

Общество с ограниченной ответственностью
«АГРОПРОМОЦЕНКА»

«УТВЕРЖДАЮ»
Директор
ООО «Агропромоценка»



_____ Э.А. Григорьева



ОТЧЕТ № 02-03-2/2019

**Об оценке рыночной и ликвидационной стоимости
объектов недвижимости,
расположенных по адресу: Свердловская область,
г. Екатеринбург, ул. Александровская, д. 3а,
принадлежащих ООО «Вертикаль» (ОГРН 1056605241472).**

Дата определения стоимости объекта оценки: 15 марта 2019 года

Дата составления отчета: 06 мая 2019 года

Заказчик:	Исполнитель:
ООО «ВЕРТИКАЛЬ»	ООО «АГРОПРОМОЦЕНКА»

г. Екатеринбург
2019 г.

**Общество с ограниченной ответственностью
«АГРОПРОМОЦЕНКА»**

ОГЛАВЛЕНИЕ

	СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО	3
1	ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	5
2	ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ В СООТВЕТСТВИИ С ТРЕБОВАНИЯМИ ФЕДЕРАЛЬНЫХ СТАНДАРТОВ ОЦЕНКИ	9
3	ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ (ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ) ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ОБОСНОВАНИЕ ИХ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДАННОГО ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	11
4	ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ	12
5	СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	13
6	ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ, ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ОТЧЕТЕ	14
7	ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ	16
8	ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	20
9	АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	36
10	АНАЛИЗ РЫНКА, К КОТОРОМУ ОТНОСИТСЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	37
11	ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ - ОБОСНОВАННЫЙ ОТКАЗ ОТ ПРИМЕНЕНИЯ	62
12	МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ И ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ	63
13	МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ И ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ	96
14	ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ВЫВОДЫ, ПОЛУЧЕННЫЕ НА ОСНОВАНИИ ПРОВЕДЕННЫХ РАСЧЕТОВ ПО РАЗЛИЧНЫМ ПОДХОДАМ	119
15	ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	120
16	РАСЧЕТ ЛИКВИДАЦИОННОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	121
17	ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ И ЛИТЕРАТУРЫ	123
18	ПЕРЕЧЕНЬ ПРИЛОЖЕНИЙ	124
	ПРИЛОЖЕНИЯ	125

**Общество с ограниченной ответственностью
«АГРОПРОМОЦЕНКА»**

Сопроводительное письмо
К отчету № 02-03-2/2019

Конкурсному управляющему
ООО «Вертикаль»
Рушицкой О.А.

Уважаемая Ольга Александровна!

В соответствии с Договором на оценку №02-03/2019 от 11 марта 2019 г. специалисты ООО «Агропромоценка» произвели расчёт рыночной и ликвидационной стоимости недвижимого имущества (в соответствии перечня, приведенного в таблице №1), расположенного по адресу: г. Екатеринбург, ул. Александровская, д. 3-а.

Оцениваемое имущество входит в конкурсную массу ООО «Вертикаль».

Цель оценки - в соответствии с договором, определение рыночной и ликвидационной стоимости объекта оценки.

Результат оценки может быть рекомендован собранию кредиторов (комитету кредиторов) для установления начальной цены имущества, выставляемого на торги в рамках конкурсного производства.

Определение рыночной стоимости объекта оценки произведено по состоянию на 15.03.2019 г.

Проведенные расчеты и анализ позволяют сделать вывод:

Рыночная стоимость недвижимого имущества (в соответствии перечня, приведенного в таблице №1), расположенного по адресу: г. Екатеринбург, ул. Александровская, д. 3-а, по состоянию на 15 марта 2019 г., с учетом ограничительных условий, сделанных допущений и допустимого округления, составляет с НДС 20%:

57 290 000 (Пятьдесят семь миллионов двести девяносто тысяч) рублей.

Таблица 1

Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки, руб.

№ п/п	Наименование	Балансовая стоимость, руб.	Площадь объекта капитального строительства кв. м	Площадь земельного участка, кв. м	Рыночная стоимость, с НДС, руб., в том числе:		
					Единый объект недвижимости (ОКС+ЗУ)	Объект капитального строительства (ОКС)	Земельный участок с КН 66:41:0702004:18
1	Помещение. Назначение: нежилое. КН: 66:41:0702006:128. Площадь общая: 947,6 кв. м. Адрес: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Александровская, 3-а (Этаж: 1);	4 331 206,65*	947,6	947,6/ 2390,3 x 4744 = 1881	28 386 000	18 420 000	9 966 000
2	Помещение. Назначение: нежилое. КН: 66:41:0702006:129. Площадь общая: 952 кв. м. Адрес: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Александровская, 3-а (Этаж: 2);		952,0	952,0/ 2390,3 x 4744 = 1889	26 708 000	16 700 000	10 008 000
3	Здание. Назначение: нежилое здание. КН: 66:41:0702004:284. Площадь общая: 87,2 кв. м. Адрес: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Александровская, 3-а.		87,2	87,2/ 2390,3 x 4744 = 173	2 196 000	1 280 000	916 000
Итого, в т. ч.:		4 331 206,65	1986,8	3 943	57 290 000	36 400 000	20 890 000
4	Право на долю в праве аренды на земельный участок с КН: 66:41:0702004:18 (категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения административных зданий). Площадь 4744 кв. м. Адрес: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Александровская, 3-а, в размере: (1986,8/2390,3)x 4744 =3943 кв. м.			(1986,8/2390,3)x 4744 = 3943			20 890 000

**По-объектно балансовая стоимость не выделена.*

Рыночная стоимость объекта оценки определялась исходя из того, что приобретатель объекта оценки имеет право на долю в праве аренды на земельный участок в размере, необходимом для использования объекта оценки, в установленном законом порядке.

**Общество с ограниченной ответственностью
«АГРОПРОМОЦЕНКА»**

Ликвидационная стоимость недвижимого имущества (в соответствии перечня, приведенного в таблице №1), расположенного по адресу: г. Екатеринбург, ул. Александровская, д. 3-а, по состоянию на 15 марта 2019 г., с учетом ограничительных условий, сделанных допущений и допустимого округления, составляет с НДС 20%:

43 665 000 (Сорок три миллиона шестьсот шестьдесят пять тысяч) рублей.

Таблица 2

Итоговая величина ликвидационной стоимости объекта оценки, руб.

№ п/п	Наименование	Ликвидационная стоимость, руб., с НДС при его наличии		
		Единый объект недвижимости (ОКС+ЗУ)	Объект капитального строительства (ОКС)	Земельный участок с КН 66:41:0702004:18
1	Помещение. Назначение: нежилое. КН 66:41:0702006:128. Площадь общая: 947,6 кв. м. Адрес: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Александровская, 3-а (Этаж: 1);	21 635 000	14 180 000	7 455 000
2	Помещение. Назначение: нежилое. КН: 66:41:0702006:129. Площадь общая: 952 кв. м. Адрес: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Александровская, 3-а (Этаж: 2);	20 345 000	12 860 000	7 485 000
3	Здание. Назначение: нежилое здание. КН 66:41:0702004:284. Площадь общая: 87,2 кв. м. Адрес: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Александровская, 3-а.	1 685 000	1 000 000	685 000
	Итого, в т. ч.:	43 665 000	28 040 000	15 625 000
4	Право на долю в праве аренды на земельный участок с КН: 66:41:0702004:18 (категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения административных зданий). Площадь 4744 кв. м. Адрес: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Александровская, 3-а, в размере: (1986,8/2390,3)х 4744 =3943 кв. м.			15 625 000

Рыночная стоимость объекта оценки определялась исходя из того, что приобретатель объекта оценки имеет право на долю в праве аренды на земельный участок в размере, необходимом для использования объекта оценки, в установленном законом порядке.

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по оценке или по нашим рассуждениям, пожалуйста, обращайтесь непосредственно к нам.

С уважением,
Директор ООО «Агропром-оценка»



_____/Э.А. Григорьева/

Общество с ограниченной ответственностью
«АГРОПРОМОЦЕНКА»

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.

1.1. Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки:

Основание проведения работ: Договор № 02-03/2019 от 11 марта 2019 года на проведение оценки.

Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки:

Трудовой договор, заключенный между ООО «Агропромоценка» (Исполнитель) и Оценщиком Антиповой Г.В. №3 от 08.01.2008 года.

1.2. Общая информация, идентифицирующая объект оценки:

Объектом оценки в рамках настоящей работы являются объекты недвижимого имущества, в составе:

1. Помещение. Назначение: нежилое. Площадь общая: 947,6 кв. м. Кадастровый номер 66:41:0702006:128. Адрес: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Александровская, 3-а (Этаж: 1);

2. Помещение. Назначение: нежилое. Площадь общая: 952 кв. м. Кадастровый номер 66:41:0702006:129. Адрес: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Александровская, 3-а (Этаж: 2);

3. Здание. Назначение: нежилое здание. Кадастровый номер 66:41:0702004:284. Площадь общая: 87,2 кв. м. Адрес: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Александровская, 3-а (Отдельно-стоящее здание, литер Б);

4. Право на долю в праве аренды на земельный участок с КН: 66:41:0702004:18 (категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещений административных зданий). Площадь 4744 кв. м. Адрес: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Александровская, 3-а, в размере: $(1986,8/2390,3) \times 4744 = 3943$ кв. м.

1.3. Имущественные права на объект оценки:

Оцениваемое недвижимое имущество принадлежит на праве собственности Обществу с ограниченной ответственностью «Вертикаль» (ООО «Вертикаль», ОГРН 1056605241472), что подтверждено Выписками из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Реквизиты юридического лица (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: на все объекты зарегистрировано обременение в виде Ипотеки и Запрета на совершение регистрационных действий.

Земельный участок.

Оцениваемые объекты недвижимого имущества расположены на арендуемом земельном участке площадью 4744 кв. м с КН 66:41:0702004:18.

Согласно Договору аренды земельного участка № 7-1169 от 19.06.2009 г, заключенному между Администрацией города Екатеринбурга (Арендодатель) и ООО «Вертикаль» (Арендатор), арендатору передается земельный участок, общей площадью 4744 кв. м, по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Александровская, 3-а, в аренду сроком с 04.05.2009 г. по 03.05.2024 г.;

Правовая регистрация доли в праве аренды на земельный участок с КН 66:41:0702004:18 для помещений и здания, в составе объекта оценки, не произведена.

Рыночная стоимость объекта оценки определялась исходя из того, что приобретатель объекта оценки имеет право на долю в праве аренды на земельный участок в размере, необходимом для использования объекта оценки, в установленном законом порядке (в размере $(1986,8/2390,3) \times 4744 = 3943$ м² где: 1986,8 кв. м - площадь оцениваемых объектов недвижимости и 2390,3 кв. м - общая площадь всех объектов недвижимости, расположенных на земельном участке с КН 66:41:0702004:18, согласно Договору аренды земельного участка № 7-1169 от 19.06.2009 г).

Сведения об обременениях: Аренда, Ипотека.

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

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

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

**Общество с ограниченной ответственностью
«АГРОПРОМОЦЕНКА»**

Балансовая (остаточная) стоимость объекта оценки: балансовая стоимость единого объекта - 4 331 206,65 руб.

Дата осмотра объекта оценки: 15.03.2019 г. Выводы о техническом состоянии объекта оценки на дату оценки основаны на визуальном осмотре объекта оценки, с учетом информации собственника (как достоверной).

Срок проведения оценки: 11.03.2019 г. – 06.05.2019 г.

Дата составления отчета: 06.05.2019г.

Порядковый номер отчета: 02-03-2/2019.

Текущее использование объекта оценки: Помещения 1 этажа (КН 66:41:0702006:128) и помещения 2 этажа (КН 66:41:0702006:129), расположены в административном здании и используются в качестве офисных помещений класса «С».

Нежилое здание площадью 87,2 кв. м с КН 66:41:0702004:284 используется в качестве складского здания.

1.4. Результат оценки, полученный при применении различных подходов к оценке.

В рамках затратного подхода стоимость Объекта оценки не определялась. Сделан вывод о неприменимости в данном Отчете подхода, основанного на анализе затрат.

Рыночная стоимость земельного участка, в составе объекта оценки, определялась только сравнительным подходом.

Рыночная стоимость объектов капитального строительства определялась сравнительным и доходными подходами.

Результаты расчетов сравнительным и доходным подходами и итоговая величина рыночной и ликвидационной стоимости объекта оценки, приведены в таблице № 3:

Таблица 3

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

Наименование	Площадь, кв. м	Стоимость, определенная в рамках сравнительного подхода, руб.	вес	Стоимость, определенная в рамках доходного подхода, руб.	вес	Рыночная стоимость, руб. с НДС 20% при его наличии
Помещение. Назначение: нежилое. Кадастровый номер 66:41:0702006:128. Площадь общая: 947,6 кв. м. Адрес: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Александровская, 3-а (Этаж: 1);	947,6	18 584 000	0,5	18 259 000	0,5	18 420 000
Помещение. Назначение: нежилое. Кадастровый номер 66:41:0702006:129. Площадь общая: 952 кв. м. Адрес: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Александровская, 3-а (Этаж: 2);	952,0	16 804 000	0,5	16 510 000	0,5	16 700 000
Здание. Назначение: нежилое здание. Кадастровый номер 66:41:0702004:284. Площадь общая: 87,2 кв. м. Адрес: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Александровская, 3-а.	87,2	1 344 000	0,5	1 224 000	0,5	1 280 000
Итого	1986,8	36 732 000		35 993 000		36 400 000
Право на долю в праве аренды на земельный участок с КН: 66:41:0702004:18 (категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения административных зданий). Площадь 4744 кв. м. Адрес: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Александровская, 3-а, в размере: (1986,8/2390,3)х 4744 =3943 кв. м.	(1986,8/2390,3) х 4744 =3943	20 890 000	1	Обоснование отказа от использования приведено в п 12.3. Отчета	-	20 890 000
Всего						57 290 000

1.5. Итоговая величина стоимости объекта оценки.

Рыночная стоимость недвижимого имущества (в соответствии перечня, приведенного в таблице №1), расположенного по адресу: г. Екатеринбург, ул. Александровская, д. 3-а, по состоянию на 15 марта 2019 г., с учетом ограничительных условий, сделанных допущений и допустимого округления, составляет с НДС 20%:

57 290 000 (пятьдесят семь миллионов двести девяносто тысяч) рублей.

**Общество с ограниченной ответственностью
«АГРОПРОМОЦЕНКА»**

Таблица 4

Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки, руб. с НДС при его наличии

п/п	Наименование	Балансовая стоимость, руб.	Площадь объекта капитального строительства кв. м	Площадь земельного участка, кв. м	Рыночная стоимость, с НДС, руб., в том числе:		
					Единый объект недвижимости (ОКС+ЗУ)	Объект капитального строительства (ОКС)	Земельный участок с КН 66:41:0702004:18
1	Помещение. Назначение: нежилое. КН 66:41:0702006:128. Площадь общая: 947,6 кв. м. Адрес: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Александровская, 3-а (Этаж: 1);	4 331 206,65*	947,6	947,6/ 2390,3 X 4744 = 1881	28 386 000	18 420 000	9 966 000
2	Помещение. Назначение: нежилое. КН: 66:41:0702006:129. Площадь общая: 952 кв. м. Адрес: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Александровская, 3-а (Этаж: 2);		952,0	952,0/ 2390,3 X 4744 = 1889	26 708 000	16 700 000	10 008 000
3	Здание. Назначение: нежилое здание. КН 66:41:0702004:284. Площадь общая: 87,2 кв. м. Адрес: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Александровская, 3-а.		87,2	87,2/ 2390,3 X 4744 = 173	2 196 000	1 280 000	916 000
	Итого, в т. ч.:	4 331 206,65	1986,8	3 943	57 290 000	36 400 000	20 890 000
4	Право на долю в праве аренды на земельный участок с КН: 66:41:0702004:18 (категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения административных зданий). Площадь 4744 кв. м. Адрес: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Александровская, 3-а, в размере: (1986,8/2390,3)x 4744 =3943 кв. м.			(1986,8/2390,3)x 4744 = 3943			20 890 000

Рыночная стоимость объекта оценки определялась исходя из того, что приобретатель объекта оценки имеет право на долю в праве аренды на земельный участок в размере, необходимом для использования объекта оценки (в соответствии с действующим законодательством).

Ликвидационная стоимость недвижимого имущества (в соответствии перечня, приведенного в таблице №1), расположенного по адресу: г. Екатеринбург, ул. Александровская, д. 3-а, по состоянию на 15 марта 2019 г., с учетом ограничительных условий, сделанных допущений и допустимого округления, составляет с НДС 20%:

43 665 000 (Сорок три миллиона шестьсот шестьдесят пять тысяч) рублей.

Таблица 5

Итоговая величина ликвидационной стоимости объекта оценки, руб., с НДС при его наличии

№ п/п	Наименование	Ликвидационная стоимость, руб., с НДС при его наличии		
		Единый объект недвижимости (ОКС+ЗУ)	Объект капитального строительства (ОКС)	Земельный участок с КН 66:41:0702004:18
1	Помещение. Назначение: нежилое. КН 66:41:0702006:128. Площадь общая: 947,6 кв. м. Адрес: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Александровская, 3-а (Этаж: 1);	21 635 000	14 180 000	7 455 000
2	Помещение. Назначение: нежилое. КН: 66:41:0702006:129. Площадь общая: 952 кв. м. Адрес: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Александровская, 3-а (Этаж: 2);	20 345 000	12 860 000	7 485 000
3	Здание. Назначение: нежилое здание. КН 66:41:0702004:284. Площадь общая: 87,2 кв. м. Адрес: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Александровская, 3-а.	1 685 000	1 000 000	685 000
	Итого, в т. ч.:	43 665 000	28 040 000	15 625 000
4	Право на долю в праве аренды на земельный участок с КН: 66:41:0702004:18 (категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения административных зданий). Площадь 4744 кв. м. Адрес: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Александровская, 3-а, в размере: (1986,8/2390,3)x 4744 =3943 кв. м.			15 625 000

Рыночная стоимость объекта оценки определялась исходя из того, что приобретатель объекта оценки имеет право на долю в праве аренды на земельный участок в размере, необходимом для использования объекта оценки (в соответствии с действующим законодательством).

**Общество с ограниченной ответственностью
«АГРОПРОМОЦЕНКА»**

**1.6. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости (ст. 11 135-ФЗ, п. 8е
ФСО №3)**

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)»).

Более подробно ограничения и пределы применения итоговой стоимости приведены в отчете в разделе 4 ниже.

