее	Доверительный интервал	
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	17,9%	17,0%	18,8%
2. Высококлассные офисы (Офисы классов А, В)	18,8%	17,7%	19,8%
3. Высококлассная торговая недвижимость	19,4%	18,3%	20,6%

Источник: «Справочник оценщика Недвижимости-2018», «Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Нижний Новгород 2018 г., стр. 52.

Для расчётов оценщик использовал среднее значение ОР из диапазона показателей равное **18,8%** от потенциального валового дохода (коммунальные платежи не входят в состав расходов).

Таблица 15

Назначение помещений	Объект оценки
Потенциальный валовый годовой доход, руб.	1 667 533
Операционные расходы, % от ПВД	18,8%

Общество с ограниченной ответственностью «АГРОПРОМОЦЕНКА»

Операционные расходы, рублей	313 496
Валовый годовой доход от сдачи объекта в аренду с учетом недозагрузки, руб.	1 457 424
Чистый операционный доход за вычетом операционных расходов, руб.	1 143 928

Источник информации: расчет Оценщика

Расчет ставок дисконтирования и капитализации

К общепринятым методам определения коэффициента капитализации относятся:

- Метод рыночной экстракции (рыночной выжимки);
- Аналитический метод (кумулятивное построение R);
- Метод экспертизы (опроса экспертов рынка недвижимости).

Обоснование выбора метода оценки ставки капитализации.

При выборе метода оценщиком учтено следующее:

Исследование динамики коэффициента капитализации в условиях нестабильного рынка недвижимости приведено в работах: «Ставка дисконтирования для оценивания недвижимости в условиях кризиса» Лэйфер Л.А. (<http://smao.ru/information/analytics/980>); «Оценка недвижимости в условиях неопределенности: «поведение» ставки капитализации в кризис» (<http://www.golden-f.ru/pressroom/articles/2015/02/03/ocenka-i-crysis/>).

Установлено, что, в ситуации кризиса рынок выходит из равновесного состояния. Доходность инвестиций в недвижимость понизилась, при этом повысились риски не только инвестиций в недвижимость, но риски других инвестиций, которые могут рассматриваться как альтернативные.

Таким образом, доходность вложений в недвижимость в условиях кризиса не адекватна рискам, характерным для вложений в недвижимость в этот период.

Поэтому использование кумулятивного метода (предусматривающего определение ставки дисконтирования путем прибавления к безрисковой ставке поправок, отражающих требуемую компенсацию за риск, низкую ликвидность и инвестиционный менеджмент) вообще, и в условиях кризиса особенно, может привести к неверным результатам.

В данной связи оценщиком принято решение **отказаться от использования метода кумулятивного построения** при расчете ставки капитализации (**как метода, снижающего достоверность итогового результата**).

С учетом сказанного, ставка капитализации определена в настоящем отчете **методом экспертизы (опроса экспертов рынка недвижимости)** с использованием **результатов экспертных оценок, приведенных в «Справочника Оценщика»** под ред. Лейфера Л.А, 2018г.

В качестве ставки капитализации используется **«ожидаемая текущая доходность (понимаемая, как отношение величины чистого ожидаемого дохода от сдачи объекта в аренду к его рыночной стоимости, то-есть, текущая отдача или ставка капитализации) на ближайшие 5 лет для высококлассных офисов класса «В» на активных рынках»** по «Справочнику оценщика недвижимости-2018». Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов». Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Нижний Новгород 2018 г., стр. 79.

Анализ значений, используемых в расчете, определяемых экспертным мнением, на соответствие рыночным данным:

Все данные, приведённые в Справочнике оценщика, получены путём обработки мнений более 200 наиболее квалифицированных оценщиков из 67 городов России, в качестве обоснования достоверности характеристик рынка и корректирующих коэффициентов в справочнике приведены достоверные интервалы, а также коробчатые гистограммы, построенные на основе фактических данных (источник: стр.10 указанного выше Справочника Оценщика).

Все вышесказанное является **обоснованием соответствия использования коллективных экспертных оценок, приведенных в «Справочнике Оценщика»** под ред. Лейфера Л.А. **типичным рыночным данным.**

Для расчёта оценщик использовал величину ставки капитализации в размере **11,3 %**, для Высококласных офисов класса «В» на активном рынке, что соответствует средней границе интервала значений согласно источникам: «Справочник оценщика недвижимости. II. «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов». Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Нижний Новгород 2018 г., стр. 79. авторы: Лейфер Л.А. и др.

Общество с ограниченной ответственностью «АГРОПРОМОЦЕНКА»

**Значения ожидаемой текущей доходности
недвижимости на ближайшие 5 лет, усредненные по
городам России, и границы доверительных интервалов**
Таблица 33

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	11,5%	10,5%	12,5%
2. Высокоточные офисы (Офисы классов А, В)	11,3%	10,7%	11,9%
3. Высокоточная торговая недвижимость	12,1%	11,5%	12,8%

«Справочник оценщика недвижимости 2018», стр. 79

Для определения ставки дисконтирования из ставки капитализации необходимо вычесть норму возврата капитала и прибавить прогнозный рост стоимости недвижимости.

Ставка дисконтирования определялась по следующей формуле:

Формула 5.

$$C_d = C_k - НВК + ПРСТ$$

где:

C_k – ставка капитализации;

C_d – ставка дисконтирования;

$НВК$ – норма возврата капитала;

$ПРСТ$ – прогнозный рост стоимости недвижимости.

Норма возврата капитала – компенсация, учитывающая уменьшение стоимости объекта, приносящего доход (объект недвижимости) вследствие его устаревания. Рассчитывается как величина обратная предполагаемому остаточному сроку экономической жизни оцениваемого объекта, при условии линейной зависимости уменьшения стоимости объекта от его возраста.

В соответствии с Постановлением Совмина СССР от 22.10.1990 N 1072 "О единых нормах амортизационных отчислений на полное восстановление основных фондов народного хозяйства СССР", срок службы здания, где расположен объект оценки, составляет 100 лет.

Год постройки здания, в котором расположены оцениваемые помещения -2007 г, норма рассчитана исходя из остаточного срока экономической жизни объекта, и составила: $(1/(100-11)*100)=1,12\%$.

Прогнозный рост стоимости недвижимости (ПРСТ) – компенсация, учитывающая увеличение стоимости приносящего доход объекта недвижимости в силу роста цен на аналогичные объекты. Для целей настоящей оценки в качестве показателя долгосрочного темпа роста доходов будет принято прогнозное значение долгосрочного темпа инфляции в РФ (как основной детерминанты роста номинальной суммы доходов).

Опираясь на «Сценарные условия долгосрочного прогноза социально-экономического развития Российской Федерации до 2030 года», опубликованные Минэкономразвития России 08.11.2013 г., http://www.economy.gov.ru/wps/wcm/connect/economylib4/mer/activity/sections/macro/prognoz/doc20131108_5, долгосрочный прогнозный рост денежного потока принят на уровне прогнозируемой инфляции на долгосрочный период 2 %.

Таким образом, ставки капитализации и дисконтирования, принимаемые для расчета, составили:

Показатель	Величина, %
Ставка капитализации	11,3
Норма возврата капитала	-1,12
ПРСТ	+2
Ставка дисконтирования	12,18

Источник информации: расчет Оценщика

Определение стоимости объекта оценки методом капитализации

Расчет произведен в соответствии с формулой (2):

Таблица 16

Наименование объекта	Объект в целом
Чистый операционный доход, руб.	1 143 928
Ставка капитализации, %	11,3

Общество с ограниченной ответственностью «АГРОПРОМОЦЕНКА»

Наименование объекта	Объект в целом
Ставка дисконтирования, %	12,18
Рыночная стоимость без НДС, руб.	10 722 053
Рыночная стоимость с НДС, 20%, руб.	12 870 000

Источник информации: расчет Оценщика

На основании проведенного анализа и выполненных расчетов в рамках доходного подхода, стоимость объекта оценки составила:

Наименование	Стоимость, определенная в рамках доходного подхода, руб. с НДС 20%
Стоимость объекта оценки, расположенного по адресу: г. Екатеринбург, ул. Бажова, д. 193	12 870 000

Источник информации: расчет Оценщика

На основании проведенного анализа и выполненных расчетов, в рамках доходного подхода, стоимость объекта оценки составила: 12 870 000 руб., с НДС 20%.

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

13.1. Описание процедуры согласования

Заключительным этапом оценки является согласование результатов расчетов стоимости Объекта оценки, в рамках использованных подходов к оценке и получения итогового вывода об искомой стоимости Объекта оценки.

Определение итоговой величины стоимости оцениваемого объекта в общем случае осуществляется путем математического взвешивания. Суть процесса математического взвешивания заключается в умножении каждого из полученных стоимостных показателей на весовой коэффициент – множитель, меньший или равный единице, показывающий относительную значимость каждого из полученных стоимостных показателей, и определяющийся обоснованным суждением оценщика. Сумма весовых коэффициентов составляет единицу.

Для расчета итогового заключения о стоимости объекта согласование полученных результатов в общем случае проводится по следующей формуле:

Формула 6.

$$PC = \sum_{i=1}^N C_i \times k_i$$

где, PC – рыночная стоимость объекта;

C_i – стоимость объекта, установленная в результате использования i -того подхода оценки;

k_i – весовой коэффициент, учитывающий достоверность (значимость) оценки i -тым подходом,

$$\sum_{i=1}^N k_i = 1.$$

13.2. Обоснование выбора использованных весов

При использовании в ходе анализа стоимости объекта оценки двух или более методов оценки, на заключительном этапе оценки возникает необходимость согласования результатов и получения итогового вывода об искомой стоимости объекта оценки.

Анализируя применимость каждого подхода, можно сказать следующее:

1. *Затратный подход* к оценке не применялся.

2. *Сравнительный подход* в наибольшей степени соответствует поставленным целям оценки. По сравнительному подходу оценка производилась методом прямого сравнительного анализа продаж. Подход к оценке с точки зрения сравнения продаж основывается на прямом сравнении оцениваемых объектов с другими объектами недвижимости, которые были проданы или включены в реестр на продажу.

Рыночная стоимость объектов недвижимости определяется ценой, которую заплатит типичный покупатель за сопоставимый по качеству и полезности объект. Любое отличие условий продажи сравниваемого объекта от типичных рыночных условий на дату оценки учитывается при анализе.

Поэтому при применении метода сравнения продаж необходимы достоверность и полнота ин-

Общество с ограниченной ответственностью «АГРОПРОМОЦЕНКА»

формации. Специфика российского и регионального рынков недвижимости в том, что практически отсутствует информация о реальных ценах сделок с объектами недвижимости. Оценщикам приходится корректировать цены предложения выставленных на продажу объектов, что усиливает степень влияния экспертного мнения на результат.

3. *Доходный подход* наилучшим образом отражает намерения инвестора. Оценка доходным подходом позволяет получить сегодняшнюю стоимость всех будущих денежных поступлений, которые принесет оцениваемый объект. При расчете стоимости методом капитализации использовалась достоверная информация об уровне арендных ставок, использовалась другая информация с рынка.

Для окончательного согласования результатов произведем ранжирование подходов по местам указанных ниже критериев. При этом стандартные ранги переводят в коэффициенты весомости по следующей зависимости:

Формула 7.

$$V_i = (S_n * m - R_i) / (S_n * m)$$

Где:

S_n – сумма чисел натурального ряда сравниваемых подходов: 1+2=3;

m – количество критериев, равно 5;

R_i – суммарный ранг у результата, полученного с помощью i-подхода.

Таблица 17

Ранжирование результатов оценки, стоимости объекта оценки

Критерий качества	Место сравнительного подхода	Место доходного подхода	Итого
Соответствие оцененной с помощью данного подхода стоимости целям оценки	2	1	3
Преобладание надежных источников и исходных данных	1,5	1,5	3
Преобладание строгих процедур над интуитивными оценками	1,5	1,5	3
Степень приближенности результата к действительно рыночной стоимости	1	2	3
Использование дублирующих сведений из разных источников	1,5	1,5	3
Суммарный ранг	7,5	7,5	15
Коэффициент весомости	0,50	0,50	

13.3. Проведение согласования результатов

В ходе проведения согласования результатов, полученных в рамках различных подходов, Оценщик пришел к выводу, что итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки, на дату оценки составила:

Таблица 18

Расчет итоговой величины рыночной стоимости объекта оценки, руб., с НДС 20%.

Наименование	Стоимость, определенная в рамках сравнительного подхода, руб.	вес	Стоимость, определенная в рамках доходного подхода, руб.	вес	Рыночная стоимость, с НДС 20 %, руб.
Нежилое помещение (в лит. А). Назначение: нежилое. Площадь: общая 265,7 кв. м (номера на поэтажном плане: 4 этаж – помещения №№ 274-280, 410-413, 530-534). Адрес: г. Екатеринбург, ул. Бажова, д. 193.	13 130 000	0,50	12 870 000	0,50	13 000 000

13.4. Суждение Оценщика о границах интервала, в котором может находиться стоимость Объекта оценки

В соответствии с требованиями п. 26 ФСО-1 и п. 30 ФСО-7, «после проведения процедуры согласования оценщик, помимо указания в отчете об оценке итогового результата оценки стоимости недвижимости, приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное».

Общество с ограниченной ответственностью «АГРОПРОМОЦЕНКА»

Исходя из целей оценки и задания на оценку, в настоящем Отчете не должны содержаться границы интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки. Следовательно, оценщик в рамках настоящего отчета не приводит свое суждение о возможных границах интервала.

Рыночная стоимость нежилого помещения (в лит. А) общей площадью 265,7 кв. м (номера на поэтажном плане: 4 этаж – помещения №№ 274-280, 410-413, 530-534), расположенного по адресу: г. Екатеринбург, ул. Бажова, д. 193, по состоянию на 15.03.2019 года – составила с НДС 20%: 13 000 000 рублей.

14. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Рыночная стоимость нежилого помещения общей площадью 265,7 кв. м. Адрес: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Бажова, д. 193. Кадастровый номер: 66:41:0701027:3496, по состоянию на 15.03.2019 года, составила с НДС 20%:

13 000 000 (Тринадцать миллионов) рублей.

Общество с ограниченной ответственностью «АГРОПРОМОЦЕНКА»

15. РАСЧЕТ ЛИКВИДАЦИОННОЙ СТОИМОСТИ.

Согласно п. 8 Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 298:

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

При определении ликвидационной стоимости в отличие от определения рыночной стоимости учитывается влияние чрезвычайных обстоятельств, вынуждающих продавца продавать объект оценки на условиях, не соответствующих рыночным».

Основным вопросом, возникающим при расчете ликвидационной стоимости, остается вопрос перехода от рыночной стоимости имущества к ликвидационной.

В общем случае ликвидационная стоимость может быть рассчитана двумя методами:

- прямой метод основывается исключительно на сравнительном подходе. Применение данного метода реализуется либо путем прямого сравнения с аналогами, либо через статистическое моделирование (корреляционно-регрессионный анализ). Однако информация о ценах сделок в условиях вынужденной продажи труднодоступна, что обуславливает крайнюю ограниченность возможности применения данного метода. Хотя в случае наличия необходимой информации он обладает высокой степенью объективности.

- косвенный метод основывается на расчете ликвидационной стоимости объекта, исходя из величины его рыночной стоимости.

Расчет ликвидационной стоимости объекта оценки при использовании косвенного метода выглядит следующим образом: рыночная стоимость объекта, за минусом скидки на факт вынужденной продажи. Таким образом, основной методологической проблемой в данном случае является определение скидки на факт вынужденности продажи (поправки, отражающей условия продажи).

Учитывая цели оценки, при расчете ликвидационной стоимости объекта оценки, Оценщиком был применен косвенный метод (по результатам опроса оценщиков и сотрудников банков) по данным «Справочника оценщика недвижимости-2018. Характеристика рынка недвижимости для расчета ликвидационной стоимости», Нижний Новгород (под ред. Лейфера Л. А.), стр. 73.

По результатам опроса оценщиков, типичное значение предельных скидок при продаже высококлассного офиса(офисы классов А,В) в минимально возможное время, составляет от 22 до 25 %.

Таблица 19

6.1. Исходные данные для расчета ликвидационной стоимости. Коллективное мнение оценщиков			
6.1.1. Коллективные экспертные оценки характеристик рынка, усредненные по городам России			
Значения предельных скидок по данным оценщиков			
Таблица 118			
Класс объектов	Значения предельных скидок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Активный рынок			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	23%	21%	24%
2. Высококлассные офисы (Офисы классов А, В)	23%	22%	25%
3. Высококлассная торговая недвижимость	22%	21%	24%

Источник: «Справочник оценщика недвижимости-2018. Характеристика рынка недвижимости для расчета ликвидационной стоимости», Нижний Новгород, ред Лейфера Л. А., табл. 77.

Принимаем значение поправки к цене предложения аналогов равной среднему значению- 23 %.

Таким образом, ликвидационная стоимость объекта оценки по состоянию на дату проведения оценки составляет, округленно:

$$13\,000\,000 \times (1-0,23) = 10\,010\,000 \text{ рублей.}$$

Ликвидационная стоимость Объекта оценки, по состоянию на дату оценки – 15.03.2019 г., с учетом округления составила: 10 000 000 (десять миллионов) руб.

Общество с ограниченной ответственностью

«АГРОПРОМОЦЕНКА»

16. НЕЗАВИСИМОСТЬ И ОБЪЕКТИВНОСТЬ ОЦЕНКИ. ЗАЯВЛЕНИЕ О СОБЛЮДЕНИИ ТРЕБОВАНИЙ (ДЕКЛАРАЦИЯ) ОЦЕНЩИКА

Настоящим заверяем, что в соответствии с нашими знаниями и убеждениями:

1. Оценщики не обладают признаками зависимости от Заказчика оценки в соответствии со статьей 16 федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и не имеют имущественного интереса в объекте оценки.

2. Исполнитель работ по оценке ООО «Агропромоценка» - не осуществляет аудиторские или иные консультационные услуги для Заказчика оценки, результаты которых по отдельности или в совокупности могут существенно повлиять на финансовую отчетность.

3. Исполнитель работ по оценке ООО «Агропромоценка» не осуществляет функции управления и не принимает управленческие решения для Заказчика оценки или оцениваемого общества.

4. Все утверждения и факты, содержащиеся в настоящем отчете, верны и изложены правильно. Сбор данных для определения стоимости объекта оценки был произведен с наибольшей степенью использования наших знаний.