Оценщик, член СРО оценщиков «СМАО»



_____/Антипова Г.В./

**Общество с ограниченной ответственностью
«АГРОПРОМОЦЕНКА»**

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

Таблица 6

№ п/п	Обязательное содержание Задания на оценку (п. 21 ФСО-1):	
1	Объект оценки	<p>Объекты недвижимости, в составе:</p> <p>1. Помещение. Назначение: нежилое. Площадь общая: 947,6 кв. м. Кадастровый номер 66:41:0702006:128. Адрес: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Александровская, 3-а (Этаж: 1);</p> <p>2. Помещение. Назначение: нежилое. Площадь общая: 952 кв. м. Кадастровый номер 66:41:0702006:129. Адрес: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Александровская, 3-а (Этаж: 2);</p> <p>3. Здание. Назначение: нежилое здание. Кадастровый номер 66:41:0702004:284. Площадь общая: 87,2 кв. м. Адрес: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Александровская, 3-а (Отдельно-стоящее здание, литер Б);</p> <p>4. Право на долю в праве аренды на земельный участок с КН: 66:41:0702004:18 (категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещений административных зданий). Площадь 4744 кв. м. Адрес: г. Екатеринбург, ул. Александровская, 3а, в размере: (1986,8/2390,3)х 4744 =3943 м².</p>
2	Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки	<p>Оценка проводилась для права собственности на объекты капитального строительства, в составе объекта оценки, при допущении об отсутствии ограничений (обременений) и прав третьих лиц и права на долю в праве аренды на земельный участок с КН 66:41:0702004:18 в размере: (1986,8/2390,3)х 4744 =3943 кв. м.</p> <p>Субъект права – ООО «Вертикаль» (ОГРН 1056605241472).</p> <p>Сведения об обременениях объекта оценки: Ипотека, Запрет на совершение регистрационных действий.</p>
3	Цель оценки	Определение <i>рыночной и ликвидационной</i> стоимости объекта оценки
4	Предполагаемое использование результатов оценки	<p>Для цели купли-продажи имущества, реализуемого Заказчиком в процедуре конкурсного производства в отношении ООО «Вертикаль».</p> <p>Результат оценки может быть рекомендован собранию кредиторов (комитету кредиторов) для установления начальной цены имущества, выставляемого на торги в рамках конкурсного производства (в соответствии со ст. 139 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)») (с изменениями на дату оценки).</p> <p>Ограничения использования результатов оценки регулируются требованиями Федерального закона от 26.10.2002 г. № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (с изменениями на дату оценки).</p>
5	Вид стоимости	<p>1. Рыночная стоимость;</p> <p>2. Ликвидационная стоимость.</p>
6	Дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости)	15 марта 2019 года.
7	Допущения, на которых должна основываться оценка	<p>-Оценщик принимает предоставляемую Заказчиком информацию об объекте оценки как есть, не проводит ее проверки и не несет ответственности за ее достоверность.</p> <p>-Объект оценки не обладает какими-либо скрытыми особенностями, которые могут повлиять на его стоимость.</p> <p>-Объект оценки соответствует всем санитарным и экологическим нормам, если из предоставленных документов не следует иное.</p> <p>-Все прогнозы, сделанные в Отчете, должны базироваться на ситуации существующей на дату оценки. Однако эти предположения могут измениться с течением времени.</p> <p>-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.</p> <p>- 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.</p>

**Общество с ограниченной ответственностью
«АГРОПРОМОЦЕНКА»**

Иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки:				
		Наименование строения	Площадь ОКСа, кв. м.	Площадь доли земельного участка с КН 66:41:0702004:18, кв. м
8	Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (п. 8 ФСО-7)	Помещение. Назначение: нежилое. КН 66:41:0702006:128. Площадь общая: 947,6 кв. м. Адрес: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Александровская, 3-а (Этаж: 1);	947,6	947,6/2390,3 x 4744 = 1881
		Помещение. Назначение: нежилое. КН: 66:41:0702006:129. Площадь общая: 952 кв. м. Адрес: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Александровская, 3-а (Этаж: 2);	952,0	952,0/2390,3 x 4744 = 1889
		Здание. Назначение: нежилое здание. КН 66:41:0702004:284. Площадь общая: 87,2 кв. м. Адрес: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Александровская, 3-а.	87,2	87,2/2390,3 x 4744 = 173
		Итого	1986,8	3943
		<u>Земельный участок.</u> Объекты капитального строительства, в составе объекта оценки, расположены на земельном участке общей площадью 4744 кв. м, КН 66:41:0702004:18. Категория земель: земли населенных пунктов. Разрешенное использование: для размещений административных зданий. Адрес: г. Екатеринбург, ул. Александровская, 3-а. Общая площадь объектов капитального строительства, расположенных на земельном участке, составляет 2390,3 кв. м. Рыночная стоимость объекта оценки определялась исходя из того, что приобретатель объекта оценки имеет право на долю в праве аренды на земельный участок в размере, необходимом для использования объекта оценки, в установленном законом порядке (в размере 1986,8/2390,3)x 4744 = 3943 м ² где: 1986,8 кв. м - площадь оцениваемых объектов недвижимости и 2390,3 кв. м - общая площадь всех объектов недвижимости, расположенных на земельном участке с КН 66:41:0702004:18, согласно Договору аренды земельного участка № 7-1169 от 19.06.2009 г).		
9	Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики (п. 8 ФСО-7)	Характеристики объекта оценки приведены на основании документов, перечисленных в пункте 15 технического задания на оценку.		
10	Права, учитываемые при оценке Объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей Объекта оценки	Оценка проводилась для права собственности на объекты капитального строительства в составе объекта оценки и права на долю в праве аренды на земельный участок с КН 66:41:0702004:18 в размере: (1986,8/2390,3)x 4744 = 3943 кв. м, при допущении отсутствия 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	<ul style="list-style-type: none"> - Федеральные стандарты оценки №№ 1-3, утвержденные приказами Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года №№ 297, 298, 299 (в действующей редакции). - Федеральный стандарт оценки № 7, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611; - Федеральный стандарт оценки «Определение ликвидационной стоимости» (ФСО N 12), утвержденного Приказом Минэкономразвития России № от 17 ноября 2016г. № 721. - Стандарты и правила оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков – Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков (СМАО), г. Москва (в действующей редакции). 		
15	Информация и документы, необходимые для проведения оценки	При проведении оценки Заказчики обязаны предоставить следующую информацию: 1. Копию Выписки из ЕГРН, содержащую сведения об основных характеристиках и сведения о зарегистрированных правах на объект недви-		

**Общество с ограниченной ответственностью
«АГРОПРОМОЦЕНКА»**

		<p>жимости;</p> <p>2. Копию Технического и кадастрового паспортов БТИ на объект недвижимости;</p> <p>3. Копию Выписки из ЕГРН, содержащую сведения об основных характеристиках и сведения о зарегистрированных правах на земельный участок, на котором располагается объект недвижимости;</p> <p>4. Сведения о наличии обременений на объект недвижимости и земельный участок (заклад, арест и т.д.);</p> <p>5. Расходы по содержанию объекта недвижимости (налоговые отчисления, коммунальные платежи, платежи по страховкам, за охрану, текущие ремонты, юридическое сопровождение и пр.) за год, предшествующий дате оценки.</p> <p>6. Сведения об остаточной балансовой стоимости объекта недвижимости на последнюю отчетную дату;</p> <p>7. Если у объектов недвижимости в целом или отдельных помещений есть арендаторы необходимо предоставить копии договоров аренды, либо типовой договор аренды и реестр арендаторов с указанием площадей, назначения помещений, срока аренды и ставок аренды.</p> <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
17	Условия продажи и предполагаемая форма организации проведения торгов (п.7 ФСО-12)	Продажа имущества, выставяемого 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) (п.10 ФСО-9)	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.

3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Таблица 7

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. Зюзельский, территория промышленная площадка, литер 1.
------------------------	--

Исполнитель: (юридическое лицо, с которым Оценщик заключил трудовой договор)

Наименование организации:	Общество с ограниченной ответственностью «Агропромощенка» ИНН 6662091530 КПП 668501001 ОГРН 1036604389854, дата присвоения 08 января 2003 г. Место нахождения: 620075, г. Екатеринбург, ул. Энгельса, д. 19-35. Тел./факс: (343) 379 -05-93.
Страхование ответственности ООО «Агропромощенка»	Ответственность ООО «Агропромощенка» застрахована в 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 страховщике: Страховое акционерное общество «ВСК», Екатеринбургский филиал, 620014, г. Екатеринбург, ул. Добролюбова, д. 16.
Сведения о саморегулируемой организации оценщиков:	Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков (СМАО). Место нахождения: 123007, г. Москва, ул. Тимирязевская,

**Общество с ограниченной ответственностью
«АГРОПРОМОЦЕНКА»**

	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> <i>Номер и дата выдачи документов, подтверждающих получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности</i> <i>Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика</i> <i>Стаж работы в оценочной деятельности</i>	Оценщик <u>Антипова Галина Викторовна</u> . 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 ПП № 322985 от 10 июля 2002 г. Института профессиональной оценки, г. Москва; <u>Квалификационный аттестат</u> в области оценочной деятельности (оценка недвижимости) №000802-1 от 21 ноября 2017 г. <u>Гражданская ответственность</u> оценщика застрахована в Страховое акционерное общество «ВСК»: ➤ полис страхования ответственности оценщика № 18440В4001306 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; Трудовой договор от 08.01.2008 г. № 3. Стаж работы в оценочной деятельности с 15.10.2001 г. <u>Место нахождения:</u> 620151 г. Екатеринбург, ул. Ленина, 41, оф. 545. <u>Телефон и электронный адрес:</u> 8(343) 379-05-93 e-mail: promo-cenka@yandex.ru
Степень участия Оценщиков в проведении оценки объекта оценки	Антипова Галина Викторовна – 100 %
Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах.	Оценка проведена Оценщиками лично без привлечения сторонних специалистов.
Сведения о независимости юридического лица и оценщика	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. Проведение оценки объекта оценки не допускается, если: - 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. 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. 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.

4. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ.

Самые важные из них приведены в таблице 4, кроме того, применены стандартные ограничения и допущения, перечисленные ниже:

Ограничения, на которых основывается оценка:

1. Ни весь Отчет, ни какая-либо его часть (особенно, любые заключения о стоимости, и информация об оценщике, принимавшем участие в работе), не могут быть предоставлены Заказчиком для использования в целях рекламы, для мероприятий по связям с общественностью, без предварительного письменного разрешения Оценщика.

2. Все прогнозы, сделанные в Отчете, базируются на существующей ситуации. Однако, эти предположения могут измениться с течением времени.

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.

4. Оценщик не принимает на себя ответственность за финансовую и налоговую отчетность, относящуюся к вопросу управления объектом оценки (Имуществом). Ответственность за эту отчет-

Общество с ограниченной ответственностью
«АГРОПРОМОЦЕНКА»

ность, относящуюся к исследованному Оценщиком Имуществу, несет его владелец.

5. 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.

6. Результаты оценки стоимости объекта оценки основываются на информации, существовавшей на Дату оценки и могут быть признаны рекомендуемыми для целей совершения операций с объектом оценки в течение 6 месяцев, с даты составления отчета об оценке.

Допущения, на которых основывается оценка:

1. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание права собственности на оцениваемое имущество, достоверность которого определяется со слов Заказчика.

2. Оценка производилась с соблюдением условий, что Оцениваемые объекты свободны от каких-либо дополнительных сервитутов, за исключением указанных в правоустанавливающих документах.

3. Оценщик не производил обмер объекта недвижимости, полагаясь на верность исходной информации, предоставленной Заказчиком. Если не указано иначе, Оценщик исходил из того, что не существует фактов выходов за территорию, нарушения положений зонирования или иных нарушений действующего законодательства, касающегося рассматриваемого объекта.

4. При оценке выводы делались на основании допущения, что владелец управляет имуществом, исходя из своих наилучших интересов.

5. Исходные данные, использованные Оценщиком при подготовке Отчета, получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать абсолютную точность этих данных, поэтому, во всех случаях, делаются ссылки на источник информации.

6. Оценка объекта оценки была проведена на основании технической информации, предоставленной Заказчиком. Оценщиками определена рыночная стоимость права собственности на объект оценки без учета ограничений прав, обременений и прав третьих лиц.

7. Оценщик обязуется сохранить конфиденциальность в отношении информации, предоставленной Заказчиком.

8. В отчете приведены значения расчетных величин с учетом округления. Из-за этого возможны незначительные расхождения при проверке отдельных величин.

9. В отсутствие документально подтвержденных имущественных прав третьих лиц, ограничений в использовании и обременений в отношении объекта оценки, его стоимость определяется Оценщиком, исходя из предположения об отсутствии таковых, если в задании на оценку не указано иное.

5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ (ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ)
ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ,
ОБОСНОВАНИЕ ИХ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДАННОГО
ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Ниже в таблице приведен перечень использованных стандартов и обоснование их применения в рамках настоящего отчета:

Таблица 8

Список используемых стандартов

Краткое наименование стандарта	Полное наименование стандарта	Сведения о принятии стандарта	Основание для использования стандарта
ФСО-1	Федеральный стандарт оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки»	Приказ Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297	Стандарт обязателен к применению
ФСО-2	Федеральный стандарт оценки №2 «Цель оценки и виды стоимости»	Приказ Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298	Стандарт обязателен к применению
ФСО-3	Федеральный стандарт оценки №3 «Требования к отчету об оценке»	Приказ Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 299 в ред. приказа Минэкономразвития России от 06.12.2016 г. N 785	Стандарт обязателен к применению
ФСО-7	Федеральный стандарт оценки №7 «Оценка недвижимости»	Приказ Минэкономразвития России № 611 от 25.09.2014 г	Стандарт обязателен к применению
ФСО-12	Федеральный стандарт оценки №12 «Определение ликвидационной стоимости»	Приказ Минэкономразвития России от 17 ноября 2016 г. № 721	Стандарт обязателен к применению

Общество с ограниченной ответственностью «АГРОПРОМОЦЕНКА»

Стандарты оценки, обязательные к применению субъектами оценочной деятельности, разрабатываются и утверждаются в соответствии с законодательством Российской Федерации (согласно ст.20 ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»). На момент составления отчета обязательными к применению являлись Федеральные Стандарты оценки, перечисленные в таблице № 8, а также Стандарты и правила оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков – СМАО (г. Москва): «Оценка недвижимости» (в действующей на дату составления отчета редакции).

Выбор стандарта СМАО - «Оценка недвижимости», обоснован тем, что объект оценки является недвижимым имуществом.

Стандарты и правила оценочной деятельности, разработанные и утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков, не могут противоречить федеральным стандартам оценки и могут действовать в части, не противоречащей Федеральным стандартам оценки.

6. ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ, ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ОТЧЕТЕ

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»).

Ликвидационная стоимость - 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 имущества¹.

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);
- 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;

¹ Федеральный стандарт оценки №2 «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2, п.9)

Общество с ограниченной ответственностью «АГРОПРОМОЦЕНКА»

- 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»).

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.

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.

Общество с ограниченной ответственностью
«АГРОПРОМОЦЕНКА»

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 установлены Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»

7. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ. ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ.

Процесс оценки – логически обоснованная и систематизированная процедура последовательного решения проблем с использованием известных подходов и методов оценки для вынесения окончательного суждения о стоимости. Процесс оценки связан со сбором и анализом информации, необходимой для проведения оценки.

7.1. Последовательность определения стоимости объекта оценки.

В соответствии с п.23 Федерального стандарта оценки №1, утвержденного приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 20.05.2015 г (ФСО №1), проведение оценки рыночной стоимости объекта 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.

В соответствии с ФСО №1 п. 24, 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.

4. Согласование (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости объекта оценки.

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.

5. Составление отчета об оценке.

Отчет по оценке соответствует требованиям федерального законодательства об оценочной деятельности, требованиям федеральных стандартов оценки, стандартов и правил, утвержденных саморегулируемой организацией оценщиков (содержание требований и наличие информации в отчете приведено в таблице ниже).

**Общество с ограниченной ответственностью
«АГРОПРОМОЦЕНКА»**

Таблица 9

Анализ представленной заказчиком информации

Информация о виде и объеме прав на объект оценки	Получение исчерпывающей информации о виде и объеме прав на недвижимое имущество, содержащейся в документах, подтверждающих существующие права на него (в правоудостоверяющих и правоустанавливающих документах)	Проведено
Сопоставление данных об объекте оценки	Установление конструктивных особенностей недвижимого имущества, права на которое оцениваются, а также соответствия (наличия/отсутствия не зарегистрированных в установленном порядке перепланировок и т.п.) фактического состояния недвижимого имущества характеристикам Объекта, отраженным в действительных на дату оценки документах органов/организаций, осуществляющих технический учёт и инвентаризацию на здания, строения и сооружения, входящие в состав Объекта оценки (технический паспорт, выписка из технического паспорта, поэтажный план, экспликация, справка о физическом состоянии здания/сооружения, кадастровый паспорт при наличии)	Проведено
Установление данных об обременениях на объект оценки	Установление наличия/отсутствия обременения недвижимого имущества, права на которое оцениваются, на основании документов, содержащих сведения о наличии обременений, установленных в отношении оцениваемого имущества, включая обременение сервитут, залогом или долговыми обязательствами и любых других обременений.	Проведено
Установление данных об имуществе не являющемся недвижимым	Установление наличия/отсутствия подлежащего оценке в составе недвижимого имущества, права на которое оцениваются, имущества не являющегося недвижимым (неотъемлемые улучшения объекта оценки(улучшения без которых невозможно полноценное текущее использование/эксплуатация объекта)	Проведено
Установление иных сведений	Установление иных количественных и качественных характеристик недвижимого имущества, права на которое оцениваются, в том числе содержащих описание существующих прав на объект оценки.	Проведено

7.2. Подходы к оценке.

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;

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:

Общество с ограниченной ответственностью «АГРОПРОМОЦЕНКА»

- 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.

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;

Общество с ограниченной ответственностью
«АГРОПРОМОЦЕНКА»

- 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;

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.

Общество с ограниченной ответственностью «АГРОПРОМОЦЕНКА»

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.

8. ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А В ОТНОШЕНИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ПРИНАДЛЕЖАЩЕГО ЮРИДИЧЕСКОМУ ЛИЦУ, РЕКВИЗИТЫ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА И БАЛАНСОВАЯ СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.

Все количественные и качественные характеристики объекта оценки были установлены на основании документов и источников информации, представленных Заказчиком (п.8.1.), а также визуального осмотра объекта оценки, проведенного 15 марта 2019 г., и интервью с представителями Заказчика.

8.1. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки:

1. Информация об объектах оценки, полученная от Заказчика:

1. Копии Выписок из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, удостоверяющие проведенную государственную регистрацию прав для помещений и здания в составе объекта оценки, дата выдачи 24.10.2018 г;

2. Копии Свидетельств о государственной регистрации права собственности: 66 АЖ 275021 от 12.12.2013 г (помещения площадью 947,6 кв. м); 66 АЖ 408354 от 21.01.2014 г (помещения площадью 952 кв. м); 66 АВ 881936 от 25.04.2007 г (здание площадью 87,2 кв. м);

3. Копии Кадастровых паспортов на помещения площадью 947,6 кв. м, 952 кв. м от 22.11.2013 г. и здание площадью 87,2 кв. м от 24.12.2008 г.;

4. Копия Технического паспорта БТИ с экспликацией помещений (для здания хоз. Склада, литер Б) от 23.04.2001 г.;

5. Копия Договора №7-1169 аренды земельного участка от 19.06.2009 г.;

6. Копия Кадастровой выписки о земельном участке с КН 66:41:0702004:18 от 23.04.2013 г.;

2. Информация о состоянии рынка, полученная из других источников:

- Анализ общей политической и социально - экономической ситуации в Российской Федерации <http://economy.gov.ru/minec/main/>;

- Анализ экономической ситуации в Свердловской области <http://economy.midural.ru/>;

Недостаток информации восполнялся сведениями из других источников, ссылки на сайты см. по тексту Отчета.

3. *Нормативные документы, справочная и методическая литература (полный перечень см. в п. 16 Отчета);*

4. *Internet – ресурсы (ссылки на сайты см. по тексту Отчета).*

Источники рыночной информации приведены в соответствующих разделах отчета.

8.2. Сведения об имущественных правах.

Права в отношении объектов капитального строительства.

Оцениваемое недвижимое имущество, на праве собственности принадлежит ООО «Вертикаль» (ОГРН 1056605241472), что подтверждено Выписками из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, дата выдачи 24.10.2018 г.

Реквизиты юридического лица (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.

Балансовая (остаточная) стоимость объекта оценки: балансовая стоимость объектов капитального строительства по адресу: Екатеринбург, ул. Александровская, 3а, составляет: 4 331 206,65 руб. По-объектно балансовая стоимость не выделена.