5. Оценщики не имеют ни настоящей, ни предполагаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе, а также какой-либо предвзятости по отношению к участвующим сторонам.

6. Вознаграждение Оценщика не зависит от событий или действий, которые могут последовать в результате анализа, мнений и заключений, содержащихся в отчете или использования последнего.

Оценщик, член СМАО

/Антипова Г.В./

Общество с ограниченной ответственностью

«АГРОПРОМОЦЕНКА»

17. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ

1. Документы, используемые Оценщиком, устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки (перечень приведен в главе 7.1. настоящего Отчета).
2. Гражданский кодекс Российской Федерации, часть первая от 30.11.1994 г. № 51-ФЗ, часть вторая от 26.01.1996 г. № 14-ФЗ, часть третья от 26.11.2001 г. № 146-ФЗ, часть четвертая от 18.12.2006 г. № 230-ФЗ.
3. Налоговый кодекс Российской Федерации часть первая от 31.07.1998 г. № 146-ФЗ и часть вторая от 05.08.2000 г. № 117-ФЗ.
4. Федеральный закон Российской Федерации от 29 июля 1998 года №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
5. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 297.
6. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 298.
7. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 299.
8. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611.
9. Федеральный стандарт оценки «Оценка для целей залога» (ФСО № 9), утвержденный приказом Минэкономразвития России от 01 июня 2015 г. № 327
10. Федеральный стандарт оценки «Определение ликвидационной стоимости» (ФСО- № 12), утвержденный приказом Минэкономразвития России от 17 ноября 2016 г. № 721
11. Оценка недвижимости: теория и практика: учебное пособие/ Н.А. Щербакова. – М.: Издательство «Омега-Л», 2011.
12. Оценка недвижимости: учебное пособие / Т.Г. Касьяненко, Г.А. Махавиков, В.Е. Есипов, С.К. Мирзажанов. – М.:КНОРУС, 2010.
13. Оценка рыночной стоимости недвижимости, Академия народного хозяйства при Правительстве Российской Федерации, под редакцией доктора э.н. профессора В. Рутгайзера – М.: Дело, 1998.
14. «Справочник оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» Нижний Новгород 2018 г.
15. Издание РИЦ УПН «Рынок офисной недвижимости. IV квартал 2018г.»
16. «Данные сети InterNet.

*Данные, указанные в п. 1 (перечень документов приведен в главе 7.1 настоящего Отчета), предоставлены Заказчиком.
Данные, указанные в пп. 2-8 получены из интернет-версии справочной правовой системы «Консультант Плюс»,
<http://base.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=home>.*

Данные, указанные в п. 9, получены в ООО «РОО».

Данные, указанные в пп. 10-13 приобретены в книжных магазинах и получены в сети интернет.

Данные, указанные в п. 14 приобретены в Уральской палате недвижимости.

**Общество с ограниченной ответственностью
«АГРОПРОМОЦЕНКА»**

18. ПЕРЕЧЕНЬ ПРИЛОЖЕНИЙ

Приложение 1. Свидетельство о регистрации оценщика в СРО, договоры страхования Оценщика и Исполнителя.

Приложение 2. Источники информации.

Приложение 3. Сканкопии документов, предоставленных Заказчиком для проведения оценки.

П Р И Л О Ж Е Н И Я

Приложение 1.
Свидетельство о регистрации оценщика в СРО,
договоры страхования Оценщика и Исполнителя



№ 658 от 15.02.2019

**Выписка из реестра членов
саморегулируемой организации оценщиков**

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению **Общества с ограниченной ответственностью "Агропромоценка"** о том, что **Антипова Галина Викторовна** является членом Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков (СМАО), включена в реестр оценщиков 07.09.2007 за регистрационным № 756.

Право осуществления оценочной деятельности не приостановлено.

Данные сведения предоставлены по состоянию на «15» февраля 2019.

Дата составления выписки «15» февраля 2019.

Руководитель отдела ведения реестра СМАО


Т.В. Китасва



Некоммерческое партнерство
«Саморегулируемая межрегиональная
ассоциация специалистов-оценщиков»
№ 0001 от «28» июня 2007 г. в едином государственном
реестре саморегулируемых организаций оценщиков

СВИДЕТЕЛЬСТВО

07 сентября 2007 года
дата включения в реестр

756
№ согласно реестра

Антипова Галина Викторовна

паспорт 6500 644044, выдан Верх-Исетским РУВД
г. Екатеринбурга 20.04.2001 г., код подразделения 662-004,
зарегистрирована: г. Екатеринбург, ул. Татищева, д. 77, кв. 70

**является членом
Некоммерческого партнерства
«Саморегулируемая межрегиональная ассоциация специалистов-
оценщиков»**

Генеральный директор
НП «СМАОс»



Н.Н.Бабичева



Некоммерческое партнерство «Саморегулируемая межрегиональная ассоциация специалистов-оценщиков»

Некоммерческое партнерство «Саморегулируемая межрегиональная ассоциация специалистов-оценщиков»



Диплом является государственной собственностью
и подлежит обязательному возврату.

Диплом имеет силу на территории Российской Федерации
и подлежит обязательному возврату.



Министерство образования
и науки Российской Федерации



ДИПЛОМ

о профессиональной подготовке

ППТ № 322085

Исполнитель диплом выдан
Уалшыя Викторовиче

в том, что он(а) с **19 ноября 2010** по **10 июля 2011**
прошел(а) профессиональную подготовку (ППТ)

Исполнительное
профессиональное обучение
по программам: «Выпуск специальности
«Предприниматель (бизнес)»

Государственная аттестационная комиссия рассмотрела от **10 июля 2011**
указанный пункт (соответствие квалификацию) **Уалшыя**

Уалшыя Викторовиче
и, исходя из профессиональной деятельности в сфере **бизнеса**
статусности предпринимателя (бизнеса)

Председатель аттестационной
комиссии **М.В. Сидоров**
г. Москва

Владимир Викторович Уалшыя

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 000802-1

« 21 » ноября 2017 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан

Антиповой Галине Викторовне

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

от « 21 » ноября 2017 г. № 24

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 21 » ноября 2020 г.

СТРАХОВОЙ ПОЛИС №18440В4001306

СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ
ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

СТРАХОВАТЕЛЬ (Ф.И.О.): ОЦЕНЩИК - Антипова Галина Викторовна.		
Объект страхования: имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба (имущественного вреда) заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности.		
Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность): оценочная деятельность, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».		
Страховой случай (с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования): установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба (имущественного вреда) действиями (бездействием) оценщика (Страхователя) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба (имущественного вреда).		
Страховая сумма	Лимит ответственности по одному страховому случаю	Страховая премия
5 000 000 руб. 00 коп. (Пять миллионов рублей 00 копеек)	5 000 000 руб. 00 коп. (Пять миллионов рублей 00 копеек)	3 000 руб. 00 коп. (Три тысячи рублей 00 копеек)
СТРАХОВОЙ ТАРИФ 0,06% от страховой суммы		
ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ: одновременно путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок не позднее «12» июля 2018 г.		
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ		
с «12» июля 2018 г.		по «11» июля 2019 г.
Особые условия страхования: Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, понесенным в п.п. 10.5.2. – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 10% от итоговой страховой суммы, закрепленной по настоящему Страховому полису. К настоящему Полису применяются исключения из страхования, закрепленные разделом 4 Правил страхования. Кроме того, страховыми не являются случаи причинения вреда вследствие осуществления Страхователем деятельности по оценке восстановительной стоимости ремонта транспортных средств (независимой технической экспертизы транспортных средств).		

ПРИЛОЖЕНИЯ:

Приложение № 1 - Заявление на страхование ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности (также по тексту - заявление на страхование).

Приложение № 2 – Правила № 114/2 страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности и страхования ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, от «05» августа 2014 года САО «ВСК».

СТРАХОВАТЕЛЬ С ПРАВИЛАМИ № 114/2 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР, ОТ «05» АВГУСТА 2014 ГОДА САО «ВСК» ОЗНАКОМЛЕН, ОДИН ЭКЗЕМПЛЯР УКАЗАННЫХ ПРАВИЛ СТРАХОВАНИЯ ПОЛУЧИЛ.

СТРАХОВЩИК:

Страховое акционерное общество «ВСК»

Место нахождения:

Российская Федерация, 121552,

г. Москва, ул. Островная, д.4.

Екатеринбургский филиал: 620014,

Свердловская обл., г. Екатеринбург,

ул. Добролюбова, д.16.

От имени Страховщика:

 /А.А. Юдинкова/

Место выдачи Страхового полиса: г. Екатеринбург

Дата выдачи «02» июля 2018 г.

СТРАХОВОЙ ПОЛИС №18440В4001293

СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР		
СТРАХОВАТЕЛЬ: Общество с ограниченной ответственностью «Агропромоценка».		
Адрес места нахождения на основании Устава: 620075, г. Екатеринбург, ул. Энгельса, д.19-35.		
Объект страхования: не противоречащее законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям, включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.		
Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность): деятельность юридического лица, с которым оценщик, поименованный в заявлении на страхование, заключил трудовой договор, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».		
Страховой случай (с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования): возникновение обязанности Страхователя возместить убыток, причиненные имущественным интересам Выгодоприобретателей, включая вред, причиненный имуществу Выгодоприобретателей, а также возникновение ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки, в результате непреднамеренных ошибок (упущений), допущенных Страхователем при осуществлении оценочной деятельности.		
Страховая сумма	Лимит ответственности по одному страховому случаю	Страховая премия
30 000 000 руб. 00 коп. (Тридцать миллионов рублей 00 копеек)	30 000 000 руб. 00 коп. (Тридцать миллионов рублей 00 копеек)	11 000 руб. 00 коп. (Одиннадцать тысяч рублей 00 копеек)
СТРАХОВОЙ ТАРИФ 0,036% от страховой суммы		
ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ: единовременно путем безвличного перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок не позднее «12» июля 2018 г.		
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:		
	с «12» июля 2018 г.	по «11» июля 2019 г.
Особые условия страхования: Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, поименованным в п.п. 10.5.2. – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 10% от итоговой страховой суммы, закрепленной по настоящему Страховому полису. К настоящему Полису применяются исключения из страхования, закрепленные разделом 4 Правил страхования. Кроме того, страховыми не являются случаи причинения вреда вследствие осуществления Страхователем деятельности по оценке восстановительной стоимости ремонта транспортных средств (независимой технической экспертизы транспортных средств).		

ПРИЛОЖЕНИЯ:

Приложение № 1 - Заявление на страхование ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор (также по тексту - заявление на страхование).

Приложение № 2 – Правила № 114/2 страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности и страхования ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, от «05» августа 2014 года САО «ВСК».

Предложения по продаже офисных помещений в г. Екатеринбург.

Аналог 1. <https://kn.e1.ru/view/42042382/>

Продам офисное помещение

Екатеринбург, Октябрьский район, ул. Энгельса, д. 36
 Центр
 Геологическая, 17 мин. пешком
 Ориентир — Зоопарк

11 800 000 руб. 60 204 руб. м²

торг

Как менялась цена на этот объект?

Площадь

196 м²

Детали

Тип здания	Бизнес-центр
Этаж	4
Высота потолков, м	3
Отдельный вход	Нет
Парковка, количество машиномест	21-50
Интернет	Да

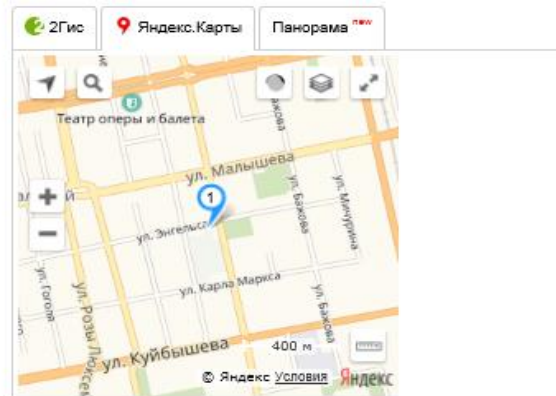
Комментарий

Срочно!!! Цена до конца марта
 Помещение находится в корпусе а, на 4 этаже с видом на сквер и дом малыхов. Разделен на 4 отдельных помещения: 38, 60,60 и 38 кв. м. Помещения заняты арендаторами, можно рассматривать как готовый арендный бизнес.

Контакты

[Игорь Александрович](#)

+7 905 806-77-55



Аналог 2. <https://ekb.cian.ru/sale/commercial/161506904/>

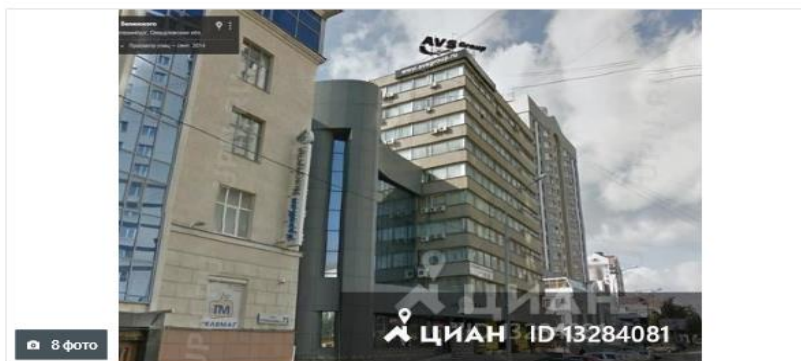
Офис (В), 283 м²

в бизнес-центре «на ул. Белинского, 56»

Свердловская область, Екатеринбург, р-н Октябрьский, мкр. Центр, ул. Белинского, 56 [На карте](#)

● Геологическая - 12 мин. пешком ● Площадь 1905 года - 18 мин. пешком

[В избранное](#) [←](#) [↻](#) [↓](#) [↻](#) [↻](#) [Пожаловаться](#)



БАНК ЗЕНИТ
 Ипотека
 от 156 972 Р/мес
 Предварительный расчет
[Оставить заявку](#)

16 550 000 Р ↑ ↓

58 481 Р за м²

PRO
 БК-НЕДВИЖИМОСТЬ
 Агентство недвижимости
 На рынке с 2004 года
 Еще 162 объекта

[Показать телефон](#)

[Написать сообщение](#)

ЕГРН
 Заказать выпис из ЕГРН онлайн
 Официальная выписка с электронной цифровой подписью Росреестра. Срочный заказ.
dacrm.ru

ЕГРН
 Заказать выпис из ЕГРН онлайн
 Официальная выписка с электронной цифровой подписью Росреестра. Срочный заказ.
dacrm.ru

Площадь
283 м²

Этаж
10 из 10

Помещение
Свободно

Класс
В

16 550 000 ₹ ↓

58 481 ₹ за м²

Офис на 10 этаже в административно-офисном здании в центральной части Екатеринбурга, в непосредственной близости к административным учреждениям, банкам, торговым центрам, метро. Профессиональная управляющая компания.

PRO
БК-НЕДВИЖИМОСТЬ
Агентство недвижимости
На рынке с 2004 года
[Еще 162 объекта](#)

+7 982 670-91-77

Узнайте больше

Залейте итапаскишша ево ерррррр в еррррррр ерррррр

Вход	Отдельный с улицы
Состояние	Офисная отделка
Парковка	Наземная
Количество мест	50

в бизнес-центре «на ул. Белинского, 56»

Свердловская область, Екатеринбург, р-н Октябрьский, мкр. Центр, ул. Белинского, 56

● Геологическая 12 мин. пешком ● Площадь 1905 года 18 мин. пешком

Аналог 3. <https://kn.e1.ru/view/41273252/>

Продам офисное помещение

Екатеринбург, Октябрьский район, ул. Белинского, д. 55

Центр

● Геологическая, 11 мин. пешком

Ориентир — Белинского-Куйбышева

13 000 000 руб. 51 546 руб. м²

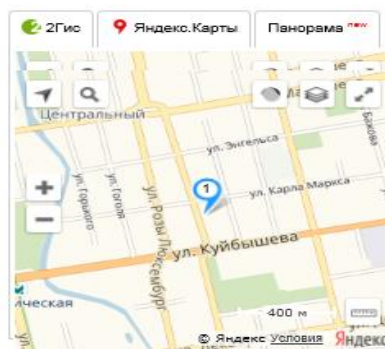
■ [Как менялась цена на этот объект?](#)

Площадь

252.2 м²

Детали

Тип здания	Бизнес-центр
Назначение помещения	Для работы с клиентами
Этаж	4
Высота потолков, м	3
Мощность, кВт	15
Отдельный вход	Да
Парковка, количество машиномест	1-5
Год постройки	2000
Интернет	Да



Комментарий

Отличный комфортный офис в центре Екатеринбурга.

Перекресток Куйбышева-Белинского, отличный пешеходный и автомобильный трафик.

Кирпичное здание, очень низкие коммунальные платежи, зданием управляют сами собственники без сторонних управляющих компаний.

Парковка перед зданием.

По планировке - 7 офисов, разного метража. Есть собственный санузел.

Сделан качественный ремонт. На полу плитка. Стены - обои. Окна пластиковые. В санузле современная кафельная плитка. Есть система кондиционирования.

Круглосуточный доступ в здание. Охрана.

Все офисы сданы в аренду, с долгосрочными договорами. Возможна продажа с арендаторами.

Контакты

[Наталья](#)

+7 904 541-33-83

Аналог 4. <https://kn.e1.ru/view/36154891/>

Продам офисное помещение

Екатеринбург, Октябрьский район, ул. Карла Либкнехта, д. 22

Центр

Площадь 1905 года, 12 мин. пешком

15 000 000 руб. 56 012 руб. м²

Как менялась цена на этот объект?

Площадь

267,8 м²

Детали

Тип здания	Бизнес-центр
Этаж	6
Высота потолков, м	3
Отдельный вход	Нет
Парковка, количество машиномест	6-10
Год постройки	2012
Интернет	Да

Комментарий

Офис располагается на 6 этаже бизнес-центра «Консул» (К. Либкнехта 22)

Площадь помещения – 267,8 кв.м. Все виды общественного транспорта.

Приточно-вытяжная вентиляция.

БЦ «Консул» расположен в центре Екатеринбурга, в квартале ул.Карла Либкнехта, пр. Ленина, ул. Первомайская. В непосредственной близости находятся объекты административного и социального значения, Администрация города Екатеринбурга, резиденция губернатора Свердловской области, отели («PARK INN», «Гранд-Авеню», «Премьер-Отель», «Екатеринбург-Центральный»), театры, архитектурно-художественный университет, филармония, музыкальное училище им. Чайковского, Дворец игровых видов спорта, Храм-на-крови и т.д. Фасадная часть здания имеет сплошное остекление, выполненное тонированным витражным стеклом. Все этажи, включая парковку, оснащены скоростными лифтами «OTIS».