Общество с ограниченной ответственностью
«АГРОПРОМОЦЕНКА»

Право собственности, согласно Гражданскому кодексу РФ, часть 1 (ст. 209), включает право владения, пользования и распоряжения. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом. Владение, пользование и распоряжение землей и другими природными ресурсами в той мере, в какой их оборот допускается законом (статья 129 ГК ч.1.), осуществляются их собственником свободно, если это не наносит ущерба окружающей среде и не нарушает прав и законных интересов других лиц.

Сведения об обременениях: на все объекты зарегистрировано обременение в виде Ипотеки и Запрета на совершение регистрационных действий.

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

Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online	
Объект капитального строительства	
Вернуться к результатам поиска Сформировать новый запрос	
Кадастровый номер:	66:41:0702006:128
Статус объекта:	Ранее учтенный
Дата постановления на кадастровый учет:	09.07.2013
Этаж:	1
Площадь ОКС'а:	947,6
Единица измерения (код):	Квадратный метр
Кадастровая стоимость:	941592,22
Дата внесения стоимости:	21.11.2013
Дата утверждения стоимости:	21.11.2013
Дата определения стоимости:	21.11.2013
Адрес (местоположение):	Свердловская область, г Екатеринбург, ул Александровская, д 3-а
(ОКС) Тип:	Нежилое помещение
Дата обновления информации:	13.08.2018
Ранее присвоенные номера	
Условный номер:	66-66-01/158/2009-208
Инвентарный номер:	1113484\A\21\11003
Форма собственности:	Частная
▼ Права и ограничения	
Право	Ограничение
	№ 66:41:0702006:128-66/001/2018-15 от 10.08.2018 (запрещение)
	№ 66:41:0702006:128-66/001/2018-16 от 10.08.2018 (запрещение)
№ 66-66-01/158/2009-208 от 17.03.2009 (собственность)	№ 66:41:0702006:128-66/001/2017-2 от 16.06.2017 (в силу закона)

Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online	
Объект капитального строительства	
Вернуться к результатам поиска Сформировать новый запрос	
Кадастровый номер:	66:41:0702006:129
Статус объекта:	Ранее учтенный
Дата постановления на кадастровый учет:	09.07.2013
Этаж:	2
Площадь ОКС'а:	952
Единица измерения (код):	Квадратный метр
Кадастровая стоимость:	945964,32
Дата внесения стоимости:	21.11.2013
Дата утверждения стоимости:	21.11.2013
Дата определения стоимости:	21.11.2013
Адрес (местоположение):	Свердловская область, г Екатеринбург, ул Александровская, д 3-а
(ОКС) Тип:	Нежилое помещение
Дата обновления информации:	13.08.2018
Ранее присвоенные номера	
Условный номер:	66-66-01/158/2009-209
Инвентарный номер:	1113484\A\21\11002
Форма собственности:	Частная
▼ Права и ограничения	
Право	Ограничение
	№ 66:41:0702006:129-66/001/2018-15 от 10.08.2018 (запрещение)
	№ 66:41:0702006:129-66/001/2018-16 от 10.08.2018 (запрещение)
№ 66-66-01/158/2009-209 от 17.03.2009 (собственность)	№ 66:41:0702006:129-66/001/2017-2 от 16.06.2017 (в силу закона)

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:	66:41:0702004:284
Статус объекта:	Ранее учтенный
Дата постановки на кадастровый учет:	09.07.2013
Площадь ОКС'а:	87,2
Единица измерения (код):	Квадратный метр
Кадастровая стоимость:	442333,34
Дата внесения стоимости:	09.07.2013
Дата утверждения стоимости:	08.07.2013
Дата определения стоимости:	09.07.2013
Адрес (местоположение):	Свердловская область, г Екатеринбург, ул Александровская, д 3а
(ОКС) Тип:	Здание (Нежилое здание)
(ОКС) Этажность:	1
(ОКС) Подземная этажность:	1
(ОКС) Материал стен:	Каменные
(ОКС) Завершение строительства:	1965
Дата обновления информации:	28.02.2019
Ранее присвоенные номера	
Инвентарный номер:	1113484Б/21
Условный номер:	66-01/01-00-26-03а-01
Форма собственности:	Частная
Права и ограничения	
Право	Ограничение
№ 66-06-01/245/2005-114 от 21.09.2005 (собственность)	№ 66:41:0702004:284-86/001/2018-15 от 10.08.2018 (запрещение) № 66:41:0702004:284-86/001/2018-16 от 10.08.2018 (запрещение) № 66:41:0702004:284-86/001/2017-2 от 16.06.2017 (в силу закона) № 66:41:0702004:284-86/001/2019-17 от 27.02.2019 (запрещение)

Рис. 1. Источник: (https://rosreestr.ru/wps/portal/online_reques).

Оценка проводилась при допущении об отсутствии ограничений (обременений) и прав третьих лиц в отношении объекта оценки.

Вывод: рыночная стоимость недвижимого имущества рассчитывается для права собственности на объекты капитального строительства без учета ограничений (обременений) и прав третьих лиц.

Права в отношении земельного участка.

Объекты капитального строительства, в составе объекта оценки, расположены на земельном участке общей площадью 4744 кв. м, с КН 66:41:0702004:18.

В соответствии с Договором аренды земельного участка № 7-1169 от 19.06.2009 г, заключенным между Администрацией города Екатеринбурга (Арендодатель) и ООО «Вертикаль» (Арендатор), арендатору передаётся земельный участок общей площадью 4744 кв. м, по адресу: г. Екатеринбург, ул. Александровская, 3-а, в аренду сроком с 04.05.2009 г. по 03.05.2024 г.;

Сведения об обременениях: Аренда, Ипотека.

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

Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online	
Земельный участок	
Вернуться к результатам поиска Сформировать новый запрос	
Кадастровый номер:	66:41:0702004:18
Статус объекта:	Учтенный
Дата постановки на кадастровый учет:	09.06.2008
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование:	Для размещения административных зданий
Площадь:	4744
Единица измерения (код):	Квадратный метр
Кадастровая стоимость:	16257688
Дата определения стоимости:	15.11.2012
Дата внесения стоимости:	28.07.2014
Дата утверждения стоимости:	27.01.2014
Адрес (местоположение):	обл. Свердловская, г. Екатеринбург, ул. Александровская, дом 3 а
Дата обновления информации:	20.06.2017
Форма собственности:	
Права и ограничения	
Право	Ограничение
	№ 66-66-01/560/2009-358 от 30.09.2009 (аренда) № 66:41:0702004:18-66/001/2017-2 от 16.06.2017 (в силу договора)

Рис. 2. Источник: (https://rosreestr.ru/wps/portal/online_reques).

Общество с ограниченной ответственностью «АГРОПРОМОЦЕНКА»

Правовая регистрация доли, в праве аренды на земельный участок с КН 66:41:0702004:18 для помещений и здания, в составе объекта оценки, не произведена.

Рыночная стоимость объекта оценки определялась исходя из того, что приобретатель объекта оценки имеет право на долю в праве аренды на земельный участок в размере, необходимом для использования объекта оценки, в установленном законом порядке (в размере $(1986,8/2390,3) \times 4744 = 3943 \text{ м}^2$ где: 1986,8 кв. м - площадь оцениваемых объектов недвижимости и 2390,3 кв. м - общая площадь всех объектов недвижимости, расположенных на земельном участке с КН 66:41:0702004:18, согласно Договору аренды земельного участка № 7-1169 от 19.06.2009 г).

Вывод по разделу:

Рыночная стоимость объекта оценки рассчитывается для:

- **права собственности без обременений и ограничений**, на объекты капитального строительства по адресу: г. Екатеринбург, ул. Александровская, 3-а.

- **право на долю в праве аренды на земельный участок** с КН: 66:41:0702004:18, в размере: $(1986,8/2390,3) \times 4744 = 3943 \text{ м}^2$.

Субъект права: ООО «Вертикаль».

8.3. Анализ местоположения объекта оценки.

Екатеринбург (с 1924 по 1991 — Свердловск) — административный центр Свердловской области, четвёртый по численности населения (после Москвы, Санкт-Петербурга и Новосибирска) город в России, главный административный, культурный, научно-образовательный центр Уральского региона. Один из крупнейших в стране транспортно-логистических узлов (международный аэропорт, через город проходит Транссибирская магистраль и 6 федеральных автотрасс), важный промышленный центр (оптико-механическая промышленность, приборостроение и тяжёлое машиностроение, металлургия, полиграфическая промышленность, лёгкая и пищевая промышленность, военно-промышленный комплекс). Екатеринбург является центром Уральского федерального округа.

Месторасположение

Екатеринбург находится в центральной части Евразии, в 1667 км к востоку от Москвы. Город расположен на восточном склоне Уральских гор, по берегам реки Исеть, на которой в пределах города образованы 4 пруда — Верх-Исетский, Городской, Парковый и Нижне-Исетский. Также в черте города находятся четыре естественных озера: на востоке — Шарташ и Малый Шарташ, на северо-западе — Шувакиш, на западе — Здохня.

Стоит отметить, что географическое положение Екатеринбурга крайне выгодно и с течением истории благоприятно повлияло на развитие города. Екатеринбург находится на Среднем Урале, где горы имеют небольшую высоту, что послужило благоприятным условием для строительства через Екатеринбург основных транспортных магистралей из Центральной России в Сибирь (Большой Сибирский тракт и, с некоторых пор, Транссибирская железная дорога). В результате Екатеринбург сформировался как стратегически важный центр России, который и поныне обеспечивает связь между Европейской и Азиатской частями страны.

Население города на 2018 г. - 1 455 904 человек

В целях организации управления муниципальное образование «город Екатеринбург» делится на 7 административных районов. Особенностью территориального деления можно назвать то, что исторический центр города поделён между пятью административными районами (кроме Чкаловского и Орджоникидзевского).

Расположение и инфраструктура объекта оценки.

Объект оценки расположен на границе Кировского и Орджоникидзевского района, в жилом районе «Пионерский» (1 ценовой пояс), по адресу: г. Екатеринбург, ул. Александровская, д. 3а.

Кировский район Екатеринбурга — один из семи административных районов города.

Район располагается в восточной части Екатеринбурга. В него входят: часть центрального района города, жилые районы: Втузгородок, Пионерский, Комсомольский, Шарташский, Изоплит, Калиновский. В районе размещаются крупнейшие образовательные и научные учреждения города. В Кировском районе находятся Уральский федеральный университет, Гуманитарный университет, Уральская государственная архитектурно-художественная академия, Уральская государственная сельскохозяйственная академия, здания Уральской государственной юридической академии. Располагается президиум Уральского отделения РАН, академические институты математики и механики, химии твёрдого тела, физики металлов, высокотемпературной электрохимии, Центральная научная библиотека УрО РАН.

Общество с ограниченной ответственностью «АГРОПРОМОЦЕНКА»

Население района в 2018 г составляет 226 599 человек.

Крупные предприятия, располагающиеся в Кировском районе: ФГУП «Вектор», ОАО «Уралобувь», ЕМУП «Екатеринбургский хлебокомбинат», ОАО Завод ЖБИ «Бетфор», ОАО «Уральский электронный завод», ФГУП «Уральский электромеханический завод», ОАО «Средуралмебель», ОАО «Свердловский молочный комбинат», «Медтехника», ЗАО «Уралкомпрессормаш».

Общественный транспорт представлен в Кировском районе автобусами (муниципальные и частные перевозчики), троллейбусами и трамваями. Строительство второй очереди метро, соединяющей Кировский район с центром города, планируется после окончания строительства первой ветки.

Жилой район «Пионерский»

Жилой район ограничен с севера промышленными площадками предприятий и коммунально-складских объектов северной промзоны, с юга — ул. Блюхера, с запада — полосой отчуждения железной дороги, с востока — ул. Шефской. Площадь на 2003 год — 670 га, протяжённость улиц — 23,7 км.

В 1997 году численность населения составляла 89,2 тысячи человек. С начала 2000-х годов идёт рост численности населения района за счёт строительства новых многоэтажных жилых комплексов на месте снесённого частного сектора и за счёт уплотнения существующей застройки.

Для улиц района характерно совмещение транспортных потоков грузового, легкового и общественного транспорта, узость проезжей части. Главными транспортными магистралями района являются улицы Уральская, Блюхера, Советская, Сулимова, Данилы Зверева.

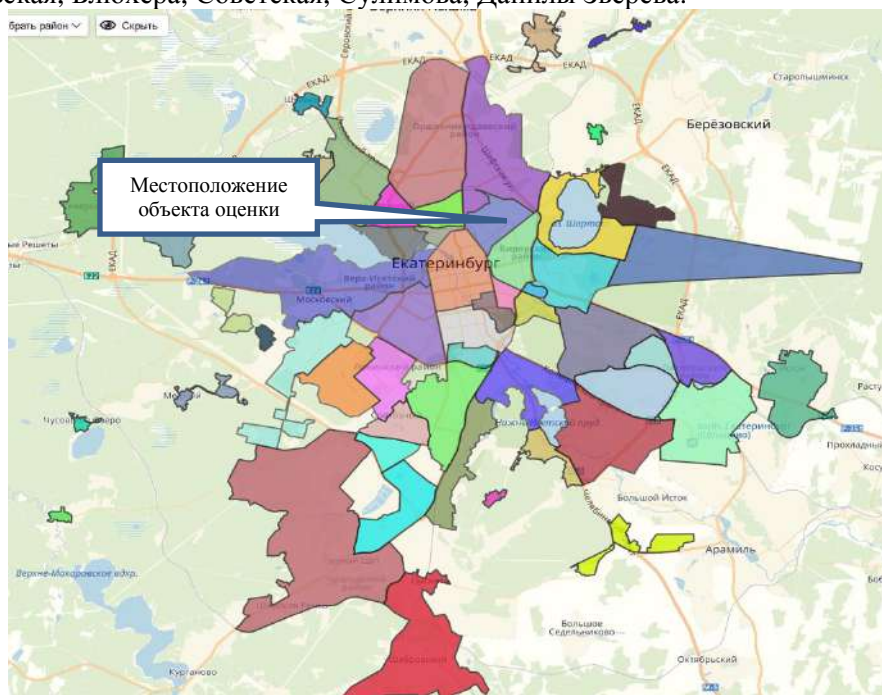


Рис. 3. Местоположение оцениваемого имущества на карте города с указанием микрорайона расположения, изображено схематично (источник: <http://upn.ru/districts.htm>)

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

Таблица 10

Наименование ценового пояса	Жилые районы
Центр	Границы улиц: Московская, Челюскинцев, Восточная, Декабристов, Луначарского, Большакова
1 пояс	Автовокзал, Ботанический, ВИЗ, Вокзальный, Втузгородок, Заречный, Парковый, Пионерский, Шарташский рынок, Юго-Западный
2 пояс	Академический, ЖБИ, Завокзальный, УНЦ, Уктус, Уралмаш, Широкая речка, Эльмаш, Солнечный
3 пояс	Елизавет, Компрессорный, Новая Сортировка, С. Сортировка, Совхоз, Химмаш, Чермет, Сибирский, Синие камни
4 пояс	Лечебный, 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, <https://upn.ru/analytics/1793/2019/1/18801.htm>.

Общество с ограниченной ответственностью «АГРОПРОМОЦЕНКА»

Расположение и инфраструктура объекта оценки.

Объект оценки расположен на границе жилого района Кировский и промзоны Орджоникидзевского района. Здание и помещения, в составе объекта оценки, расположены в глубине квартала, в окружении 4-9 эт жилой застройки.

Ближайшим окружением объекта оценки являются:

- 1) с севера – железнодорожная станция Восточная отделяет Кировский район от промзоны Орджоникидзевского района.
- 2) с запада располагается бывшее производственное предприятие «Авангард»;
- 3) с востока – сектор индивидуальной жилой застройки;
- 4) с юга - Специализированный учебно-научный центр УрФУ (СУНЦ);

Транспортная доступность

Основной подъезд осуществляется со стороны улицы Данилы Зверева. Территория асфальтирована, огорожена, имеется парковка.

Остановка общественного наземного транспорта - остановка «Авангард»: конечная остановка автобусных маршрутов №№ 018,030,48,052.

Фрагменты карты, с указанием расположения объекта оценки, приведен ниже:

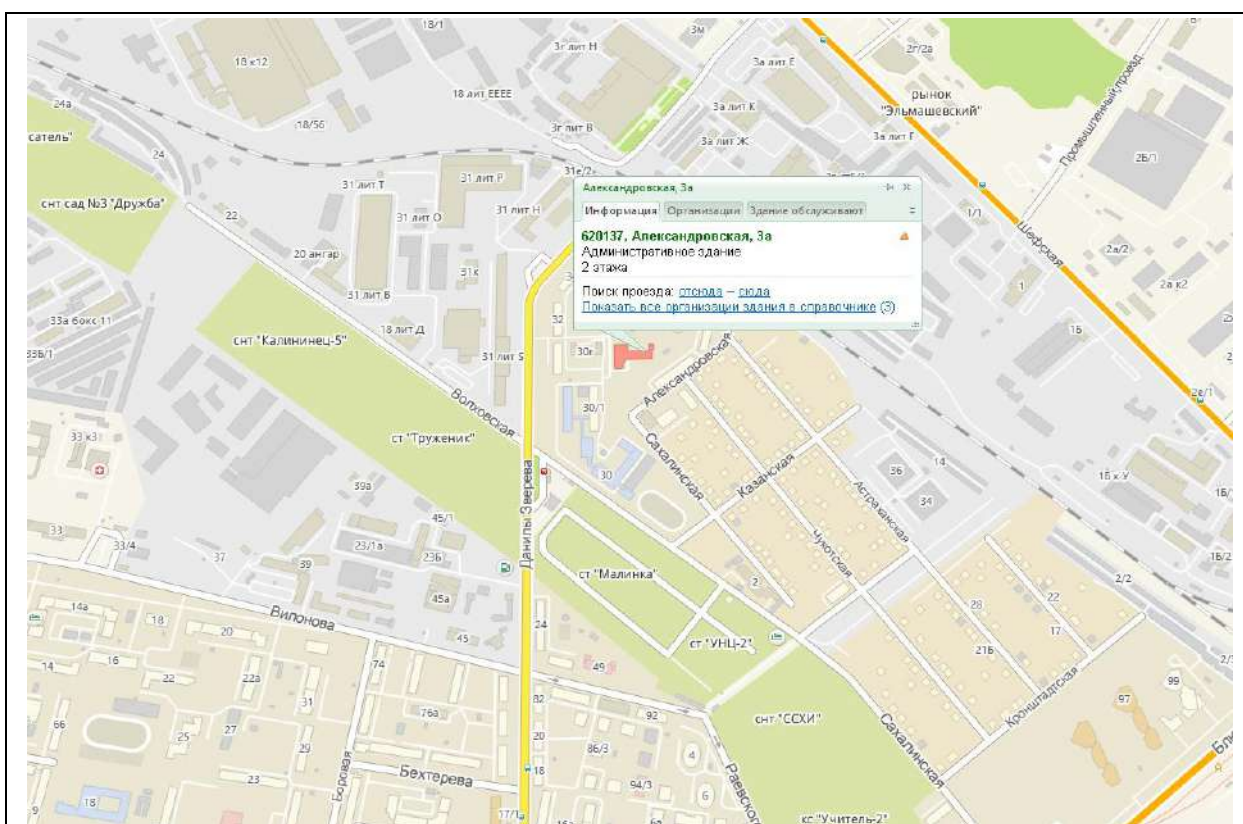


Рис. 4. Расположение объекта оценки на карте района «Пионерский».