В БЦ «Консул» разместились выставочный комплекс, торговые помещения, предприятия общественного питания, офисы и представительства, в том числе федеральных компаний.

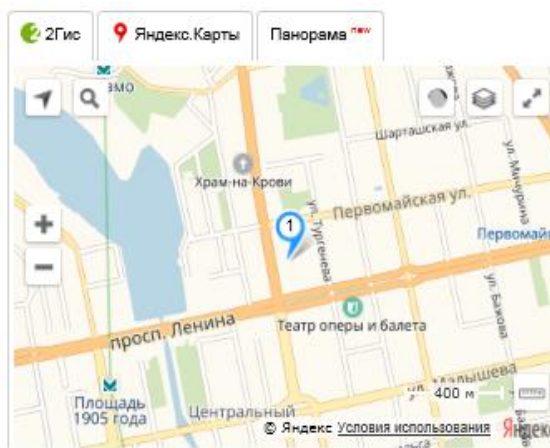
Вдоль всей фасадной части здания предусмотрена пешеходная зона и места отдыха.

Подъезд к гостевой и подземной парковкам расположен с правой стороны части здания со стороны ул. Карла Либкнехта

Контакты

Сергей

+7 343 269-55-05
+7 922 206-94-77



Аналог 5. <https://kn.e1.ru/view/42102702/>

Продам офисное помещение

Екатеринбург, Кировский район, ул. Мамина-Сибиряка, д. 101
Центр

Динамо, 14 мин. пешком

11 035 000 руб. 59 940 руб. м²

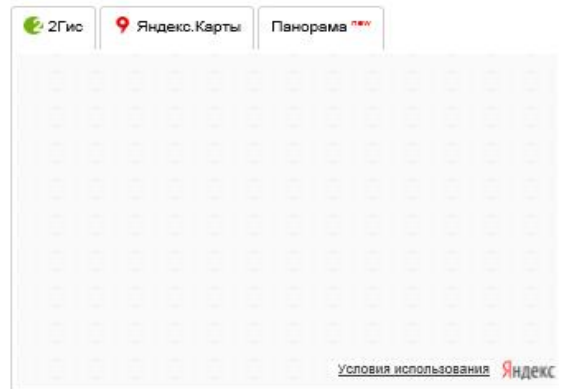
[Как менялась цена на этот объект?](#)

Площадь

184.1 м²

Детали

Тип здания	Бизнес-центр
Назначение помещения	Для работы с клиентами
Этаж	8
Высота потолков, м	3
Парковка, количество машиномест	51-100
Интернет	Да



Комментарий

- ? Новое офисное помещение класса «В+» в самом центре города в современном бизнес-центре.
 - ? Светлый просторный офис с панорамными видами на город.
 - ? Помещение полностью укомплектовано рабочими местами: кабинеты, переговорные, технические помещения, мебель, оргтехника.
 - ? Централизованная вентиляция, кондиционирование, видеонаблюдение, охрана.
 - ? Подземный охраняемый паркинг.
 - ? Развитая внутренняя инфраструктура бизнес-центра, включающая в себя заведения общественного питания, отделение банка, универсам, помещения для проведения мероприятий и прочее.
- Офис сдан в аренду, имеет стабильный доход. Риэлторам за срочность - предусмотрена очень щедрая встречная комиссия!

Контакты

Татьяна

+7 904 547-43-71
+7 343 307-38-97
+7 343 307-38-98

Предложения по аренде помещений из сегмента объекта оценки:

Аналог 1. <https://kn.e1.ru/view/42266282/>

Сдам офисное помещение

Екатеринбург, Октябрьский район, ул. Куйбышева, д. 95
Центр

📍 Геологическая, 15 мин. пешком

700 руб./мес. за м²

Цена за объект: 70 700 руб./мес.

📊 [Как менялась цена на этот объект?](#)

Площадь

101 м²

Детали

Этаж 2

Отдельный вход Нет

Интернет Да

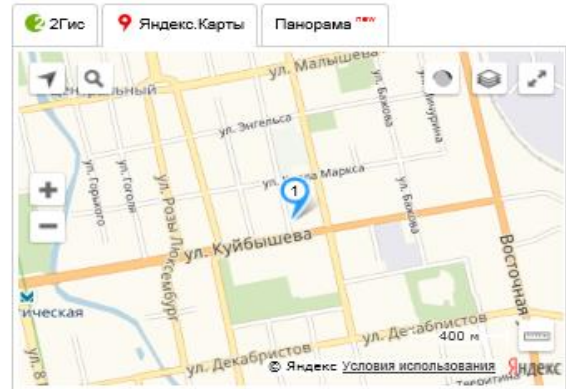
Комментарий

Сдам в аренду офисный блок на втором этаже в офисном центре по адресу Куйбышева, 95. Состоит из 4 смежных кабинетов. В здании пропускной режим. В цену включены все коммунальные платежи и НДС. Возможно арендовать офисы большей или меньшей площади. Без комиссий.

Контакты

Максим

+7 909 702-54-44



Аналог 2. <https://kn.e1.ru/view/42169232/>

Сдам офисное помещение

Екатеринбург, Октябрьский район, ул. Розы Люксембург, д. 64
Центр

📍 Геологическая, 9 мин. пешком

680 руб./мес. за м²

Цена за объект: 97 308 руб./мес.

📊 [Как менялась цена на этот объект?](#)

Площадь

143.1 м²

Детали

Этаж 5

Парковка, количество машиномест 51-100

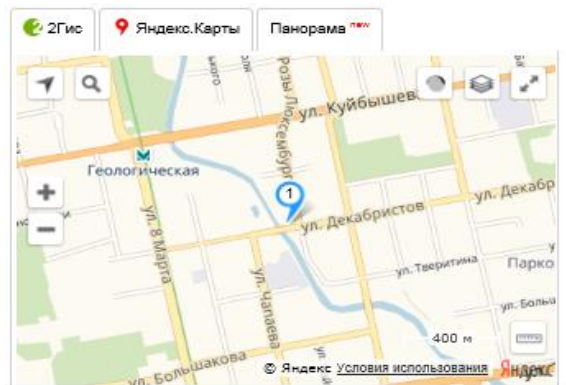
Коммунальные платежи включены в стоимость Да

Год постройки 2013

Интернет Да

Комментарий

Предлагается в аренду офисное помещение площадью 143.1 кв.м. по адресу: г. Екатеринбург, ул. Розы Люксембург, д. 64. От собственника. Без комиссии.
Основные характеристики и преимущества помещения:
БЦ «Царский мост» класса В



- Год постройки: 2013 год.
- Общая площадь помещения 143.1 кв.м.
- 5 этаж - Общее количество этажей -12 .
- Приточно-вытяжная вентиляция, центральная система кондиционирования
- Пожарная сигнализация, системы пожаротушения.
- Два пассажирских лифта марки Sigma
- Система автономного отопления
- Основные провайдеры: Инсис, Ростелеком, Дом.ру, Конвекс (общее количество провайдеров -12)
- Наземная парковка- 25 м./мест
- подземный паркинг - 39 автомобилей
- Здание находится в деловом квартале города, на пересечении улиц Розы Люксембург - Декабристов - Белинского.
- остановки общественного транспорта в шаговой доступности



Скидка 10% застройки
Скидка от 1% всех жильев

Реклама

Стоимость – 680 руб./кв.м.

Ежемесячный платеж – 97 308 рублей (Коммунальные платежи включены в стоимость аренды)

АН "Агентство регионального развития".
Коммерческая недвижимость Екатеринбурга
От собственника. Без комиссии.
Специальные условия для агентов по всем нашим объектам.

Контакты

Аверина Ольга

+7 967 639-95-58

Аналог 3. https://kn.e1.ru/view/42151742/?cookie_disabled=1

Сдам офисное помещение

Екатеринбург, Кировский район, ул. Мамина-Сибиряка, д. 52
Центр
Динамо, 12 мин. пешком
Ориентир — Чёрный тюльпан

670 руб./мес. за м²

Цена за объект: 204 350 руб./мес.

Как менялась цена на этот объект?

Площадь

305 м²

Детали

Тип здания	Бизнес-центр
Назначение помещения	Для работы с клиентами
Этаж	6
Отдельный вход	Да
Коммунальные платежи включены в стоимость	Нет
Интернет	Да

Комментарий

Сдаётся в аренду на длительный срок офисное помещение в БЦ «Отель Вознесенский». Общая площадь помещения 305 кв.м., состоящее из 5 кабинетов, общая площадь которых - 205 кв.м., места общего пользования - 94,5 кв.м.

Офис полностью оборудован всем необходимым, рабочими местами для персонала и для руководящего состава (всего 30 посадочных мест).

Для Вас - дорогая качественная мебель, высокоскоростной интернет, IP телефония, кондиционеры, видеонаблюдение, пост круглосуточной охраны прямо в офисе, ежедневная уборка, лифты Otis. Кухонное помещение, гардеробная комната, холл для отдыха, зона ресепшен и оборудованные сан.узлы. Рядом оживленная инфраструктура, Харитоновский парк, Арбитражный суд, транспорт. В здании два действующих кафе.

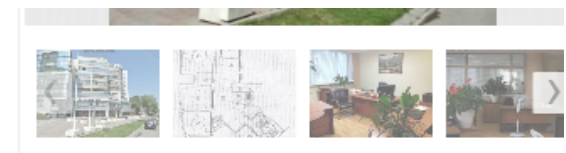
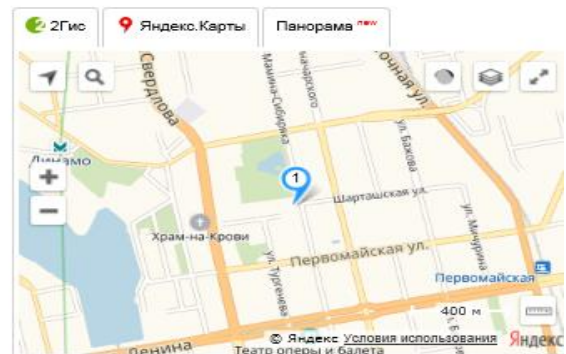
В стоимость аренды включены услуги по уборке, круглосуточная охрана, видеонаблюдение.

Контакты

Альбина

+7 791 205-0...

Показать телефон



Аналог 4. https://kn.e1.ru/view/42102682/?cookie_disabled=1

Сдам офисное помещение

Екатеринбург, Октябрьский район, ул. Бажова, д. 193
 Центр

750 руб./мес. за м²

Цена за объект: 79 575 руб./мес.

[Как менялась цена на этот объект?](#)

Площадь

106 м²

Детали

Тип здания	Бизнес-центр
Этаж	1
Высота потолков, м	3
Парковка, количество машиномест	21-50
Коммунальные платежи включены в стоимость	Нет
Интернет	Да

Комментарий

Сдам в аренду офисное помещение общей площадью 106,1 метра на 1 этаже БЦ на Метеогорке - ул. Бажова, 193.

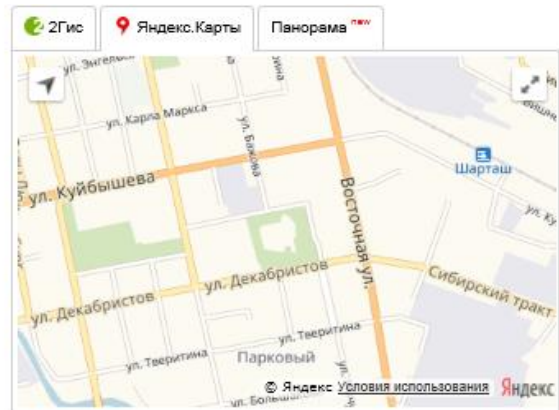
Хороший ремонт, шикарный вид на парк, обустроен, сдаётся с мебелью, приточно-вытяжная вентиляция, кондиционеры, охрана, наземная парковка. Состоит из 2 кабинетов, сан/узла и орен вразе. Есть кафе в здании. Арендная ставка - 750 руб/кв.м. плюс комм. услуги.

Контакты

Бойко Сергей

+7 908 909-0... [Показать телефон](#)

[Написать на e-mail](#)



Аналог 5. https://kn.e1.ru/view/40713261/?cookie_disabled=1

Сдам офисное помещение

Екатеринбург, Кировский район, ул. Мамина-Сибиряка, д. 101
 Центр

600 руб./мес. за м²

Цена за объект: 107 400 руб./мес.

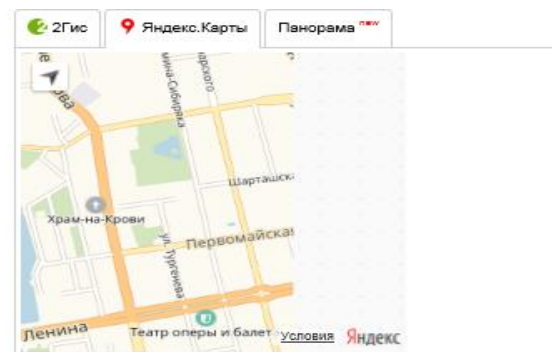
[Как менялась цена на этот объект?](#)

Площадь

179,4 м²

Детали

Тип здания	Бизнес-центр
Назначение помещения	Для работы с клиентами
Этаж	8
Высота потолков, м	2,75
Отдельный вход	Нет
Парковка, количество машиномест	21-50
Коммунальные платежи включены в стоимость	Нет
Год постройки	2012
Интернет	Да



Комментарий

Предлагается в аренду офисное помещение площадью 179.4 кв.м. по адресу: г. Екатеринбург, ул. Мамина-Сибиряка д.101

От собственника. Без комиссии.

Основные характеристики и преимущества помещения:

- Бизнес-центр БЦ «Манхэттен», класса «B+»
 - Площадь помещения: 179.4 кв.м.
 - 8 этаж
 - Год постройки: 2012
 - Высота потолков 2.75 метра;
 - Планировка: Открытая
 - Напольное - ламинат
 - Потолок Армстронг
 - Сделан хороший ремонт
 - Основные провайдеры: Конвеко, Ростелеком, Домгу, Agtel, Энфорта (общее количество доступных провайдеров – 12)
 - Приточно-вытяжная вентиляция
 - Кондиционер
 - Пожарная сигнализация
 - 6 скоростных лифтов
 - На первом этаже ресепшен, с системой контроля доступа в здание.
 - Наземная парковка около БЦ 20-30 мест
 - Дополнительно есть платная подземная парковка - Хорошая транспортная доступность
 - Ближайшие станции метро «Динамо» и «Площадь 1905 года» находятся в 20 минутах ходьбы.
- В здании есть кафе, продуктовый магазин

По всем вопросам можете обращаться к вашему персональному менеджеру:

Дементьев Андрей - консультант по направлению "офисные помещения".

От собственника. Без комиссии.

АН "Агентство регионального развития".

Коммерческая недвижимость Екатеринбурга

От собственника. Без комиссии.

Специальные условия для агентов по всем нашим объектам.

Контакты

Аверина Ольга



+7 967 639-9...

Показать телефон

848803

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Единый государственный реестр прав
на недвижимое имущество и сделок с ним
Управление Федеральной регистрационной
службы по Свердловской области

СВИДЕТЕЛЬСТВО
о государственной регистрации права

Дата выдачи: 06.04.2007 г.

Документы-основания:
Договор долевого участия в строительстве №1/20 от 25.08.2004 г.
Дополнительное соглашение № 1 от 27.01.2006г. к договору долевого участия №1/20 от 25.08.2004 г.
Договор №1 уступки прав и перевода долга (обязанностей) по договору долевого участия (финансирование осуществлено полностью) от 27.01.2006 г.
Дополнительное соглашение № 2 от 29.11.2006г. к договору долевого участия в строительстве культурно-оздоровительного центра по адресу: г. Екатеринбург ул. Народной Воли от 25.08.2004 г.

Субъект (субъекты) права:
Общество с ограниченной ответственностью "Вертикаль". ИНН 6674161164. ОГРН 1056605241472. Дата регистрации: 25.07.2005 г., наименование органа регистрации: Инспекция Федеральной налоговой службы по Чкаловскому району г. Екатеринбурга. Адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа юридического лица: Российская Федерация, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Новинская, д. 13, кв. 217.

Вид права: собственность

Объект права:
Нежилые помещения, расположенные в здании культурно-оздоровительного центра (литер А), общей площадью 265,7 кв.м. Номер на поэтажном плане: 4 этаж - помещения № 330, 331, 428-434
Адрес (местоположение):
Российская Федерация, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Бажова, д. 193

Кадастровый (или условный) номер:
66:41:0601037:0005:65:401:001:015133410:0001:20025

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 06.04.2007 г. сделана запись регистрации № 66-66/07/006/2007-368

Государственный регистратор: / Истратова О. А.

66 АВ 848803

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
помещения
(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	1	Всего листов:	2
--------	---	---------------	---

"12" июля 2013 г. № 66/301/13-310672	
Кадастровый номер:	66:41:0701027:3496
Номер кадастрового квартала:	66:41:0701027
Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи о помещении):	—

Описание объекта недвижимого имущества:

1	Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение: 66:41:0701027:49
2	Этаж (этажи), на котором расположено помещение: Этаж № 4
3	Общая площадь помещения: 265.7
4	Местоположение: Свердловская область, г Екатеринбург, ул Бажова, д 193
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.): 7740956.94
9	Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества: 66:41:0601037:0005:65:401:001:015133410:0001:20025, 330,331,428-434
10	Особые отметки:
11	Наименование органа кадастрового учета: филиал ФГБУ "ФКП Росреестра" по Свердловской области