8.4. Точное описание объекта оценки.

Перечень документов, используемых Оценщиком, в том числе, устанавливающих количественные и качественные характеристики недвижимого имущества приведен в разделе 8.1. настоящего Отчета.

Объектом оценки, в рамках настоящей работы, являются объекты недвижимого имущества, в составе (описание приведено согласно Выпискам из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, дата выдачи 24.10.2018):

1. Помещение. Назначение: нежилое. Площадь общая: 947,6 кв. м. КН: 66:41:0702006:128. Адрес: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Александровская, 3-а;
2. Помещение. Назначение: нежилое. Площадь общая: 952 кв. м. КН: 66:41:0702006:129. Адрес: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Александровская, 3-а;
3. Здание. Назначение: нежилое здание. КН: 66:41:0702004:284. Площадь общая: 87,2 кв. м. Адрес: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Александровская, 3-а;

Общество с ограниченной ответственностью
«АГРОПРОМОЦЕНКА»

4. Право на долю в праве аренды на земельный участок с КН: 66:41:0702004:18 (категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещений административных зданий). Площадь 4744 кв. м. Адрес: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Александровская, 3-а, в размере: (1986,8/2390,3)х 4744 =3943 кв. м.

8.4.1. Характеристика объекта оценки.

Общая площадь всех объектов недвижимости, расположенных на земельном участке с КН 66:41:0702004:18, составляет: (947,6+952,0+403,5+87,2)=2390,3 кв. м.

Правовая регистрация 2-х этажного административного здания по адресу: г. Екатеринбург, ул. Александровская, 3-а, произведена поэтажно: помещения 1 этажа S=947,6 кв. м, с КН: 66:41:0702006:128; помещения 2 этажа S=952 кв. м, с КН: 66:41:0702006:129 и помещения подвала S=403,5 кв. м, с КН: 66:41:0702006:127.

В соответствии с договором и техническим заданием, в составе объекта оценки, в данной работе, оцениваются помещения 1 этажа S=947,6 кв. м, с КН: 66:41:0702006:128, помещения 2 этажа S=952 кв. м, с КН: 66:41:0702006:129, расположенные в 2-х этажном административном здании и нежилое здание S=87,2 кв. м, с КН: 66:41:0702004:284.

Т.о., площадь помещений объекта оценки составляет: (947,6+952,0+87,2)=1986,8 кв. м.

Описание здания, в котором расположены оцениваемые помещения:

Согласно данным Фонда данных государственной кадастровой оценки (Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online https://rosreestr.ru/wps/portal/online_request), нежилое здание, в котором расположены оцениваемые помещения – 2 этажное с подвалом, общей площадью 2304,4 кв. м, введено в эксплуатацию в 1965 году.

Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online	
Объект капитального строительства	
Вернуться к результатам поиска Сформировать новый запрос	
Кадастровый номер:	66:41:0702006:24
Статус объекта:	Ранее учтенный
Дата постановки на кадастровый учет:	03.07.2012
Площадь ОКСа:	2304,4
Единица измерения (код):	Квадратный метр
Кадастровая стоимость:	6368,16
Дата внесения стоимости:	26.02.2013
Дата утверждения стоимости:	26.01.2013
Дата определения стоимости:	05.07.2012
Адрес (местоположение):	Свердловская область, г Екатеринбург, ул Александровская, д 3а
(ОКС) Тип:	Здание (Нежилое здание)
(ОКС) Этажность:	2
(ОКС) Подземная этажность:	подвал
(ОКС) Материал стен:	Из прочих материалов
(ОКС) Завершение строительства:	1965
Дата обновления информации:	07.12.2018
Ранее присвоенные номера	
Инвентарный номер:	13484
Форма собственности:	
▼ Права и ограничения	
Данные отсутствуют	

Рис. 5. Данные Росреестра: https://rosreestr.ru/wps/portal/online_request

Здание относится к I группе капитальности и имеет:

- Фундамент – железобетонный ленточный;
- Стены – кирпичные;
- Оконные блоки – пластмассовый профиль (ПВХ) с двухкамерным стеклопакетом;
- Перекрытия – железобетонные плиты;
- Крыша – мягкая кровля;
- Инженерные системы централизованные: отопление, водоснабжение и канализация, электроосвещение, горячее водоснабжение, вентиляция.

Состояние конструктивных элементов здания, в котором расположены оцениваемые помещения, удовлетворительное.

**Общество с ограниченной ответственностью
«АГРОПРОМОЦЕНКА»**

Здание имеет 3 входа: один основной центральный и два противопожарных входа. Во дворе здания имеется большая парковка.

Описание и технические характеристики помещений, в составе объекта оценки.

1. Помещение. Назначение: нежилое. Площадь общая: 947,6 кв. м. КН: 66:41:0702006:128. Адрес: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Александровская, 3-а;

Расположение оцениваемого помещения согласно Кадастровому паспорту – 1 этаж.

Доступ к помещениям осуществляется через общий вход в здание.

Таблица 11

Экспликация площади нежилого помещения с КН: 66:41:0702006:128

Этаж	№№ помещений	Общая площадь, кв. м.	В том числе:		Высота, м	Назначение помещений
			Основная площадь, кв. м.	Вспомогательная площадь, кв. м.		
1	1-65	947,6	699,8	247,8	3,0	Основные и вспомогательные помещения офисного назначения
Итого		947,6	699,8	247,8	3,0	

Источник информации: Выписка из технического паспорта БТИ (экспликация помещений) от 15.08.2013 г.

В помещениях 1 этажа на основных площадях располагаются кабинеты, лаборатории, складские и административные помещения. Во вспомогательных помещениях находятся: коридоры, тамбуры, подсобные помещения, туалеты, умывальные, кладовые и лестничные клетки.

Таблица 12

Характеристика помещений площадью 947,6 кв. м

Параметр	Характеристика
Наименование объекта, адрес	Помещение. Назначение: нежилое. Площадь общая 947,6 кв. м. Этаж 1. Адрес (местоположение): г. Екатеринбург, ул. Александровская, 3-а.
Кадастровый номер	66:41:0702006:128
Этаж, этажность	1/2 этаж
Общая площадь, кв. м. в том числе:	947,6 м ²
Основная площадь, кв. м.	699,8 м ²
Вспомогательная, кв. м.	247,8 м ²
Доля земельного участка, относящаяся к оцениваемым помещениям, кв. м.	$(947,6 / (947,6 + 952,0 + 403,5 + 87,2)) * 4744 = 1881 \text{ м}^2$
Внутренняя отделка:	Качественная недорогая отделка помещений, тип «бюджетный офис»
Полы	Керамическая плитка в коридорах, на лестничных клетках, в санузлах. В помещениях - ламинат
Стены	обои под покраску
Потолок	Плитка «Акмигран»
Двери	Филенчатые
Окна	Пластиковые, с двойным остеклением
Общее состояние помещений	хорошее
Внутренние инженерные коммуникации, состояние оборудования:	
Отопление	Централизованное, приборы отопления отечественные, состояние хорошее
Водопровод	Централизованный, состояние хорошее
Канализация	Централизованная, состояние хорошее, сантехника отечественная
Горячее водоснабжение	Централизованное, состояние хорошее
Электроосвещение и электроснабжение	Скрытая проводка, выключатели, розетки – отечественные, состояние хорошее
Вентиляция	приточно-вытяжная
Туалет	имеется.
Текущее использование	Административное

Источник информации: Осмотр 15.03.2019 г. Выписка из ЕГРН от 24.10.2018 г.

**Общество с ограниченной ответственностью
«АГРОПРОМОЦЕНКА»**

2. Помещение. Назначение: нежилое. Площадь общая: 952,0 кв. м. КН: 66:41:0702006:129.
Адрес: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Александровская, 3-а;
Расположение оцениваемого помещения согласно Кадастровому паспорту – 2 этаж.

Таблица 13

Экспликация площади нежилого помещения с КН: 66:41:0702006:129

Этаж	№№ помещений	Общая площадь, кв. м.	В том числе:		Высота, м	Назначение помещений
			Основная площадь, кв. м.	Вспомогательная площадь, кв. м.		
2	1-55	952,0	713,3	238,7	3,0	Основные и вспомогательные помещения офисного назначения
	Итого	952,0	713,3	238,7	3,0	

Источник информации: Выписка из технического паспорта БТИ (экспликация помещений) от 15.08.2013 г.

В помещениях 2 этажа на основных площадях располагаются: приемная, кабинеты, серверная, складские и административные помещения. Во вспомогательных помещениях находятся: комнаты отдыха, коридоры, тамбуры, шкафы, туалеты, умывальные и лестничные клетки.

Таблица 14

Характеристика помещений площадью 952,0 кв. м

Параметр	Характеристика
Наименование объекта, адрес	Помещение. Назначение: нежилое. Площадь общая 952,0 кв. м. Этаж 2. Адрес (местоположение): г. Екатеринбург, ул. Александровская, 3-а.
Кадастровый номер	66:41:0702006:129
Этаж, этажность	2/2 этаж
Общая площадь, кв. м. в том числе:	952,0 м ²
Основная площадь, кв. м.	713,3 м ²
Вспомогательная, кв. м.	238,7 м ²
Доля земельного участка, относящаяся к оцениваемым помещениям, кв. м.	$(952/(947,6+952,0+403,5+87,2))*4744=1889 \text{ м}^2$
Внутренняя отделка:	Качественная недорогая отделка помещений, тип «бюджетный офис»
Полы	Керамическая плитка в коридорах, на лестничных клетках, в санузлах. В помещениях - ламинат
Стены	обои под покраску
Потолок	Плитка «Акмигран»
Двери	Филенчатые
Окна	Пластиковые, с двойным остеклением
Общее состояние помещений	хорошее
Внутренние инженерные коммуникации, состояние оборудования:	
Отопление	Централизованное, приборы отопления отечественные, состояние хорошее
Водопровод	Централизованный, состояние хорошее
Канализация	Централизованная, состояние хорошее, сантехника отечественная
Горячее водоснабжение	Централизованное, состояние хорошее
Электроосвещение и электроснабжение	Скрытая проводка, выключатели, розетки – отечественные, состояние хорошее
Вентиляция	приточно-вытяжная
Туалет	имеется.
Текущее использование	Административное

Источник информации: Осмотр 15.03.2019 г. Выписка из ЕГРН от 24.10.2018 г.

Техническое состояние и текущее использование помещений.

В результате осмотра выполненного Оценщиком выявлено, что техническое состояние оцениваемых помещений - удовлетворительное, по данным Заказчика в здании систематически выполнялись текущие и капитальные ремонты.

На дату оценки помещения эксплуатируются по назначению - в качестве офисных помещений класса «С» и Оценщик будет исходить из этого при определении их стоимости.

Общество с ограниченной ответственностью
«АГРОПРОМОЦЕНКА»

8.4.2. Характеристика нежилого здания общей площадью 87,2 кв. м, с КН 66:41:0702004:284.

Здание. Назначение: нежилое здание. КН: 66:41:0702004:284. Площадь общая: 87,2 кв. м. Адрес: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Александровская, 3-а;

Отдельно-стоящее одноэтажное здание с подвалом, общей площадью 87,2 кв. м построено в 1965 году и в соответствии с Техническим паспортом БТИ от 23.04.2001 г. является хоз. складом.

Здание относится к I группе капитальности и имеет:

- Фундамент – железобетонный ленточный;
- Стены – кирпичные;
- Перекрытия – деревянное утепленное;
- Крыша – шиферная по деревянным стропилам и обрешетке;
- Окна – двойные глухие;
- Двери – филенчатые, окрашенные;
- Инженерные системы централизованные: электроосвещение.
- Отделка: простая.

В здании 2 входа.

Доля земельного участка, относящаяся к оцениваемому зданию, составляет: $(87,2 / (947,6 + 952,0 + 403,5 + 87,2)) * 4744 = 173 \text{ м}^2$.

Назначение помещений, сведения об общей и вспомогательной площади здания приведены в таблице №15.

Таблица 15

Экспликация площади нежилого здания общей площадью 87,2 кв. м, с КН 66:41:0702004:284

Этаж	№№ помещений	Общая площадь, кв. м.	В том числе:		Высота, м	Назначение помещений
			Основная площадь, кв. м.	Вспомогательная площадь, кв. м.		
подвал	1-3	43,0	37,7	5,3	2,2	Склад
1 этаж	4-6	44,2	37,8	6,4	2,2	Склад
	Итого	87,2	75,5	11,7	2,0	

Источник информации: Технический паспорт БТИ от 23.04.2001 г.

Техническое состояние и текущее использование нежилого здания.

Сведения о капитальных ремонтах Заказчиком не представлены. При визуальном осмотре было установлено следующее: здание находится в удовлетворительном состоянии.

На дату оценки здание не эксплуатируется. Оценщику не удалось произвести осмотр помещений оцениваемого здания. По информации Заказчика помещения находятся в удовлетворительном состоянии, позволяющем использовать его в качестве складских помещений класса «С».

Сведения об износах и устареваниях.

Физический износ

Для определения физического износа зданий, в данной работе, Оценщик применил наиболее распространенный в практике оценки *метод срока жизни*.

Физический износ определяется по формуле:

$$I_{\text{физ } i} = (XВ / ОЭЖ) \times 100 \% \quad (1)$$

XВ – хронологический (эффективный) возраст здания, год,

ОЭЖ - общая экономическая жизнь (нормативный возраст) здания, год.

Эффективный возраст – это возраст, показываемый состоянием и полезностью зданий, сооружений. В данном случае эффективный возраст равен действительному возрасту здания (сооружения), т.е. историческому или хронологическому возрасту (количество лет, которые прошли с момента завершения строительства).

Общая экономическая жизнь – это период времени, в течение которого улучшения в недвижимости дают вклад в стоимость собственности.

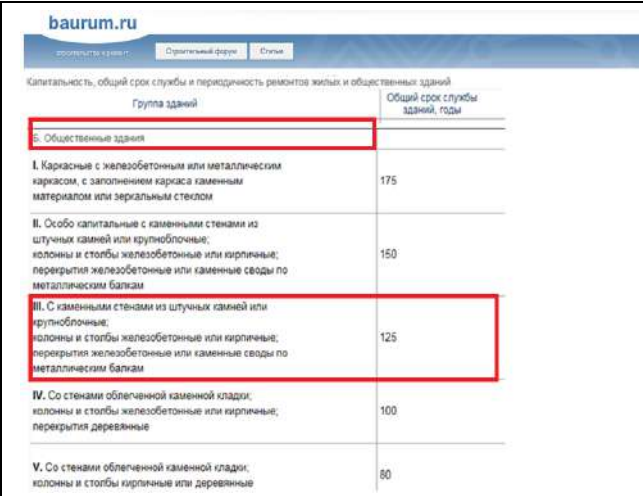
В данном случае общая экономическая жизнь устанавливается:

- 125 лет для общественных зданий согласно источнику:

http://www.baurum.ru/_library/?cat=build_works&id=651

Общество с ограниченной ответственностью «АГРОПРОМОЦЕНКА»

- 100 лет для производственных зданий согласно источнику:
<https://statrielt.ru/index.php/ekspluatatsiya-i-remont/275-srok-sluzhby-zdaniya-i-periodichnost-remonta>.

 <p>Источники: http://www.baurum.ru/library/?cat=build_works&id=651</p>	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 10%;">Класс</th> <th style="width: 70%;">Характеристика несущих и ограждающих конструкций</th> <th style="width: 20%;">Срок службы зданий (не менее*), лет</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center; vertical-align: middle;">1</td> <td> <p style="text-align: center;">Каркасные и бескаркасные производственные и складские здания</p> <p>Фундаменты: монолитные, свайные, столбчатые или ленточные железобетонные. Колонны, фермы, балки и ригели: сборные или монолитные железобетонные или стальные. Стены: кирпичные или крупнопанельные. Перекрытия и покрытия: монолитные или сборные железобетонные. Лестничные марши и площадки: железобетонные. Дверные и оконные проемы: блоки с металлическими переплетами</p> </td> <td style="text-align: center; vertical-align: middle;">100</td> </tr> </tbody> </table> <p>Источники: https://statrielt.ru/index.php/ekspluatatsiya-i-remont/275-srok-sluzhby-zdaniya-i-periodichnost-remonta</p>	Класс	Характеристика несущих и ограждающих конструкций	Срок службы зданий (не менее*), лет	1	<p style="text-align: center;">Каркасные и бескаркасные производственные и складские здания</p> <p>Фундаменты: монолитные, свайные, столбчатые или ленточные железобетонные. Колонны, фермы, балки и ригели: сборные или монолитные железобетонные или стальные. Стены: кирпичные или крупнопанельные. Перекрытия и покрытия: монолитные или сборные железобетонные. Лестничные марши и площадки: железобетонные. Дверные и оконные проемы: блоки с металлическими переплетами</p>	100
Класс	Характеристика несущих и ограждающих конструкций	Срок службы зданий (не менее*), лет					
1	<p style="text-align: center;">Каркасные и бескаркасные производственные и складские здания</p> <p>Фундаменты: монолитные, свайные, столбчатые или ленточные железобетонные. Колонны, фермы, балки и ригели: сборные или монолитные железобетонные или стальные. Стены: кирпичные или крупнопанельные. Перекрытия и покрытия: монолитные или сборные железобетонные. Лестничные марши и площадки: железобетонные. Дверные и оконные проемы: блоки с металлическими переплетами</p>	100					

Хронологический возраст зданий с 1965 года – 54 года, тогда физический износ *административного здания* составит: $Ифиз = 54/125 * 100 = 43\%$, а *здания склада*: $Ифиз = 54/100 * 100 = 54\%$.

Согласно, Шкале экспертных оценок физического износа для зданий, приведенной ниже: (источник: МОК-Информ: e-mail: mok@valnet.ru Опубликовано на сайте www.ValNet.ru <http://www.valnet.ru/m7-136.phtml>), износ оцениваемого имущества находится в интервале от 35 до 60 % и относится к **удовлетворительному** техническому состоянию.

Шкала экспертных оценок для определения величины физического износа для объектов недвижимости		
Состояние объекта	Характеристика физического состояния	Физический износ, %
Отличное	Практически новый объект	0 - 15
Хорошее	Полностью отремонтированный объект со средними сроками эксплуатации	15 - 35
Удовлетворительное	Требующий ремонта объект со средними сроками эксплуатации	35 - 60
Неудовлетворительное	Требующий ремонта объект с продолжительными сроками эксплуатации	60 - 80
Аварийное	Объект с продолжительными сроками эксплуатации. Проведение ремонта экономически нецелесообразно. Возможно вторичное использование материалов по утилизационной стоимости	80 - 1000

Информационный источник - МОК-Информ E-mail: mok@valnet.ru
При использовании материалов сайта обязательна ссылка на www.ValNet.ru

Рис. 6 Источник: www.ValNet.ru <http://www.valnet.ru/m7-136.phtml>

Функциональное и экономическое устаревание

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

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

**Общество с ограниченной ответственностью
«АГРОПРОМОЦЕНКА»**

8.4.3. Описание земельного участка.

Оцениваемые объекты расположены на земельном участке: общей площадью 4744 кв. м, с КН 66:41:0702004:18. Категория земель: земли населенных пунктов. Разрешенное использование: для размещений административных зданий. Адрес: г. Екатеринбург, ул. Александровская, 3а.

Оценка проводилась для права на долю в праве аренды на земельный участок в размере, необходимом для использования объекта оценки, в установленном законом порядке: $(1986,8/2390,3) \times 4744 = 3943 \text{ м}^2$.

Территория расположения оцениваемых объектов благоустроена, огорожена, имеет удобный автоподъезд с ул. Данилы Зверева и парковку.