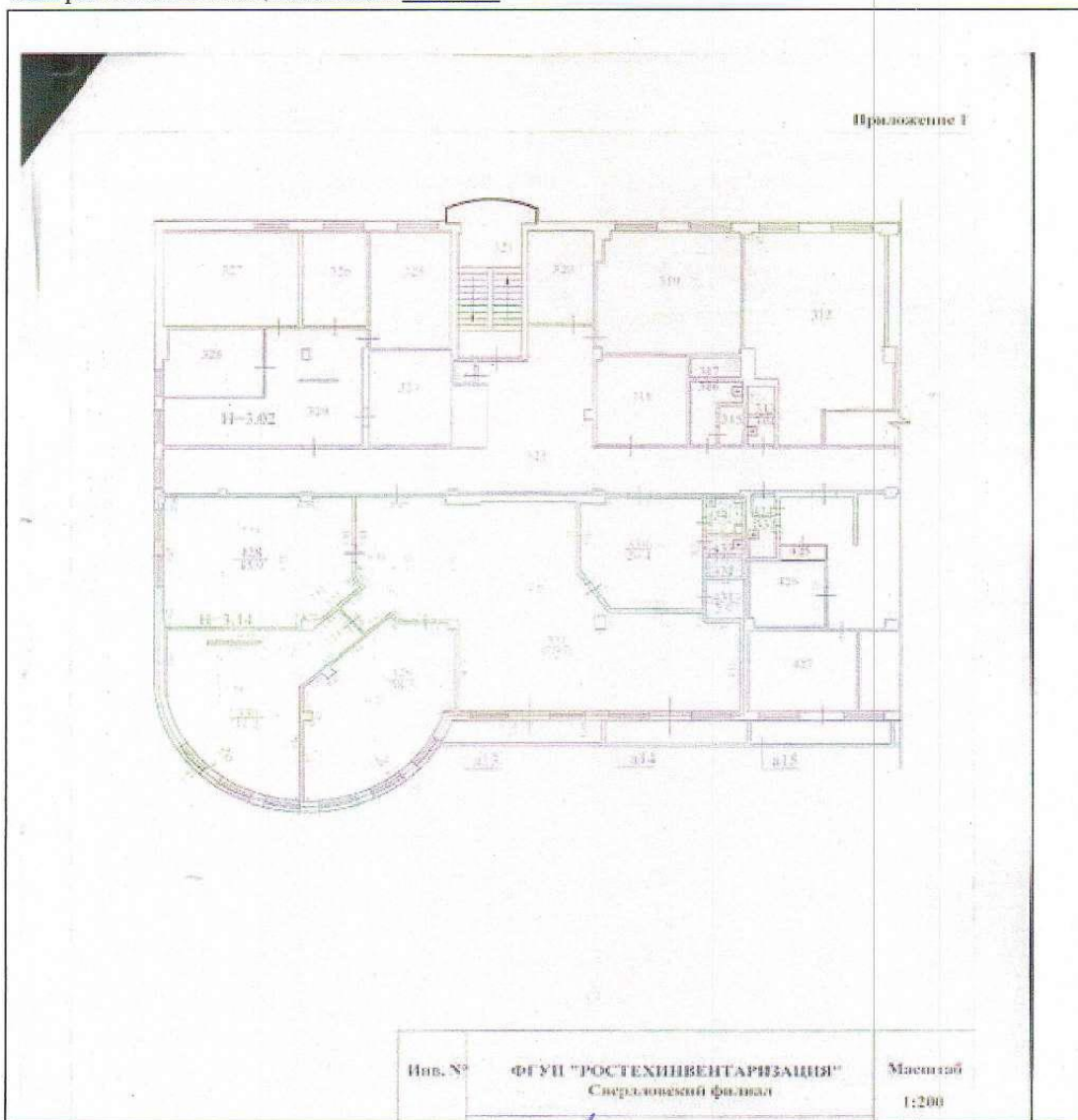
Инженер Екатеринбургского отдела (полное наименование должности)		Н. В. Климина (инициалы, фамилия)
---	---	--------------------------------------

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
помещения
(выписка из государственного кадастра недвижимости)

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

"12" июля 2013 г. № 66/301/13-310672	
Кадастровый номер:	66:41:0701027:3496

План расположения помещения на этаже Этаж № 4:



Инв. №	"ФГУП "РОСТЕХИНВЕНТАРИЗАЦИЯ" Свердловский филиал	Масштаб	1:200
--------	---	---------	-------

Масштаб 1: 701

Инженер Екатеринбургского отдела (полное наименование должности)	Н. В. Климина (инициалы, фамилия)
---	--------------------------------------



ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО
КАДАСТРА ОБЪЕКТОВ
НЕДВИЖИМОСТИ

ФГУП «Ростехинвентаризация»
Свердловский филиал

620014, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул.
Мальшева, д. 28, оф. 612
тел. (343) 3 763-682; ф. 2 579-521

Действительна в течение 30 дней
Для предоставления в Главное управление
Федеральной регистрационной службы по
Свердловской области

ВЫПИСКА* № 65:40/12004-6313
ИЗ ТЕХНИЧЕСКОГО ПАСПОРТА

«20» февраля 2007 г.

Получатель настоящей выписки ООО «Вертикаль»

(фамилия, имя, отчество физического лица или полное наименование юридического лица)

Инвентарный номер объекта

65:401:001:015133410:0001:20025

Объект Нежилые помещения

(наименование объекта)

Сведения об объекте

Кадастровый номер

66:41:0607034:0005:65:401:001:015133410:0001:20025

Реестровый номер

050207:001:015133410:0001:20025

Местоположение (адрес) объекта Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Бажова, д. 193

Выдана на предмет оформления права собственности

Описание объекта (зданий, сооружения, комплекса) и его техническое состояние

(нужное подчеркнуть)

Вид и код объекта	-
Назначение	-
Фактическое использование	-
Памятник архитектуры и культуры	-
Год ввода в эксплуатацию	-
Общая площадь объекта по внутренним обмерам / протяженность трассы (для линейных объектов), м ²	-
Площадь застройки (по наружным обмерам), м ²	-
Жилая площадь квартир, м ²	-
Количество квартир и нежилых помещений	-
Этажность	-
Материал стен / конструкций	-
Наименование по бухгалтерскому учету / правоустанавливающим документам	-
Инвентарный номер по бухгалтерскому учету	-
Процент износа	-
Дата последнего обследования	<u>05 февраля 2007 г.</u>

Инвентаризационная стоимость на

год составляет

руб.

65 ААБ № 004679

Описание помещения (-ий)

Наименование здания, в котором расположено помещение (-ия)	Здание культурно-оздоровительного центра
Наименование здания по бухгалтерскому учету / правоустанавливающим документам	-
Литер здания	А
Этаж квартиры, помещения (-ий)	4
Назначение помещения (-ий) м ²	административное
Площадь общая квартиры, помещения (-ий), м ²	265,7
Жилая площадь квартиры, м ²	-
Количество жилых комнат в квартире, помещений в нежилом помещении	9
Инвентаризационная стоимость помещения (-ий)	-

* Обязательным приложением к настоящей выписке является план объекта

Принадлежность объекта (зарегистрированные права на объект)

№ п.п.	Фамилия, имя, отчество физического лица. Полное наименование юридического лица	Доля в праве	Вид права	Основание владения и реквизиты документа, подтверждающего регистрацию права

Принадлежность и экспликация земельного участка

№ п.п.	Фамилия, имя, отчество физического лица. Полное наименование юридического лица	Доля в праве	Вид права	Основание владения и реквизиты документа, подтверждающего регистрацию права	Площадь по документам	Площадь фактически

В инвентарном деле сведения о наличии обременений, запрещений или ареста на объект:

Примечания: 4 этаж помещения: №№ 330, 331, 428-434. Площадь изменилась в связи с перепланировкой помещения.

Помещения №428-434 образованы в результате монтажа перегородок.

Изменена нумерация помещений, ранее пом. 330, 331.

Предоставлен проект перепланировки помещений ООО «РОССТРОЙПРОЕКТ» от 2006, с указанием, что установленные в помещениях перегородки не затрагивают несущих конструкций здания.