Обеспечение инженерными сетями.

На участке имеется полный комплекс инженерных коммуникаций: энергоснабжение, отопление, водоснабжение, водоотведение (канализация) - централизованные общегородские сети.

Основные характеристики земельного участка приведены в таблице №16.

Таблица 16

Характеристика земельного участка с КН 66:41:0702004:18

Показатель	Значение показателя	Источник информации
Наименование объекта по данным государственной регистрации (объект права, адрес)	Земельный участок. Площадь: общая – 4744 кв. м. Адрес: РФ, г. Екатеринбург, ул. Александровская, 3-а.	Договор аренды земельного участка № 7-1169 от 19.06.2009 г.;
Кадастровый номер	66:41:0702004:18	
Категория земель	Земли населенных пунктов	Данные публичной кадастровой карты pkk5.rosreestr.ru
Разрешенное использование	Для размещений административных зданий.	
Площадь общая, м ²	4744 кв. м.	Данные публичной кадастровой карты pkk5.rosreestr.ru
Кадастровая стоимость, руб.	16 257 688,0 руб.	
Удельная кадастровая стоимость, руб/м ² .	3 427,0 руб./кв. м	
Общая площадь объектов капитального строительства, расположенных на земельном участке, м ²	947,6+952,0+403,5+87,2=2390,3 кв. м.	Кадастровые паспорта БТИ от 22.11.2013 г. и 24.12.2008 г.; Расчет оценщика
Общая площадь объектов капитального строительства, в составе объекта оценки, м ²	947,6+952,0+87,2=1986,8 кв. м	Кадастровые паспорта БТИ от 22.11.2013 г. и 24.12.2008 г.; Расчет оценщика
Размер доли в праве аренды на земельный участок с КН: 66:41:0702004:18, кв. м	$(1986,8/2390,3) \times 4744 = 3943$ кв. м	Расчет оценщика.
Вид территориальной зоны	Согласно существующему градостроительному зонированию Кировского района г. Екатеринбурга, оцениваемый земельный участок расположен в территориальной зоне Ж-5 «Зона многоэтажной жилой застройки».	Источник: Об утверждении правил землепользования и застройки городского округа муниципального образования «город Екатеринбург». («О внесении изменений в Решение Екатеринбургской городской Думы от 28 сентября 2010 года № 61/28»)
<i>Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки</i>		
Улучшения, имеющиеся на земельном участке на дату оценки и дату осмотра	На земельном участке расположено 2-х эт. административное здание и 1-эт. здание склада	Осмотр 15.03.2019 г. Фотографии объекта оценки
Коммуникации	Сети электроснабжения, водопровода, канализации, теплоснабжения - централизованные;	Осмотр 15.03.2019 г.
Рельеф участка	Участок имеет ровный спокойный рельеф. Участок застроен, проезды и тротуары заасфальтированы.	Фотографии объекта оценки
<i>Информация о текущем использовании объекта оценки</i>		
Характер текущего использования объекта оценки	Для эксплуатации административного и складского здания	Договор аренды земельного Участка № 7-1169 от 19.06.2009 г.; Осмотр 15.03.2019 г.
<i>Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость</i>		
Степень удаления от центра ценового влияния	Кировский административный район Екатеринбурга. 1 ценовой район – жилой район «Пионерский»	Данные ресурса 2ГИС

**Общество с ограниченной ответственностью
«АГРОПРОМОЦЕНКА»**

Показатель	Значение показателя	Источник информации
Транспортная доступность общественным транспортом	Автоподъезд ул. Данилы Зверева. Остановка общественного транспорта «Авангард» (автобус №018,030,48,052) находится в 10 мин. ходьбы от объекта оценки.	Данные ресурса 2ГИС
Уровень развития инфраструктуры	Территория огорожена, благоустроена.	Осмотр 15.03.2019 г. Фотографии объекта оценки
Ближайшая застройка	Жилая застройка, СУНЦ	Данные ресурса «http://wikimapia. Фотографии объекта оценки

Данные публичной кадастровой карты <http://pkk5.rosreestr.ru/> приведены ниже.



Рисунок 7. Местоположение объекта на публичной кадастровой карте <http://pkk5.rosreestr.r>

Территориальная зона объекта оценки.

Земельный участок с КН 66:41:0702004:18 расположен в территориальной зоне **Ж-5 «Зона многоэтажной жилой застройки»**.

«Зона многоэтажной жилой застройки» Ж-5 выделена для формирования жилых районов, на территориях которых размещаются многоквартирные дома с площадками для отдыха, игр, спортивными площадками, объекты социальной, транспортной инфраструктуры, а также объекты обслуживания жилой застройки с ограниченным спектром услуг, коммунальные предприятия.

(Источник: <http://docs.cntd.ru/document/543568164>).

Основные виды разрешенного использования зоны Ж-5:

- многоэтажная жилая застройка (высотой до 100 метров);
- среднеэтажная жилая застройка;
- объекты гаражного назначения;
- объекты торговли (общей площадью до 30 000 кв. м);
- здравоохранение;
- дошкольное, начальное и среднее общее образование;
- обслуживание автотранспорта;
- спорт;
- обеспечение внутреннего правопорядка;
- земельные участки (территории) общего пользования.

Вспомогательные виды разрешенного использования установлению не подлежат.

Условно разрешенные виды использования:

- жилая застройка (специализированный жилищный фонд);
- многоэтажная жилая застройка (свыше 100 метров);
- социальное обслуживание;
- бытовое обслуживание;
- культурное развитие;
- религиозное использование;

**Общество с ограниченной ответственностью
«АГРОПРОМОЦЕНКА»**

- амбулаторное ветеринарное обслуживание;
- деловое управление;
- объекты торговли (общей площадью свыше 30 000 кв. м, но не более 50 000 кв. м);
- банковская и страховая деятельность;
- общественное питание;
- гостиничное обслуживание;
- производственная деятельность;
- связь;
- историко-культурная деятельность.

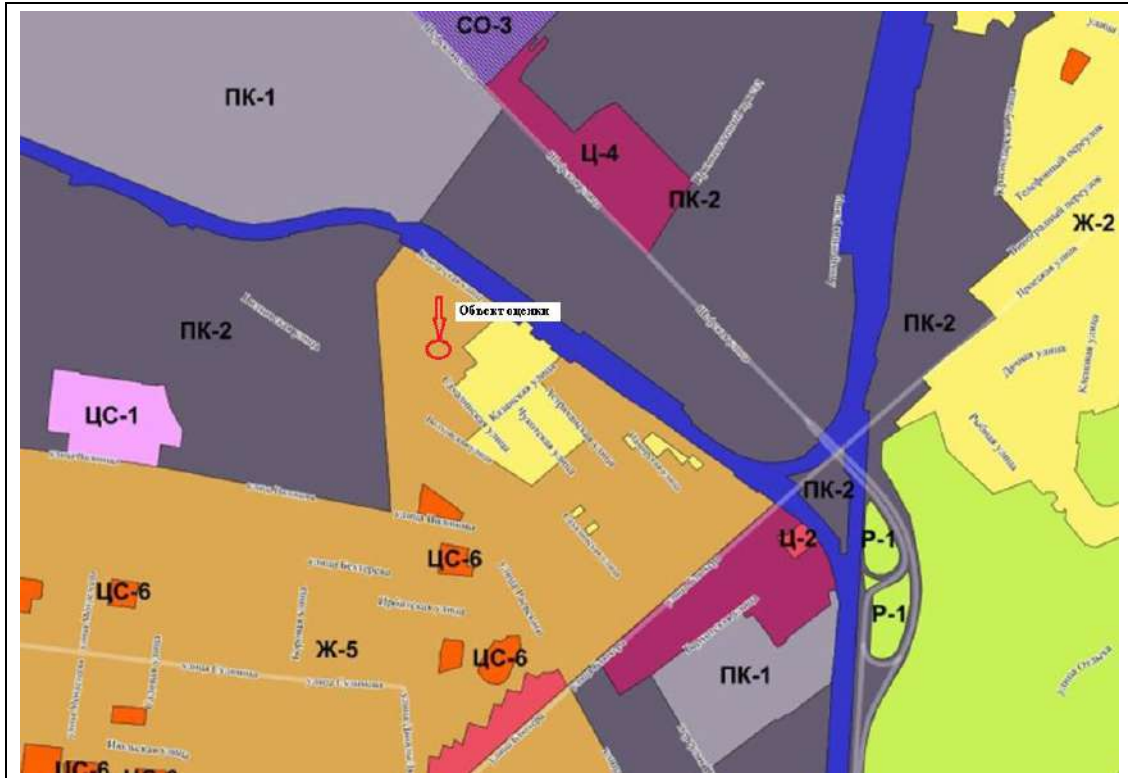
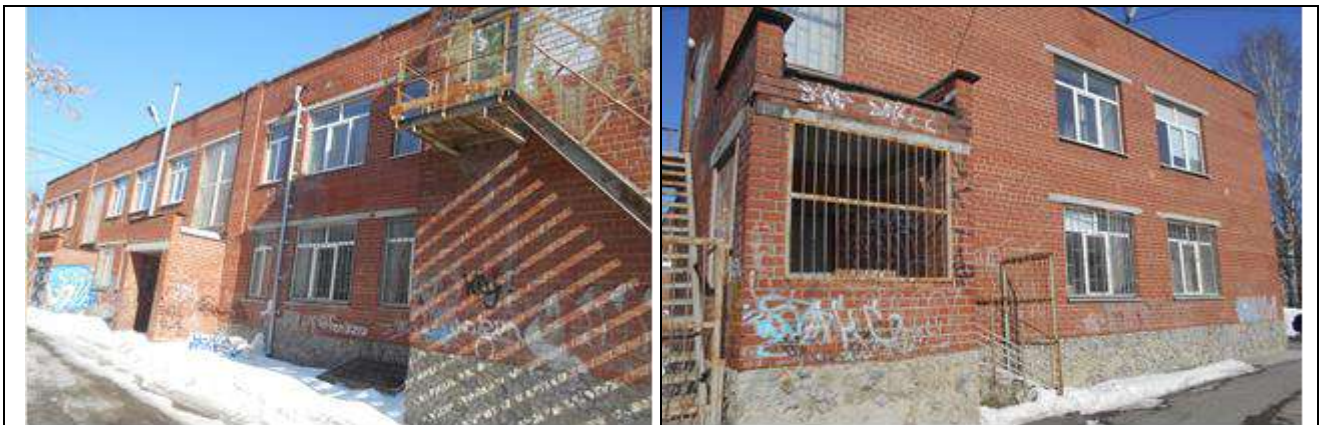


Рисунок 8. Расположение объекта оценки на Карте градостроительного зонирования г. Екатеринбурга, фрагмент № 22 Карты (<https://minstroy.midural.ru/uploads/%D0%9F%D1%80%D0%B0%D0%B2%D0%B8%D0%BB%D0%B0%20%20%D0%A4%D0%B8%D0%BD%D0%B0%D0%BB.pdf>)

Оценщиком в присутствии представителей Заказчика проведён осмотр оцениваемого имущества (15.03.2019 г), выполнена фотосъёмка. Фотографии объекта оценки представлены ниже.

Фотографии объекта оценки.



Административное здание, по адресу: Екатеринбург, ул. Александровская, д. 3-а

Общество с ограниченной ответственностью
«АГРОПРОМОЦЕНКА»



Административное здание, по адресу: Екатеринбург, ул. Александровская, д. 3-а



Административное здание, по адресу: Екатеринбург, ул. Александровская, д. 3-а



Земельный участок площадью 4744 кв. м



Нежилое здание площадью 87,2 кв. м

Общество с ограниченной ответственностью
«АГРОПРОМОЦЕНКА»



Вход в здание



Проходная



Холл 1 этажа



Лестница 2 этажа



Коридоры 1 этажа



Кабинеты 1 этажа



Общество с ограниченной ответственностью
«АГРОПРОМОЦЕНКА»



9. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

9.1. Теоретические основы.

Заключение о наиболее эффективном использовании объекта оценки отражает мнение оценщика в отношении его наилучшего возможного использования, исходя из анализа особенностей использования и застройки, как данного земельного участка, так и прилегающей территории.

Понятие "Наиболее эффективное использование" земельного участка, применяемое в данном отчете, подразумевает такое использование, которое из всех разумно возможных, физически осуществимых, финансово приемлемых, должным образом обеспеченных и юридически допустимых видов использования имеет своим результатом максимально высокую текущую стоимость объекта оценки.

При анализе наиболее эффективного использования земельного участка как свободного под максимальной продуктивностью объекта понимается максимальное значение стоимости земельного участка. Анализ НЭИ свободного земельного участка базируется на предпосылке о сносе и разборке существующих зданий и сооружений и строительстве новых улучшений.

Для всех видов недвижимости, включая землю, существует вариант наиболее эффективного использования земельного участка как свободного и вариант наиболее эффективного использования земельного участка с существующими улучшениями, то есть при текущем использовании. Исходя из этого, необходимо рассматривать два варианта:

- анализ НЭИ земельного участка как свободного;
- анализ НЭИ земельного участка при существующем использовании.

1. Анализ НЭИ земельного участка как свободного.

Не проводится. Исходя из целей, оценки объект рассматривается в существующих границах и объеме, исключая рассмотрение вариантов сноса объекта недвижимости или его реконструкции/надстройки.

2. Анализ НЭИ земельного участка с имеющимися улучшениями.

При анализе варианта НЭИ объекта оценки принято во внимание следующее:

Общество с ограниченной ответственностью «АГРОПРОМОЦЕНКА»

1. Помещения, в составе объекта оценки, расположены на 1, 2 этажах административного здания 1965 года постройки.

2. Помещения эксплуатируются в качестве основных и вспомогательных помещений офисного назначения класса «С». Конструктивная схема помещений позволяет использовать их в качестве помещений офисного назначения.

3. Нежилое здание, 1965 года постройки является зданием складского назначения.

4. Объекты расположены в границах зоны жилой застройки зоны Ж-5 (в соответствии Картой градостроительного зонирования г. Екатеринбурга).

Принимая во внимание все вышеизложенное, а именно разрешенное использование земельного участка, ближайшее окружение и функциональное назначение объектов недвижимости, Оценщик пришел к выводу, что наиболее эффективным использованием имущества, предложенного к оценке, является его текущее использование - **в качестве помещений офисного назначения и здания складского назначения.**

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

10. АНАЛИЗ РЫНКА, К КОТОРОМУ ОТНОСИТСЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

В разделе анализа рынка объекта оценки и других внешних факторов рассматриваются следующие разделы:

- *Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в Российской Федерации и Свердловской области на рынок оцениваемого объекта;*
- *Анализ определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект;*
- *Анализ фактических данных о ценах сделок или предложений с объектами недвижимости с указанием интервала значений цен, основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены.*
- *Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, основные выводы относительно рынка недвижимости в анализируемом сегменте.*

Результатом анализа рыночной ситуации является позиционирование объекта оценки на рынке с выводами о типичном покупателе, среднерыночном периоде экспозиции недвижимости данного типа на открытом рынке, вероятном характере использовании объекта.

10.1. 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.

Социально экономическое положение Российской Федерации (2018г.).²

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:

² Данные официального сервера Минэкономразвития России <http://economy.gov.ru>.

Таблица 1. Показатели производственной активности

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
Добыча полезных ископаемых	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
Обрабатывающие производства	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 прочей 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
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	1,6	1,2	4,5	2,4	-3,2	0,5	0,5	2,9	-0,4
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	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 потребительского 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

Общество с ограниченной ответственностью «АГРОПРОМОЦЕНКА»

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.

Источник: <http://economy.gov.ru>; РБК <https://realty.rbc.ru/news/5accfe39a79476df1b65509>

Общая социально - экономическая ситуация в Свердловской области в январе 2019 года.

Некоторые статистические данные по Свердловской области по состоянию на январь 2019 г: <http://economy.midural.ru/content/osnovnye-itogi-socialno-ekonomicheskogo-razvitiya-sverdlovskoy-oblasti-v-yanvare-2019-goda>

Промышленность

Индекс промышленного производства по полному кругу организаций, по данным Свердловскстата, в январе 2019 года составил 96,8% к уровню января 2018 года.

По видам деятельности индексы производства в январе 2019 года к уровню января 2018 года составили:

- обрабатывающие производства – 97,3%,
- обеспечение электрической энергией, газом и паром – 116,1%,
- добыча полезных ископаемых – 69,2%.

Значительный рост физических объемов производства отмечен в производстве бумаги и бумажных изделий – в 2,0 раза к уровню января 2018 года, химических веществ и химических продуктов, лекарственных средств и материалов, резиновых и пластмассовых изделий – в 1,3 раза, компьютеров, электронных и оптических изделий – на 24,3%, готовых металлических изделий – на 19,5%, автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов – на 18,1%, прочей неметаллической минеральной продукции – на 17,9%.

В обрабатывающих производствах наблюдается снижение в металлургическом производстве – 98,4% к уровню января 2018 года, производстве машин и оборудования – 87,9%, транспортных средств и оборудования – 87,2%, электрического оборудования – 63,4%, что связано главным образом с высокой базой предыдущего года.

Объем отгруженной промышленной продукции по полному кругу организаций Свердловской области в январе 2019 года составил 167,1 млрд. рублей, или 105,4% к уровню января 2018 года в действующих ценах, в том числе:

- обрабатывающие производства – 129,3 млрд. рублей, или 104,5% к уровню января 2018 года,
- обеспечение электрической энергией, газом и паром – 27,0 млрд. рублей, или 110,1%,
- добыча полезных ископаемых – 6,9 млрд. рублей, или 125,4%.

Сельское хозяйство

Индекс производства продукции сельского хозяйства, произведенной хозяйствами всех категорий, в январе 2019 года составил **101,3%** к уровню января 2018 года в сопоставимых ценах.

В январе 2019 года в хозяйствах всех категорий увеличилось производство **молока** - на 1,4% к уровню января 2018 года, производство **мяса скота и птицы** на убой (в живом весе) снизилось на 6,8% к уровню января 2018 года, производство **яиц** – на 0,2%.

Строительство

Объем работ, выполненных собственными силами по виду деятельности «**строительство**», в январе 2019 года составил **10,4 млрд. рублей**, или 101,5% к уровню января 2018 года в сопоставимых ценах.

Общество с ограниченной ответственностью «АГРОПРОМОЦЕНКА»

Жилищное строительство

По данным Свердловскстата, в январе 2019 года за счет всех источников финансирования **введены в эксплуатацию жилые дома** общей площадью **57,9 тыс. кв. метров**, или 66,3% к уровню января 2018 года.

Индивидуальными застройщиками построено 67,3% введенного жилья (39,0 тыс. кв. метров), или 48,7% к уровню января 2018 года.

Автомобильный транспорт

Грузооборот автомобильного транспорта (по кругу крупных и средних организаций) в январе 2019 года составил **300,5 млн. тонно-км**, что в сопоставимых ценах на 16,8% выше уровня соответствующего периода 2018 года.

Объем грузовых перевозок автомобильным транспортом (по кругу крупных и средних организаций) в январе 2019 года составил **2,2 млн. тонн грузов**, что на 2,6% выше уровня соответствующего периода предыдущего года.

Потребительский рынок

Оборот розничной торговли в Свердловской области в январе 2019 года составил, по данным Свердловскстата, **90,9 млрд. рублей**, что в сопоставимых ценах составляет 101,5% к уровню соответствующего периода 2018 года.

Оборот **общественного питания** в январе 2019 года сложился в сумме **3,9 млрд. рублей**, что в сопоставимых ценах составляет 102,6% к уровню соответствующего периода 2018 года.

Рынок труда

Численность **безработных**, официально зарегистрированных в органах службы занятости, на 01 февраля 2019 года составила **23 086 человек** (на 01.02.2018 – 25 867 человека).

Уровень регистрируемой безработицы на 01 февраля 2019 года составил **1,04%** (на 01.02.2018 – 1,16%).

По статистическим данным за январь-декабрь 2018 года

Финансы

Крупными и средними организациями Свердловской области в январе-декабре 2018 года получен **положительный финансовый результат** (прибыль за минусом убытков) в размере **322 млрд. рублей**, или 127% к уровню января-декабря 2017 года.

Прибыль прибыльных крупных и средних организаций в январе-декабре 2018 года составила **374,6 млрд. рублей**, или 133,5% к уровню января-декабря 2017 года.

По отдельным видам деятельности отмечен **значительный рост прибыли** к уровню соответствующего периода предыдущего года, среди них: производство машин и оборудования и деревообработка (в 2,2 раза), производство прочих транспортных средств и оборудования (в 2,1 раза), добыча полезных ископаемых (в 1,8 раза), производство бумаги и бумажных изделий (в 1,6 раза), производство химических веществ и металлургическое производство (в 1,5 раза), деятельность гостиниц и предприятий общественного питания (в 1,3 раза).

Заработная плата

В январе-декабре 2018 года **среднемесячная заработная плата** одного работника по полному кругу организаций Свердловской области, по данным Свердловскстата, составила **37 593,1 рубля** (108,6% к уровню января-декабря 2017 года).

Заработная плата работников крупных и средних организаций Свердловской области в указанном периоде составила 42 524 рубля.

Традиционно высокий уровень оплаты труда в организациях, осуществляющих деятельность в области информации и связи, металлургическом производстве и производстве компьютеров, электронных и оптических изделий (превышение среднеобластного значения на 32%), в организациях по обеспечению электрической энергией, газом и паром (на 19%), по производству готовых металлических изделий (на 16%), добыче полезных ископаемых (на 12%), транспортировке и хранению (на 11%) и ряде других.

Наиболее высокие темпы роста заработной платы в Свердловской области отмечаются в организациях по производству бумаги и бумажных изделий (115,9% к уровню января-декабря 2017 года), по производству автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов (113,4%), в строительных организациях (112,3%), гостиницах и организациях общественного питания (111,8%), в организациях по производству машин и оборудования (111,7%) и др.

Общество с ограниченной ответственностью «АГРОПРОМОЦЕНКА»

Инвестиции в основной капитал

В январе-декабре 2018 года **объем инвестиций** в основной капитал по полному кругу организаций (с учетом малых предприятий и оценки неформальной деятельности) составил **318,0 млрд. рублей**, или 99,3% к уровню января-декабря 2017 года в сопоставимых ценах.

В общем объеме инвестиций 75,2% освоено крупными и средними организациями Свердловской области – 239,1 млрд. рублей, или 98,7% к уровню января-декабря 2017 года в действующих ценах по сопоставимому кругу организаций.

Наибольшую долю инвестиций в основной капитал крупных и средних организаций Свердловской области обеспечила промышленность – 39,9%, или 95,4 млрд. рублей.

Наибольший **рост объема инвестиций** в основной капитал отмечен в производстве электрического оборудования – в 1,8 раза в действующих ценах к уровню января-декабря 2018 года, в производстве машин и оборудования, готовых металлических изделий и в сфере водоснабжения (водоотведения) – в 1,3 раза, в деревообработке – в 1,2 раза.

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

Связь рынка коммерческой недвижимости с социально-экономическими факторами

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.

Данные об общеэкономической ситуации использованы нами в последующих разделах. В частности, некоторое падение роста экономики позволяет считать негативным влияние общеэкономических факторов на рынок коммерческой недвижимости.

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

Согласно, предоставленным документам, устанавливающим количественные и качественные характеристики объекта оценки, перечисленным в п. 8.1. настоящего Отчета, объектами недвижимости, в отношении которых будет установлена рыночная стоимость, являются:

1. *Земельный участок с КН 66:41:0702004:18, расположенный по адресу: г. Екатеринбург, ул. Александровская, 3-а, с разрешенным использованием - для размещения административных зданий.*

В соответствии со справочником Лейфера³ (см. рис. 9) можно определить, что оцениваемый земельный участок относится к сегменту земельных участков **под офисно-торговую застройку**, категории населенных пунктов.

№	Классы земельных участков	Принадлежность к категориям в соответствии с ЗК ⁶	Виды разрешенного использования (в соответствии с типовым перечнем)
1	Земельные участки под индустриальную застройку	Земли населенных пунктов Земли промышленности	Земельные участки для размещения гаражей и автостоянок Земельные участки для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, быта и заготовок Земельные участки для размещения электростанций, обслуживающих их сооружений и объектов Земельные участки для размещения портов, водных, железнодорожных вокзалов, автодорожных вокзалов, аэропортов, аэродромов, аэровокзалов
2	Земельные участки под офисно-торговую застройку	Земли населенных пунктов Земли промышленности	Земельные участки для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания. Земельные участки для размещения гостиниц Земельные участки для размещения административных и <u>офисных зданий делового и коммерческого назначения</u> объектов образования, науки, здравоохранения и социального обеспечения, физической культуры и спорта, культуры, искусства, религии

Рис. 9. Соответствие классов ЗУ категориям и видам разрешенного использования.

Земельные участки в данном сегменте используются для размещения **административных и офисных зданий** делового и коммерческого назначения.

2. *Здание. Назначение: нежилое здание. КН: 66:41:0702004:284. Площадь общая: 87,2 кв. м. Адрес: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Александровская, 3-а;*

В соответствии со справочником Лейфера⁴ (см. рис. 10) можно определить, что оцениваемый объект относится к сегменту **универсальных производственно-складских объектов**.

³ Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости - 2016». Том 3. «Земельные участки». Нижний Новгород, 2016 г., стр. 38.

⁴ Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости 2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов» стр. 52 Нижний Новгород, 2018 г.

**Общество с ограниченной ответственностью
«АГРОПРОМОЦЕНКА»**

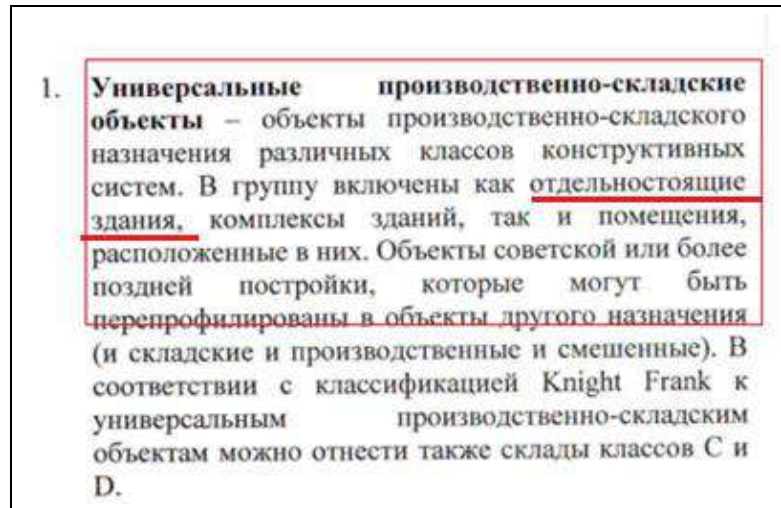


Рис. 10. Классификация производственно-складской недвижимости

3. Помещение площадью 947,6 кв. м. с КН: 66:41:0702006:128 (этаж: 1) и помещение площадью 952 кв. м. КН: 66:41:0702006:129 (этаж: 2), расположенные по адресу: г. Екатеринбург, ул. Александровская, 3-а;

Помещения используются в качестве основных и вспомогательных помещений офисного назначения.

Помещения перечисленными характеристиками в «Справочнике оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» Нижний Новгород 2018 г., стр. 52»⁵, классифицируются как «**Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости**»).



Рис. 11. Классификация офисно – торговой недвижимости

Объекты расположены в Кировском районе Екатеринбурга, в районе «Пионерский».

Соответственно, при оценке следует проанализировать **сегменты рынка земельных участков под офисно-торговую застройку; универсальных производственно-складских объектов и офисно-торговых объектов свободного назначения**, расположенных в г. Екатеринбурге.

10.3. Анализ фактических данных о ценах сделок или предложений с объектами недвижимости, с указанием интервала значений цен в г. Екатеринбурге. Выбор аналогов.

10.3.1. Общие сведения рынка офисной недвижимости, из сегмента рынка объекта оценки.

Основные ценовые показатели рынка офисной недвижимости, по состоянию на IV квартал 2018 года, приведены ниже:

⁵ Источник информации: Справочник оценщика недвижимости-2018. «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов». Нижний Новгород 2018 г., стр. 52, под ред. Лейфер Л. А.

**Общество с ограниченной ответственностью
«АГРОПРОМОЦЕНКА»**

ОСНОВНЫЕ СТРУКТУРНЫЕ И ЦЕНОВЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ				
Показатель	Единица измерения	Значение	Изменение за квартал, %	Изменение за 4 квартала, %
Объемные показатели				
Действующий офисный фонд				
Весь (арендопригодная площадь)	млн. кв. м	Около 2,8	-	
класс А		67	-4	-4
класс В+		116	+0	+0
класс В	тыс. кв. м	776	+1	+6
сдано в минувшем полугодии		21	-	
Объем площадей на стадии строительства				
Всего	тыс. кв. м	214	-2	-10
Уровень вакантных площадей				
в классе А		13	-3	-11
в классе В+	%	2	-8	-9
в классе В		17	-3	-1
Объем поглощения офисных площадей				
класс А		+1,5	+2 (от всего класса А)	+11
класс В+	тыс. кв. м	+9,4	+8 (от всего класса В+)	+8
класс В		+12,7	+2 (от всего класса В)	+3
Ценовые показатели				
Средняя полная арендная ставка на действующие офисные площади				
класс А		1 310	+2	+0
класс В+	руб./кв. м/мес.	860	-3	-5
класс В		760	+3	+1
<u>класс С</u>		<u>460</u>	-2	-2
Средняя цена предложения				
первичный рынок		70 000	+2	-7
вторичный рынок	руб./кв. м	75 100	-2	+7
	<u>класс С</u>	<u>51 400</u>	-2	+0
Доходность от аренды	%	9,3	+0,5	-0,4
	<u>класс С</u>	8,2	-0,2	-0

Рис. 12. Источник: «Рынок офисной недвижимости. 4 квартал 2018 г. Екатеринбург» Аналитический отдел РИЦ УПН. Руководитель отдела: Хорьков Михаил Иванович. Екатеринбург, Бебеля, 124. Телефон (343) 367-67-60, доб. 604. E-mail: ric@upn.ru, <http://www.upn.ru>

Аренда

Уровень ставок в классе С снижается на протяжении большей части 2018 года. Площади низкого качества испытывают большие трудности в поиске арендаторов, в сравнении с классом В и выше, даже при ценовой конкуренции. В условиях избытка предложения возможность занять более качественные площади является для арендаторов более веским аргументом, чем сравнительно небольшая экономия на аренде.

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., %
	490	530	530	500	500		
Центр	490	530	530	500	500	+2	+0
1 пояс	420	530	540	520	430	+2	-17
город	470	530	500	470	460	-2	-2

Источник: РИЦ УПН «Рынок офисной недвижимости 4 квартал 2018 г. Екатеринбург» стр. 14.

В зданиях класса С **высока доля коммунальных платежей в структуре арендной ставки**, так как, зачастую, такие объекты далеко не энергоэффективны. Собственники помещений часто привязываются к показателю роста тарифов, в качестве повода для повышения ставки, однако будучи сильно ограниченными конкуретным рынком, убеждаются в том, что повышенная ставка далеко не всегда будет поддержана спросом.

Продажа.

На вторичном рынке офисов класса С снижение цен в годовом выражении составило около 2 %, однако необходимо понимать, что ценовая планка на такие офисы, особенно за пределами центра, и так достаточно низка. Снижение цен уже не приведет к достаточному росту спроса. Цены в районах первого пояса находятся на уровне 40 тыс. руб./ кв. м. При такой цене для отдельных объектов может стать актуальным вопросом редевелопмент территории. Если выкуп относительно небольшого административного здания, расположенного в развитой локации первого пояса обойдется в 120-160

**Общество с ограниченной ответственностью
«АГРОПРОМОЦЕНКА»**

млн. руб., то строительство жилого комплекса на его месте будет вполне экономически целесообразно. Так что дешевающий офисный фонд низкого качества в перспективе вполне может стать одним из источников земельных ресурсов для жилищного строительства. Что касается офисов наиболее низкого качества, то здесь цена также перешла нижнюю границу привычного коридора и установилась на среднем уровне около 40 тыс. руб./кв. м.

таблица 15		ИЗМЕНЕНИЕ СРЕДНЕГО УРОВНЯ ЦЕН ПРЕДЛОЖЕНИЯ НА РЫНКЕ ПРОДАЖИ ОФИСНЫХ ПЛОЩАДЕЙ КЛАССА С ¹ , 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	58 100	63 100	64 100	61 600	61 900	+7	+1		
1 пояс	45 100	40 800	40 700	39 500	41 000	-9	+4		
город	52 500	55 200	54 700	51 200	51 400	-2	+0		

Источник: РИЦ УПН «Рынок офисной недвижимости 4 квартал 2018 г. Екатеринбург» стр. 16.

10.3.2. Общая характеристика рынка производственно-складской недвижимости в Екатеринбурге.

Рынок складской и производственной недвижимости Екатеринбурга и Свердловской области находится в стадии умеренного роста. По оценкам специалистов компании ООО «ИСТЭЙТ» (East8), на рынке Екатеринбурга ежегодно вводится в эксплуатацию примерно 100 тыс. квадратных метров складов, большая часть из которых возводится по схеме build-to-suit под конкретного заказчика.

Объем вакантных площадей в складских комплексах находится на самом низком уровне за последние 5-7 лет и колеблется в диапазоне 1,5 - 2%. Запрос на объекты складского назначения в Екатеринбурге в среднем по году сохраняется на уровне 60- 80 тыс. квадратных метров. Это означает, что если сегодня предложить рынку Екатеринбурга качественные складские площади по приемлемой ставке и в нужной локации, то срок экспозиции такого объекта составит не более 1 -2 месяцев. Что же касается объектов производственного назначения, то здесь запрос рынка сохраняется на уровне 20 тыс. кв. м в год.

Уровень арендных ставок в Екатеринбурге показывает планомерный рост в течение последних 10 лет. Если в 2007 году ставка за 1 кв. м складской площади составляла 280 рублей с НДС, то на сегодняшний день эта ставка составляет 450 рублей с НДС. При этом за указанный период рынок пережил два достаточно серьезных кризиса 2008 и 2014 годов. Даже в самые экономически нестабильные периоды ставка аренды индексировалась в диапазоне 2- 4%, в отличие от офисной недвижимости, которая так и не смогла вернуться к докризисным ставкам. Окупаемость объектов складского назначения сегодня составляет 7,5 - 8 лет.

Планомерный рост арендных ставок в складах и производственных помещениях связан с тем, что качественный состав арендаторов постоянно изменяется. Если первоначально спрос на склады формировали оптовые торговые компании, то впоследствии основной объем рынка прирастал за счет продуктового ритейла. На сегодняшний день безусловными драйверами являются компании, специализирующиеся на логистических услугах: 3pl, ответхранение, доставка сборных грузов. Также большую долю запросов составляют компании, специализирующиеся на интернет-торговле товарами.

Обозначенные факторы безусловно должны приводить к созданию все новых и новых объектов складского назначения, но фактически этого не происходит. Отчасти, это связано с отсутствием подготовленных площадок для размещения логистических центров. Но одна из наиболее значимых проблем это отсутствие инвесторов, которые готовы вкладывать в создание логистических комплексов. Бизнес-модель большинства компаний, которые арендуют склады, не подразумевает владение объектами недвижимости, но в свою очередь они готовы к заключению длительных (до семи лет) договоров аренды с соответствующим обеспечением, а также санкциями за досрочное расторжение договора.

В этой связи потенциальным инвесторам имеет смысл обратить внимание на индустриальную недвижимость. Один из вариантов — это покупка объектов в рамках логистического комплекса. Например, одним из таких проектов на территории Екатеринбурга является логистический парк «Высота», расположенный в одной из самых перспективных локаций на пересечении Кольцовского тракта и ЕКАД, рядом с аэропортом Кольцово. Площадь участка составляет 39 гектаров. В рамках проекта предусмотрено строительство зданий различного формата площадью от 520 до 30 тыс. кв. м. Ос-

Общество с ограниченной ответственностью «АГРОПРОМОЦЕНКА»

новые вопросы, связанные с подведением инженерных коммуникаций, уже решены, оформлена необходимая разрешительная документация, возведен и передан инвестору первый склад общей площадью 10 тыс. кв. м. Ведется строительство еще 40 тыс. кв. м складских площадей разных форматов. Минимальный объем инвестиций для приобретения объекта или помещений составляет 16 млн рублей. Стоимость готового склада в логопарке «Высота» начинается от 29 тыс. рублей за кв. м с НДС. В среднем доходность по объектам — от 12%, однако зависит от масштабов — по большим объектам она ниже.

Необходимо отметить, что для инвестирования в складскую недвижимость не требуется обладать специальными знаниями в данной области. Арендаторы, под которых строятся склады, как правило, очень четко формулируют требования к объекту. Инвестору лишь остается договориться с владельцем проекта о стоимости объекта, с тем чтобы достичь требуемых показателей доходности. Если же инвестор принимает решение строить универсальный склад, то управляющая компания в логопарке «Высота» может гарантировать заполнение складов арендаторами к моменту ввода их в эксплуатацию, поэтому возврат инвестиций начнется уже с начала владения объектом.

В целом сегодня наиболее благоприятный период инвестирования в складскую недвижимость в Екатеринбурге. На рынке сохраняется дефицит качественных складских помещений, поэтому есть возможность заключения договоров аренды по более высоким ставкам, позволяющим сокращать сроки окупаемости объекта.

Источник: <http://expert.ru/ural/2018/20/investitsii-v-skladskuyu-ndvizhimost/>

10.3.3. Предложения по продаже объектов из сегмента рынка объекта оценки.

В рамках настоящего отчета, рассматриваются сегменты рынка офисных помещений, расположенных в административных зданиях класса «С», производственно-складской недвижимости, а также рынок земельных участков под офисно-торговую застройку.

Офисные помещения класса «С».

Оценщик проанализировал фактические данные о предложенных к продаже и аренде офисных помещений, из сегмента рынка объекта оценки, выявил 16 предложений к продаже и 8 предложений к аренде помещений, подобных оцениваемым (офисные помещения в административных зданиях класса «С»).

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 № 17 и № 18.

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 - офисные помещения.
- Местоположение: г. Екатеринбург;
- Вид объекта аналога (офисные помещения класса «С»). Встроенно-пристроенные помещения в жилых зданиях относятся к иному сегменту рынка, не рассматривались в качестве аналогов;
- Год постройки здания, где расположены оцениваемые помещения – 1965 г. В связи с этим, оценщик принимает решение принимать в качестве аналогов «здания советской постройки», поскольку они наиболее близки к объекту оценки по своим конструктивным характеристикам и техническому состоянию. Помещения в зданиях, построенных после 2000 г, не рассматривались в качестве аналогов.
- Площадь объекта: от 400 кв. м (с целью минимизации поправки на масштаб).

Описание и анализ объектов, выставленных на продажу и аренду, приведено в таблицах №№17,18.