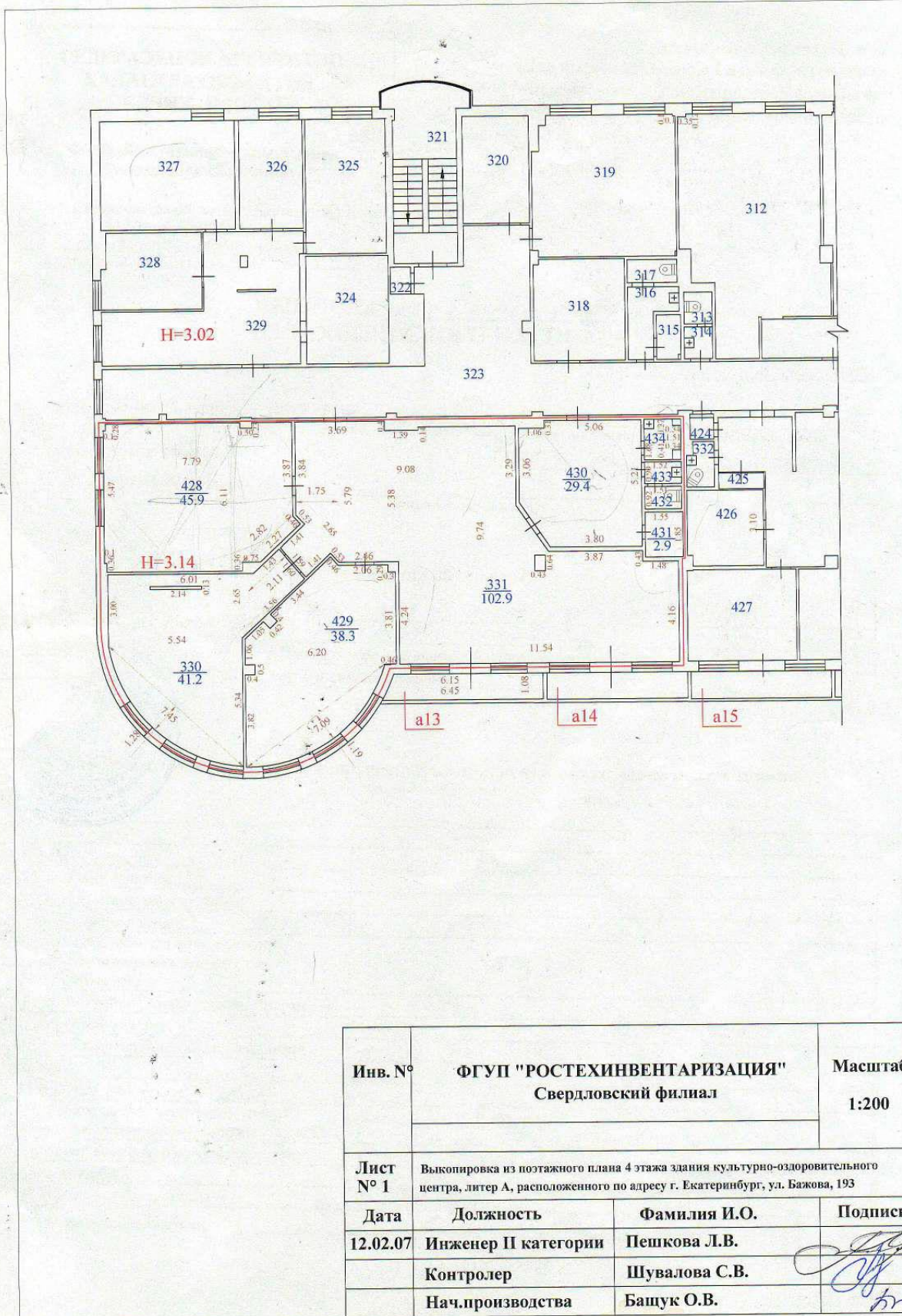
Реестровая запись сделана 20.01.2007. за порядковым номером 65:401/2007-6313

Исполнитель Инженер II категории Пешкова Л.В.
(Должность, подпись, Ф.И.О.)

Приложение: План Приложение 1 листов 1

Уполномоченное лицо ФГУП «Ростехинвентаризация» Директор Голубков Е.И.





Инв. №	ФГУП "РОСТЕХИНВЕНТАРИЗАЦИЯ" Свердловский филиал		Масштаб 1:200
Лист № 1	Выкопировка из поэтажного плана 4 этажа здания культурно-оздоровительного центра, литер А, расположенного по адресу г. Екатеринбург, ул. Бажова, 193		
Дата	Должность	Фамилия И.О.	Подпись
12.02.07	Инженер II категории	Пешкова Л.В.	
	Контролер	Шувалова С.В.	
	Нач.производства	Бащук О.В.	

4.2.5. Не вмешиваться в хозяйственную деятельность Арендатора, если она не наносит ущерба окружающей среде, не нарушает законных прав других лиц, не противоречит архитектурно-градостроительным, природоохранным и иным нормам, правилам и требованиям земельного законодательства и условиям настоящего Соглашения.

4.3. Арендодатель имеет иные права и несет иные обязанности, установленные законодательством Российской Федерации.

5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДАТОРА

5.1. Арендатор имеет право:

5.1.1. Использовать Участок на условиях, установленных настоящим Соглашением.

5.1.2. С согласия Арендодателя сдавать Участок в субаренду на условиях и в пределах срока действия настоящего Соглашения, передавать арендные права в залог, вносить арендные права в уставный капитал хозяйственного товарищества или общества. На субарендатора(ов) распространяются все права Арендатора Участка, предусмотренные Земельным Кодексом Российской Федерации и настоящим Соглашением.

5.1.3. По истечении срока действия Соглашения в преимущественном порядке перед другими лицами заключить договор аренды на новый срок на согласованных Сторонами условиях по письменному заявлению, направленному Арендодателю не позднее, чем за 3 (три) месяца до истечения срока действия настоящего Соглашения, за исключением случаев, установленных законодательством.

5.2. Арендатор обязан:

5.2.1. Выполнять в полном объеме все условия настоящего Соглашения.

5.2.2. Использовать Участок в соответствии с целевым назначением и разрешенным использованием и условиями его предоставления способами, не наносящими вред окружающей среде, в том числе земле как природному объекту.

5.2.3. Уплачивать в размере и на условиях, установленных настоящим Соглашением, арендную плату.

5.2.4. Обеспечить Арендодателю (его законным представителям), представителям органов государственного земельного контроля доступ на Участок по их требованию для осуществления ими контроля за использованием и охраной земель и надзора за выполнением Арендаторами условий настоящего Соглашения.

5.2.5. Компенсировать Арендодателю в полном объеме убытки, причиненные невыполнением, ненадлежащим выполнением взятых на себя обязательств по настоящему Соглашению.

5.2.6. В случае отчуждения всех или части принадлежащих Арендатору помещений, расположенных в здании культурно-оздоровительного центра с детским кафе, цокольным этажом и восторженным подземным паркингом, литер А на Участке, или долей в праве собственности на помещения, Арендатор обязан письменно уведомить Арендодателя в течение десяти дней с момента регистрации сделки или передачи прав о предстоящих изменениях либо прекращении ранее существующего права на Участок (или его часть) в связи с переходом этих прав к другому лицу.

5.2.7. Принять в аренду Участок по Акту приема-передачи (Приложение № 2).

5.2.8. Письменно сообщить Арендодателю не позднее, чем за 3 (три) месяца о предстоящем освобождении Участка как в связи с окончанием срока действия настоящего Соглашения, так и при досрочном его освобождении.

5.2.9. Не допускать действий, приводящих к ухудшению экологической обстановки на арендуемом Участке и прилегающих к нему территориях, не допускать загрязнение, захламление, деградацию и ухудшение плодородия почв на земле, а также выполнять работы по благоустройству территории.

5.2.10. Не осуществлять на Участке работы, для проведения которых требуется решение (разрешение) соответствующих компетентных органов, до получения такого решения (разрешения).

5.2.11. Не нарушать права других землепользователей и природопользователей.

5.2.12. После подписания настоящего Соглашения и (или) изменений (дополнений) к нему произвести его (их) государственную регистрацию в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

5.2.13. Письменно в десятидневный срок уведомить Арендодателя об изменении своих реквизитов, почтового адреса, изменений в наименовании.

5.2.14. Письменно в пятидневный срок уведомить Арендодателя о государственной регистрации настоящего Соглашения.

5.2.15. Письменно в пятидневный срок уведомить Арендодателя с приложением подлинного экземпляра зарегистрированной в установленном порядке сделки, в случае передачи прав и обязанностей по Соглашению аренды земельного участка третьему лицу, сдачи земельного участка в субаренду, передачи арендных прав в залог, внесения арендных прав в уставный капитал хозяйственного товарищества или общества.

5.3. Арендатор согласен на вступление в настоящий Договор иных правообладателей зданий (помещений в здании), расположенных на Участке, являющемся предметом настоящего Соглашения.

В случае вступления в настоящий Договор иных Арендаторов последние имеют права и несут обязанности, установленные действующим законодательством и настоящим Соглашением. Арендная плата уплачивается Арендатором пропорционально доле в праве собственности на здание (строение, сооружение), если иное не предусмотрено настоящим Соглашением. Уведомление об изменении арендной платы с приложением расчета пропорционально доле в праве собственности на здания (строение, сооружение), направляется (вручается) Арендатору и является обязательным для исполнения последними. Уведомление об изменении арендной платы с приложением расчета пропорционально доле в праве собственности на здание (строение, сооружение) является неотъемлемой частью настоящего Соглашения.

5.4. Арендатор имеет иные права и несет иные обязанности, установленные законодательством Российской Федерации.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

6.1. За нарушение условий Соглашения стороны несут ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

6.2. В случае не внесения Арендатором арендной платы в установленный настоящим Соглашением срок Арендатор уплачивает Арендодателю пени за каждый день просрочки в размере 0,1 % от размера невнесенной арендной платы. Пени перечисляются в порядке, предусмотренном п. 3.2. настоящего Соглашения.

Прекращение Соглашения и(или) Договора не освобождает Арендатора (в том числе третьих лиц) от уплаты задолженности по арендным платежам и соответствующих штрафных санкций.

6.3. В случае невыполнения, ненадлежащего выполнения условий настоящего Соглашения (за исключением обязанностей по внесению арендной платы) Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку в размере 0,1 % от размера годовой арендной платы за каждый факт невыполнения, ненадлежащего выполнения условий настоящего Соглашения.

6.4. Ответственность Сторон за нарушение обязательств по Соглашению, вызванных действием обстоятельств непреодолимой силы, регулируется законодательством Российской Федерации.

7. ИЗМЕНЕНИЕ, РАСТОРЖЕНИЕ И ПРЕКРАЩЕНИЕ СОГЛАШЕНИЯ (ДОГОВОРА)

7.1. Все изменения и (или) дополнения к Договору оформляются Сторонами в письменной форме и подлежат регистрации в установленном порядке.

В случае отказа или уклонения Стороны от подписания дополнительного соглашения, Договор подлежит расторжению в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации; спор рассматривается в установленном порядке.

7.2. Дополнительные соглашения к Договору подлежат обязательной регистрации в том