**Общество с ограниченной ответственностью
«АГРОПРОМОЦЕНКА»**

Таблица 17

Анализ цен предложений офисных помещений (зданий), из сегмента рынка объекта оценки, по состоянию на март 2019 г.

№ п/п	Источник информации	Адрес/ориентир	Район	Описание	Площадь, м2	Цена руб.	Стоимость руб. за 1м ²	Обоснование выбора/отказа от аналога
1	https://upn.ru/realty_of_fices_sale_info/301241-23-2171.htm ООО "Русский Дом МК", тел. 89126021980	г. Екатеринбург, ул. Первомайская, д. 107	Втузгородок	Продам отдельно стоящее здание 3 эт., общей площадью 1127 м2, расположенное по адресу: г. Екатеринбург, ул. Первомайская 107, угол улиц Первомайская и Студенческая. Здание состоит из трех этажей и расположено на земельном участке площадью 839 м2, который находится в собственности.	1127,0	35 000 000	31 056	Возможно использование в качестве аналога
2	https://upn.ru/realty_of_fices_sale_info/1471-146.htm ООО "Недвижимость Урала", Главное территориальное отделение, тел. 89122422484	г. Екатеринбург, ул. Автоматики, д.3	Втузгородок	Продается 2-х эт. офисное здание по адресу: г. Екатеринбург, ул. Автоматики 3. Общая площадь здания 993,7 м2. В здании имеются инженерные сети, охрана, видео наблюдение, контрольно-пропускной пункт. Все помещения отремонтированы. В офисных помещениях на полу постелен линолеум, ламинат по фанерному основанию, на полу в коридорах и на лестницах - керамогранитная плитка. Потолки- подвесные системы. Отопление от квартальной газовой котельной, центральные водоснабжение, центральная канализация. Пластиковые окна с тройным остеклением. Площадь ЗУ 2400 кв. м, в собственности.	993,7	40 000 000	40 254	Возможно использование в качестве аналога
3	https://upn.ru/realty_of_fices_sale_info/200079-81-2593.htm ООО "АН-2", тел. 89022656463	г. Екатеринбург, ул. Сони Морозовой, д.180	Центр	Предлагается к продаже часть здания, общей площадью 2535 м. Земельный участок (КН 66:41:0601018:1) общей площадью 65 соток. Здание расположено в «тихом» центре Екатеринбурга. Коридорно - кабинетная система с нарезкой помещений от 8,9. кв.м. до 30 кв.м. Часть помещений объединена в блоки. В 2005 году проведена реконструкция. Высота потолков 3 м. внутренняя отделка помещений - пол – линолеум, потолки - армстронг, стены – обои под покраску. Охрана круглосуточная. Оборудована парковка	2535,0	120 000 000	47 337	Возможно использование в качестве аналога
4	https://kn.e1.ru/view/41639222/ тел. +7 343 311-40-00	г. Екатеринбург, ул. Шаумяна, д. 73	Ю-3	Офис имеет две входные группы: отдельная – в левой части офиса, общая с другими собственниками – в правой части офиса. Помещения находятся в собственности	845,6	35 000 000	41 391	Возможно использование в качестве аналога
5	https://upn.ru/realty_of_fices_sale_info/30065676-225.htm ООО "Центральное ипотечное агентство", тел. 89122334603	г. Екатеринбург, ул. Азина, д. 43-а	Центр	Продается одноэтажное отдельно-стоящее здание площадью 414, 3 кв м, назначение: нежилое и земельный участок площадью 1207 кв м, категория земель: земли населенных пунктов. Разрешенное использование: под здание диагностического центра (возможны офисы, гостиница. жилое здание).	414,3	17 500 000	42 240	Возможно использование в качестве аналога
6	https://upn.ru/realty_of_fices_sale_info/20059704-83.htm ООО "Фирма "Л & ПАРТНЕРЫ", тел. 89120527522	г. Екатеринбург, ул. Уктусская, д. 10	Автовокзал	Часть офисного здания. Все необходимыми коммуникациями. Своя парковка. Состоит из цокольного, первого и второго этажей + автогараж, площадью 70 кв. м. год постройки здания- 1975 г. Вторая линия, отдельный вход.	690	19 990 000	28 971	Часть здания включает гараж и цокольные помещения. Отказ от использования в качестве аналога
7	https://upn.ru/realty_of_fices_sale_info/30129402-1789.htm ООО "Уютвилль-Северный", тел. 89028763203	г. Екатеринбург, ул. Шварца 14/а	Ботанический	Часть отдельно стоящего здания с отдельным входом, 2002 года постройки. На сегодняшний день бизнес-комплекс используется как офис крупной компании, площадь: 1 этаж – 350 кв. м, 2, 3 этажи - 940 кв. м, планировка – кабинеты от 8 до 80 кв. м., территория здания огорожена, установлен шлагбаум, парковка, земля под зданием в аренде.	1290	57 000 000	71 665	Офисные помещения класса «В». Отказ от использования в качестве аналога.

**Общество с ограниченной ответственностью
«АГРОПРОМОЦЕНКА»**

№ п/п	Источник информации	Адрес/ориентир	Район	Описание	Площадь, м2	Цена руб.	Стоимость руб. за 1м ²	Обоснование выбора/отказа от аналога
8	https://upn.ru/realty_of_fices_sale_info/30145336-123.htm ООО ПК "БЕЛЫЙ ДОМ", тел. 89222069477	г. Екатеринбург, ул. Репина, д. 22	ВИЗ	Офис располагается на 2 этаже бизнес-центра «GURU CENTRE» (ул. Репина 22), в центре Екатеринбурга, напротив Центрального стадиона и обладает хорошей транспортной доступностью. Фасадная часть здания имеет сплошное остекление, выполненное тонированным витражным стеклом. Здание оснащено скоростными лифтами. В БЦ «GURU CENTRE» разместились фитнес-клуб «GURU GUM», «Академия стиля и этикета», рестораны и торговые помещения, офисы, салоны красоты и СПА, антикинотеатр «FUN ZONA».	504	19 900 000	39 484	Офисные помещения класса «В». Отказ от использования в качестве аналога.
9	https://upn.ru/realty_of_fices_sale_info/31098302-1052.htm ООО "ЮРИДИЧЕСКИЙ ЦЕНТР "АРГУМЕНТ", тел. 89122462731	г. Екатеринбург, ул. Гурзуфская, 40	ВИЗ	Продается готовый современный офисный центр, оснащенный всем необходимым для комфортной работы и встреч, как одного, так и нескольких предприятий. Возможна сдача помещений в аренду. Продается готовый современный офисный центр, оснащенный всем необходимым для комфортной работы и встреч, как одного, так и нескольких предприятий. Возможна сдача помещений в аренду.	1585	115 000 000	72 555	Офисные помещения класса «В». Отказ от использования в качестве аналога.
10	https://upn.ru/realty_of_fices_sale_info/20059694-83.htm ООО "Фирма "Л & ПАРТНЕРЫ", тел.	Екатеринбург, ул. Гагарина 30/А	Втузгородок	Предлагаем к продаже 3-х этажное административно-офисное здание, расположенное в центральной части Екатеринбурга, вблизи ул. Малышева - Гагарина. Полная реконструкция (редевелопмент) произведена в 2007 году. Тех. состояние здания-отличное. В цокольном этаже- складские помещения с дебаркадером. Земля в собственности. Своя большая парковка, сауна и столовая с кухней.	2835	155 925 000	55 000	Офисные помещения класса «В». Отказ от использования в качестве аналога
11	https://upn.ru/realty_of_fices_sale_info/30257147-1425.htm ООО "БК НЕДВИЖИМОСТЬ", тел. 89122846366	г. Екатеринбург, ул. Коминтерна, д. 16	Втузгородок	Предлагаем к продаже офис на втором этаже, два независимых входа, Бизнес центр класса В, выполнен качественный ремонт. Собственный сан. узел.	791	27 700 000	35 019	Офисные помещения класса «В». Отказ от использования в качестве аналога.
12	https://upn.ru/realty_of_fices_sale_info/30146070-123.htm ООО ПК "БЕЛЫЙ ДОМ" ООО ПК "БЕЛЫЙ ДОМ", тел. 89122253653	г. Екатеринбург, ул. Основинская, д. 8	Пионерский	Офисное помещение расположено в Бизнес Центре на 2 этаже, площадь 540 метров состоит из 11 кабинетов. Офис занимает весь 2 этаж, отдельно лифт на 2 этаж и лестница. Состояние офиса рабочее, кондиционирование, охрана, пропускная система, наземная парковка. Отличная транспортная развязка	538,1	14 900 000	27 690	Встроенные помещения расположены в жилом доме. Отказ от использования в качестве аналога
13	https://upn.ru/realty_of_fices_sale_info/30146081-123.htm ООО ПК "БЕЛЫЙ ДОМ", тел. 89617711923	г. Екатеринбург, ул. Маяковского 25/а	Пионерский	Офисное помещение в Деловом Центре «Основа», класса «А», в тихом центре города.	626	39 000 000	62 300	Офисные помещения класса «А». Отказ от использования в качестве аналога
14	https://upn.ru/realty_of_fices_sale_info/20003449-2561.htm ООО Агентство недвижимости "Ваш выбор", тел. 89122412223	г. Екатеринбург, ул. Решетникова, д.22	Ю-3	Офисные помещения расположены на 4 этаже 4 эт. административного здания, 1994 года постройки.	626	37 560 000	60 000	Офисные помещения класса «В». Отказ от использования в качестве аналога.

**Общество с ограниченной ответственностью
«АГРОПРОМОЦЕНКА»**

№ п/п	Источник информации	Адрес/ориентир	Район	Описание	Площадь, м ²	Цена руб.	Стоимость руб. за 1м ²	Обоснование выбора/отказа от аналога
15	https://upn.ru/realty_of_fices_sale_info/302570_29-1425.htm ООО "БК_НЕДВИЖИМОСТЬ", тел. 89222236177	Екатеринбург, ул. Белинского, д. 56	Центр	Центр. Екатеринбург. Октябрьский район. Угол Куйбышева-Белинского (напротив Атриум палас отеля). Рядом со станцией м. Геологическая (10 минут пешком). Продается весь этаж площадью 900 кв.м. На этаже установлены охранные системы видеонаблюдения. Установлены кондиционеры. Есть свои санузлы. В Бизнес-центре два пассажирских и один грузовой лифты. Этаж в единоличной собственности. В здании режим работы круглосуточный.	900	35 000 000	38 889	Офисные помещения класса «В». Отказ от использования в качестве аналога.
16	https://upn.ru/realty_of_fices_sale_info/200418_49-958.htm ООО КОМПАНИЯ "ЛИНК", тел. 3780747	Екатеринбург, ул. Р. Люксембург, д. 19	Центр	Продается пятиэтажное офисное здание по адресу ул. Розы Люксембург 19. Здание находится в 10 минутах от ст.метро «Геологическая» - Общая площадь здания: 2093 кв.м. Три отдельных входа, один из них запасной. Материал стен – кирпич, перекрытия – железобетон, высота потолков – 2,7 м.В цокольном этаже находятся все коммуникации (теплоузел, насосная). - Степень технического обустройства: все коммуникации в здании централизованные, приточно-вытяжная вентиляция, кондиционирование, охранно-пожарная сигнализация. На первом этаже расположен пункт охраны. Каждый этаж имеет площадь около 300 кв.м, от 8 до 10 кабинетов площадью от 12 до 39 кв.м. На каждом этаже санузел. Все помещения отремонтированы: пол керамогранит, стены в кабинетах из гипсовинила, потолки «Армстронг». В коридорах стены - декоративная штукатурка. Территория огорожена, въезд на территорию осуществляется через охрану. Парковка на 10 м/мест.	2093	160 000 000	76 445	Офисные помещения класса «В». Отказ от использования в качестве аналога.
Минимальная цена предложения, руб/кв. м							27 700	
Максимальная цена предложения, руб/кв. м							76 000	
Наиболее вероятный диапазон стоимости объектов, из сегмента рынка объекта оценки, руб/кв. м							31 000 - 47 000	

Цены предложений объектов, сопоставимых с анализируемыми помещениями, находятся в интервале от **31 056** до **47 337** руб. за 1 кв. м, с НДС 20%.

Как уже отмечено выше, на дату оценки, Оценщик выявил 16 предложений по продаже офисных помещений. В качестве аналогов, по составу и назначению площадей для оцениваемых помещений, могут быть приняты объекты с № 1 по № 5.

**Общество с ограниченной ответственностью
«АГРОПРОМОЦЕНКА»**

Таблица 18

Анализ предложений к аренде для офисных помещений, из сегмента рынка объекта оценки, по состоянию на март 2019 г.

№ п/п	Источник информации	Продавец	Адрес/ориентир	Ценовой пояс	Описание	Площадь, м2	Ставка аренды руб. в мес.	Ставка аренды руб. за 1м ² в мес.	Обоснование выбора/отказа от аналога
1	https://upn.ru/realty/offices_rent_info/30257152-1425.htm	ООО "БК_НЕДВИЖИМОСТЬ", тел.89002121982	Екатеринбург, ул. Парковый, 6/а	Пионерский	Второй этаж. Отдельно строящее двухэтажное здание. Площадь — 400 кв. м.; Отдельный вход. Заменены все коммуникации, установлены новые окна, требует отделки. Перекрытия железобетонные	400	160 000	400	Возможно использование в качестве аналога
2	https://upn.ru/realty/offices_rent_info/42630-2634.htm	ООО "НОВО-СИТИ", тел.384-01-44, +7(343)219-33-22	Екатеринбург, ул. Чкалова, д. 8	Ю-3	Сдается отдельно-стоящее здание рядом с ГИБДД. Удобный подъезд с Чкалова и Фурманова. Своя парковка на 24 машины, автомойка на территории. Общая площадь здания 1244 кв. м., полезная 870 кв. м. 5 этажей и мансарда, большой лифт. Кабинетная планировка, высота потолков 2.7-3 м.В большинстве кабинетов - сплит-система, в остальных естественная вентиляция. Автоматическая система оповещения о пожаре с датчиками дыма и тепла, пожарный рукав и средства борьбы с огнем на каждом этаже. Физическая охрана, круглосуточный доступ. Коммунальные платежи включены в стоимость. Дополнительно оплачивается уборка, интернет, телефон.	1244	600 000	482	Возможно использование в качестве аналога
3	https://upn.ru/realty/offices_rent_info/30136831-1758.htm	ООО "Бюро недвижимости N1", тел. 278-60-50 (многоканальный), 219-88-44	Екатеринбург, ул. Белинского, д. 56	Центр	Основные характеристики: отдельно стоящее здание, 5 этажей, общая площадь 2 500 кв. м (каждый этаж 500 кв. м) - расположенного в центральной части города Екатеринбурга, на первой линии улицы Белинского, в непосредственной близости от Атриум Палас Отеля и World Trade Center, отель Онегин; - пассажирский лифт. - помещение оборудовано пожарной и охранной сигнализацией. высота потолков 2,7 – 3 метра - рядом располагается СКБ-банк и Сбербанк, в шаговой доступности есть рестораны и кафе - имеется парковка возле здания Подходит под офис компании, под представительство, под банк.Варианты площадей в аренду: здание целиком – 2 500 кв. м, поэтажно – каждый этаж 500 кв.	1000	500 000	500	Возможно использование в качестве аналога
4	https://upn.ru/realty/offices_rent_info/20049937-1653.htm	ООО "Риэлт компания Бонус", тел. 89221010340	Екатеринбург, ул. Московская, д. 11	ВИЗ	Предлагается полностью восьмой или девятый этаж, в Деловом центре на Московской 11.Здание расположено в Центре Екатеринбурга, в 10 минутах от станции метро «Площадь 1905 года, а также вблизи остановок всех видов транспорта. Площадь этажей составляет 1130 кв. м, по 565 кв. м соответственно на каждом. На 8-ом этаже по кругу расположены 18 помещений (офисов) и 19 помещений на 9-ом этаже, полезной площадью по 380 кв. м. каждый этаж. Состояние офисов, коридоров и др. мест общего пользования удовлетворительное, частично требуется косметический ремонт. Количество ремонта и его стоимость обсуждается.	565	310 750	550	Возможно использование в качестве аналога

**Общество с ограниченной ответственностью
«АГРОПРОМОЦЕНКА»**

№ п/п	Источник информации	Продавец	Адрес/ориентир	Ценовой пояс	Описание	Площадь, м2	Ставка аренды руб. в мес.	Ставка аренды руб. за 1м ² в мес.	Обоснование выбора/отказа от аналога		
5	https://upn.ru/realty/offices_rent_info/20000614-2878.htm	ООО АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ "АКАДЕМИЧЕСКОЕ", тел. 89089232545	Екатеринбург, ул. Комсомольская, 6/Е	Втузгородок	Аренда долгосрочно! 3 этаж в 3х этажном здании целиком. 1 этаж занимает магазин "Пятерочка". Отдельный круглосуточный доступ. Охраняемая парковка на 50 машиномест. 2 санузла на этаже Общепит в здании	437	218 500	500	Возможно использование в качестве аналога		
6	https://upn.ru/realty/offices_rent_info/14791-2634.htm	ООО "НОВО-СИТИ", тел. 384-01-44, +7(343)219-33-22	Екатеринбург, ул. Репина, д. 95	ВИЗ	Сдается в аренду офисное помещение на 3 этаже в бизнес-центре Сенатор. Офисы в хорошем состоянии! Приточно-вытяжная вентиляция, хороший ремонт, есть кондиционер. На охраняемой парковке закрепляются пакочные места. Хорошая транспортная доступность. В холле бизнес-центра пропускная система, охрана. Сдаются разные площади от 50 до 1500 кв.м. с 2 по 6 этажи. Ком. услуги включены в стоимость аренды!	700	420 000	600	Офисные помещения класса «В», отказ от использования в качестве аналога		
7	https://upn.ru/realty/offices_rent_info/44355-2634.htm	ООО "НОВО-СИТИ", тел. 384-01-44, +7(343)219-33-22	Екатеринбург, ул. Решетникова, д. 22	Ю-3	Сдам в аренду универсальное помещение, на первом этаже в административном здании. Помещение представляет собой автономный блок, состоит из нескольких зон: Выставочный, торговый зал, архив, входная группа. Имеется несколько въездов и выходов. Помещение оборудовано: внутренним пожарным водопроводом, пожарно-охранная сигнализация, система контроля и управления доступом, видеонаблюдение, отвечает современным требованиям безопасности, а также санитарным нормам. Бетонный пол, высокий потолок. Коммунальные платежи, услуги клининговой службы, подключение интернета и телефона - оплачиваются дополнительно. Электричество по счетчику. Возможность заключения договора на любой приемлемый срок от 1 года. Система оплаты абсолютно прозрачна в течение всего периода.	522	340000	651	Иной сегмент рынка, отказ от использования в качестве аналога		
8	https://upn.ru/realty/offices_rent_info/5746162-1111.htm	ООО "Центр недвижимости "МАН", тел. +73432887580	Екатеринбург, ул. Шейнкмана, д. 55	Центр	Предлагаю снять в аренду офисное помещение в центре города Екатеринбург, ул. Шейнкмана, д. 55 БЦ AURORA. Офисное помещение 590 м2, шаг колонны 8 метров, высота потолков 3 метра, полы - напольная плитка, стены штукатурка, потолок - без отделки, окна - стеклопакеты. Шесть санузлов. Кондиционирование - центральное, мультizonальная система кондиционирования с автоматической системой управления температуры. Шесть скоростных лифтов фирмы KONE. Трехуровневый паркинг решат проблему с парковкой личных автомобилей.	590	413000	700	Офисные помещения класса «В», отказ от использования в качестве аналога		
							Минимальная ставка аренды, руб/кв. м/мес		400		
									Максимальная ставка аренды, руб/кв. м/мес		700
									Наиболее вероятный диапазон ставки аренды, руб/кв. м/мес		400 – 550

Арендная ставка на объекты, сопоставимые с объектом оценки, находится в интервале от **400 до 550 руб.** за 1 кв. м/мес. (как с учетом, так и без учета коммунальных платежей). На дату оценки Оценщик выявил 8 предложений по аренде аналогичных помещений, в качестве аналогов для оцениваемых помещений, могут быть приняты объекты с №1 по № 5.

Общество с ограниченной ответственностью «АГРОПРОМОЦЕНКА»

Производственно-складская недвижимость.

На дату оценки, по данным сайтов www.e1.ru; и <http://upn.ru>, Оценщик выявил 8 предложений по продаже производственно-складских зданий и 7 предложений по аренде, расположенных в г. Екатеринбурге. Описание и анализ объектов, выставленных на продажу и аренду, приведен в таблицах ниже.

Правила отбора аналогов:

- назначение – здания производственно-складского назначения;
- местоположение: г. Екатеринбург;
- год постройки оцениваемого здания – 1965 г. В связи с этим оценщик принимает решение принимать в качестве аналогов здания «советской постройки», поскольку они наиболее близки к объекту оценки по своим конструктивным характеристикам, а так же по сроку службы.
- площадь: не более 500 кв. м (с целью минимизации поправки на масштаб).

Более подробная информация о характеристиках объектов приведена в разделе 12 Отчета.

Копии объявлений с информацией по ценам предложений (публичных оферт) представлены в Приложении 1.

Общество с ограниченной ответственностью «АГРОПРОМОЦЕНКА»

Таблица 19

Анализ цен предложений по продаже производственно/складских объектов из сегмента рынка объекта оценки.

№ п/п	Источник информации	Адрес/ориентир	Район	Описание	Площадь, м ²	Цена руб.	Стоимость руб. за 1м ²	Обоснование выбора/отказа от аналога
1	https://upn.ru/realty_stores_sale_info/200163_97-108.htm ООО "Небоскреб", тел. 89122841121	г. Екатеринбург, ул. Выездной, д.3	Вокзальный	Продается складское помещение площадью 156 кв.м в переулке Выездной, 3 . Высота потолка 10 метров, кран-балка 3 т, водоснабжение, отопление, канализация, электроэнергия 380 кВт, подъездные пути – асфальт, парковка, пара въездных ворот. Материал стен – сэндвич панели. Крыша металлическая. Парковка. Расположен на территории промзоны. Заезд с ул. Черепанова, Стрелочников.Склад пустует. Собственность долевая (1/4 доли от общей площади помещения 623,2 кв.м). Земля тоже в собственности 3/20 доли от 1380 кв. м.	156,0	3 900 000	25 000	Возможно использование в качестве аналога
2	https://upn.ru/realty_stores_sale_info/301233_83-2171.htm https://upn.ru/realty_stores_sale_info/30123383-2171.htm ООО "Русский Дом МК", тел. 89122334603	г. Екатеринбург, ул. Артинская, д. 6/Б	Завокзальный	Продам холодный склад общей площадью 432 м2, расположенный по адресу г. Екатеринбург ул. Артинская дом 6 «Б». Помещение имеет правильную прямоугольную форму с высотой потолков от 6 до 7 метров, пол бетон, освещение, есть ворота 2 шт. размерами 4 на 3.8 метра с возможностью заезда фуры. Прямой выезд на улицу Артинская, до проспекта Космонавтов 200 метров.	432,0	5 850 000	13 542	Возможно использование в качестве аналога
3	https://upn.ru/realty_commercials_sale_info/20058231-1681.htm тел. +7 343 311-40-00	г. Екатеринбург, ул. Проезжая, д. 265	Шарташ	Объект капитальный с бетонными перекрытиями. Газовая котельная, скважина, выгреб. Высота потолков 3 метра, пол бетонный, есть комната отдыха, кухня, сан.узел. Остается установить оборудование и начать работать.	300,0	3 600 000	12 000	Возможно использование в качестве аналога
4	https://upn.ru/realty_stores_sale_info/301571_58-866.htm ООО "Агентство "Бриллиант", тел. 89089233463	г. Екатеринбург, ул. Краснодарская 34	Шарташ	Склад - 388,7 кв.м + земельный участок (10 соток) Земля в собственности. Разрешенное использование: под здание складского назначения (литер В).	388,7	5 900 000	15 179	Возможно использование в качестве аналога
5	https://kn.e1.ru/view/42230132/ ООО "АН-2", тел. 89022656463	г. Екатеринбург, ул. Электриков, д.6	Эльмаш	Продается отдельно стоящие здание с земельным участком 4 сотки земли в собственности, электричество 380В, газ. Площадь здания 112 метров. Возможно использование под офис, склад, кафе, и др. Здание требует ремонта. Удобные подъездные пути, парковка.	112,0	3 900 000	34 821	Здание коммерческого назначения. Отказ от использования в качестве аналога
6	https://upn.ru/realty_stores_sale_info/200207_45-2526.htm ООО Антей Территориальное отделение-2 (ООО "АльянсНедвижимость"), тел. 89126630760	г. Екатеринбург, ул. Малышева 145/А	Центр	Продается офисно-складское помещение (рабочие морозильные камеры-3 шт., площадью 193 м. кв., 61 м. кв., 24 м.кв.) со всем необходимым оборудованием - компрессоры и т.д. Плюс офисные помещения, расположенные там же, рядом с морозильниками. Все помещения сейчас снимают арендаторы. Земля в собственности.	346	10 600 000	30 636	Склад с морозильными камерами и оборудованием. Отказ от использования в качестве аналога.
7	https://upn.ru/realty_stores_sale_info/300351_24-1937.htm ООО "КОНСТАНТА	Екатеринбург, ул. Фр. бригад 18	Эльмаш	Цех на территории Турбомоторного завода. Площадь 693 кв. м. Ширина 12 метров, высота потолков 8 м, до кранбалки 6 м, ворота 4,5 метра высотой, фура с контейнером входит. Есть батареи отопления и тепловентилятор у дверей, видеонаблюдение. Есть	693	17 500 000	25 253	Иной сегмент рынка - специализированные - высококласс-

**Общество с ограниченной ответственностью
«АГРОПРОМОЦЕНКА»**

	ГРУПП", тел. 89122814906			водопровод, водонагреватель проточный. Две кран-балки грузоподъемностью 5 тн, на одной смонтирован тельфер, грузоподъемностью 2 тн. Электричество 380 вольт, мощность 70 кВт. Произведен ремонт кровли. На территории пром. площадки имеются столовые, автомойка для личного транспорта, офисные площади. Территория охраняется ЧОП. Доступ - круглосуточный.				ные складские объекты. Отказ от использования в качестве аналога.
8	https://upn.ru/realty_stores_sale_info/20002342-2841.htm ООО "ДОБРОДЕЛ", тел.	Екатеринбург, ул. Карьерная, д.2	Сибирский	Продажа склада в г. Екатеринбурге по ул. Карьерная, 2, в административно – складском комплексе «К2». Год постройки – 2008 (склад входит в тройку лучших в городе). этаж: 3-й в 3-х этажном складском блоке (грузовой лифт 3 200 кг, кабина лифта 2м x 3м); высота потолка: 5.2 м; нагрузка на пол: 1 000 кг/м2; отапливаемый, 18 С (комплекс оборудован газовой котельной);	640	19 500 000	30 470	Иной сегмент рынка - специализированные - высококлассные складские объекты. Отказ от использования в качестве аналога.
							Минимальная цена предложения, руб/кв. м	12 000
							Максимальная цена предложения, руб/кв. м	34 821
							Наиболее вероятный диапазон стоимости объектов, из сегмента рынка объекта оценки, руб/кв. м	12 000 - 25 000

Цены предложений объектов, сопоставимых с оцениваемым объектом складского назначения, находятся в интервале от **12 000** до **25 000** руб. за 1 кв. м, с НДС 20%.

Как уже отмечено выше, на дату оценки, Оценщик выявил 8 предложений по продаже складских помещений, в качестве аналогов, по составу и назначению площадей для оцениваемого здания, могут быть приняты объекты с № 1 по № 4.

**Общество с ограниченной ответственностью
«АГРОПРОМОЦЕНКА»**

Таблица 20

Анализ цен предложений по аренде производственно/складских объектов из сегмента рынка объекта оценки.

№ п/п	Источник информации	Продавец	Адрес/ориентир	Ценовой пояс	Описание	Площадь, м2	Ставка аренды руб. в мес.	Ставка аренды руб. за 1м ² в мес.	Обоснование выбора/отказа от аналога
1	https://upn.ru/realty_industrials_rent_info/42460-2634.htm	ООО "НОВО-СИТИ", тел. 384-01-44, +7(343)219-33-22	Екатеринбург, ул. Кирова, 28	ВИЗ	Сдам в аренду универсальное помещение производственно-складского назначения под мастерскую, небольшое производство, склад 56,2 кв. м. на охраняемой территории завода ВИЗ. Помещение состоит из двух смежных комнат 8,6 и 43,6 кв. м. без естественного освещения. Расположено на цокольном этаже здания. Высота потолка 2,5 метра. Подведена вода. Санузел на этаже. Контрольно - пропускной режим. Возможен круглосуточный доступ. В непосредственной близости остановки общественного транспорта.	56,2	18 546	330	Возможно использование в качестве аналога
2	https://upn.ru/realty_industrials_rent_info/30385706-192.htm	ООО Квартирное бюро "Ярмарка", тел. 8 9221264283	Екатеринбург, ул. Артинская, д. 12/б	Завокзальный	Теплое производственно-складское помещение на охраняемой территории базы. Пол бетон. Высота 6 метров. Хороший подъезд. Есть вход через двери. Коммунальные платежи включены в стоимость.	80	28 000	350	Возможно использование в качестве аналога
3	https://upn.ru/realty_stores_rent_info/21409597-2454.htm	ИП Слободина Т.В. (РИЭЛТЕРСКИЙ ЦЕНТР "НЕДВИЖИМОСТЬ.RU" ТО-3), тел. 89028783664	Екатеринбург, Сиб. тракт 6	Шарташский р-к	Склад 130 кв. м, капитальный, высота 3 м, холодный, тепло можно восстановить, электричество 100 кВт, земли 0,7 га	130	30 000	231	Возможно использование в качестве аналога
4	https://upn.ru/realty_industrials_rent_info/45837-2363.htm	ООО "Двигаем недвижимость", тел. 384-00-99	Екатеринбург, ул. Билимбаевская 41/б	С.Сортировка	Два изолированных помещения под одной крышей внутри жилого массива. Возможно использовать под торговлю овощами, фруктами; под мастерскую по ремонту обуви, велосипедов. Производство ключей и прочее. Можно размещать на фасаде здания рекламную вывеску.	55	10 000	182	Возможно использование в качестве аналога
5	https://upn.ru/realty_stores_rent_info/30385592-192.htm	ООО Квартирное бюро "Ярмарка", тел. 89655005266	Екатеринбург, ул. Лукиных 1/а2	Уралмаш	Сдам в аренду теплый склад площадью 300 кв. м., расположенный в 2 км. от ЕКАД (в 500 метрах от Серовского тракта) по адресу: г. Екатеринбург ул. Лукиных д. 1а/2. Район - Орджоникидзевский (Уралмаш). Идеально под склад промышленной группы товаров, сантехнику, мебель, стройматериалы и т.д. Антипылевой бетонный пол. Ворота, высота ворот - 3,3 метра. Высота потолка - 6 метров. Имеется зона для погрузки/разгрузки товара с пандусом. Внутри склада есть бытовое помещение. В арендную плату включены все расходы, кроме электроэнергии (оплата по счетчику). Круглосуточный доступ. Закрытая охраняемая территория. По периметру - огорожена забором.	300	96 000	320	Возможно использование в качестве аналога
6	https://upn.ru/realty_stores_rent_info/14266-1436.htm	ИП Хренников И.Б. ("ТЕХНОИНВЕСТ"), тел. +7(912)2412302	Екатеринбург, ул. Артинская,1	Завокзальный	Холодный склад - металло - каркас на базе, охрана. Коммунальные платежи включены в арендную плату.	80	12 800	160	Холодный металлический склад, отказ от использования в качестве аналога

**Общество с ограниченной ответственностью
«АГРОПРОМОЦЕНКА»**

№ п/п	Источник информации	Продавец	Адрес/ориентир	Ценовой пояс	Описание	Площадь, м2	Ставка аренды руб. в мес.	Ставка аренды руб. за 1м ² в мес.	Обоснование выбора/отказа от аналога
7	https://upn.ru/realty_stores_rent_info/30066392-225.htm	ООО "Центральное ипотечное агентство", тел. 8 9122884688	Екатеринбург, ул. Чернышевского, д. 86	Химмаш	Торгово-складские помещения в комплексе «Терминал Чкаловский». Стоянка большегрузных автомобилей, безупречный логистический сервис, эскалаторы, лифты. «Терминал Чкаловский» - это крупнейший торгово-логистический центр класса «А» в Свердловской области. Площадь существующей застройки 316 000 кв. м, строятся следующие очереди.	150	60 000	400	Торгово-логистический центр класса «А». Отказ от использования в качестве аналога.
					Минимальная ставка аренды, руб/кв. м/мес			160	
					Максимальная ставка аренды, руб/кв. м/мес			400	
					Наиболее вероятный диапазон ставки аренды, руб/кв. м/мес			180 – 350	

Арендная ставка на объекты, сопоставимые с объектом оценки, находится в интервале от **180 до 350 руб.** за 1 кв. м/мес. (как с учетом, так и без учета коммунальных платежей). На дату оценки Оценщик выявил 7 предложений по аренде аналогичных помещений. В качестве аналогов, для оцениваемого здания, могут быть приняты объекты с №1 по № 5.

Общество с ограниченной ответственностью «АГРОПРОМОЦЕНКА»

10.5. Анализ вторичного рынка земельных участков под офисно-торговую застройку в г. Екатеринбурге⁶.

Условно можно поделить участки под офисное строительство на две категории. В первом случае, это границы промышленных территорий, где строительство административных зданий разрешено, но может быть ориентировано на специфический формат АБК с привлечением торговых и производственных компаний. Со спросом на таких территориях достаточно сложно. Цены в промзонах и на окраинах варьируются от 200 до 700 тыс. руб. / сотка. К этой же категории можно отнести и крупные проекты промышленной застройки, реализуемые с нуля за пределами городской застройки, вблизи крупных трактов (например, район «Александровский» в Берёзовском городском округе, а также промплощадки на пересечениях ЕКАД с Кольцовским и Полевским трактами). Данные территории тоже характеризуются специфическим спросом, и на данный момент не развиты настолько, чтобы называться сформированными бизнес-парками, где можно эффективно реализовать полноценный офисный формат застройки. Цены на такие участки соответствуют промплощадкам и могут варьироваться от 60 до 200 тыс. руб. / сотка.

Во втором случае, это участки в районах полноценной городской среды. Строительство офисного здания на таких землях дает больше гарантий реализовать площади по высоким ценам, привлечь арендаторов из сферы B2B и потребительских услуг. Частично этой концепции соответствует несколько предложений на вторичном рынке. В связи с падением спроса на офисную недвижимость, все больше предложений декларируются как участки под апартаментные комплексы, однако по своей сути они предполагают административную застройку. Исходя из сложившегося состава предложения, цены на такие участки начинаются от **500 – 1 000 тыс. руб. / сотка** на внешней границе первого ценового пояса. Другой тип предложения в этой категории – участки мизерной площади, расположенные в центре города, среди которых встречаются существующие ветхие здания и законсервированные стройки. Здесь встречаются цены от 5 000 до 8 000 тыс. руб. /сотка. Экономика проектов, которые могут быть построены на таких участках, сегодня не выдерживает такого уровня цен на землю и вряд ли такие предложения могут стать востребованными.

(Источник информации: «Рынок земельных участков» I кв. 2017 год, Екатеринбург. Аналитический отдел РИЦ УПН. Руководитель отдела: Хорьков Михаил Иванович. Екатеринбург, Бебеля, 124. Телефон (343) 367-67-60, доб. 604. E-mail: ric@upn.ru, <http://www.upn.ru>).

10.5.1. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с земельными участками, из сегмента рынка объекта оценки, в г. Екатеринбурге.

В качестве источника рыночной информации о ценах предложений на земельные участки, из сегмента рынка объекта оценки, на вторичном рынке, использован сайт Уральской палаты недвижимости <http://upn.ru/>; сайты: <http://ru.nedv.info>; <http://land.e1.ru>, выявлено 9 объектов, информация о которых приведена ниже в таблице № 21.

Количество информации по предложениям к продаже земельных участков из сегмента рынка объекта оценки достаточно, то-есть, рынок объекта является **«активным»**.

Полученная совокупность потенциальных объектов-аналогов анализируемых земельных участков была подвержена последующему анализу.

*Оценщик проанализировал выявленные предложения и установил, что показатели удельной стоимости 1 сотки земельных участков под офисно-торговую застройку в г. Екатеринбурге, на дату оценки, находятся в диапазоне от **400 - 830 тыс. руб./сотку**.*

Информация о выставленных на продажу земельных участках, из сегмента рынка объекта оценки, а также обоснование использования/отказа выявленных объектов в качестве аналогов, приведены ниже в табл. 21.

⁶ РИЦ УПН «Рынок земельных участков I кв. 2017 г. Екатеринбург».

**Общество с ограниченной ответственностью
«АГРОПРОМОЦЕНКА»**

Таблица 21

Анализ цен предложений на земельные участки из сегмента рынка объекта оценки, по состоянию на март 2019 г.

№ п/п	Источник информации	Адрес/ориентир	Ценовой район	Описание	Площадь земельного участка, м ²	Цена руб.	Стоимость руб. за 1м ²	Вид права	Обоснование выбора/отказа от аналога
1	https://land.e1.ru/view/16604711/ тел. + 7 922 200 80 10 Андрей	г. Екатеринбург, Уктус, ул. Щербакова	2 ценовой район	Продается 2 земельных участка с КН 66:41:0502115:8 и 66:41:0502115:56, зона ж-5, под строительство административного здания, ТЦ и др.	3 599,0	30 000 000	8 336	собственность	Возможно использование в качестве аналога
2	https://upn.ru/realty_land_sale_info/30269837-1408.htm ООО "Метрополия", тел. 89122435250	Екатеринбург, Завокзальный, ул. Тагильская	2 ценовой район	Участок находится в перспективном районе как жилой, так и коммерческой застройки, возможно расширение за счет соседних участков. Асфальтированная дорога прямо до участка. Тех условия достаточные для любого вида использования участка. В настоящий момент используется под автостоянку. Огорожен ж/б плитами.	6 800	45 000 000	6 618	Собственность	Возможно использование в качестве аналога
3	https://land.e1.ru/view/17574131/ https://realty.yandex.ru/offer/8230078350487032321/ тел. тел. +7 912 201-97-25 РиэлКэпитал	г. Екатеринбург, ВИЗ, ул. Халтурина – 3 Интернационала	1 ценовой район	Земельный участок (0,41 Га) правильной формы на первой линии ул. Халтурина. Зона Ц-2, возможно строительство: торговых центров, административных зданий, жилых апартаментов, гостиниц- Согласован собственный заезд с ул. Халтурина, получены все разрешения и технические условия. - Рабочий проект, получено разрешение на строительство, получены все технические условия.	4 100,0	24 000 000	5 854	собственность	Возможно использование в качестве аналога
4	https://realty.yandex.ru/offer/1398175115254469120/ тел. +7 912 619-82-84 Федор Викторович	г. Екатеринбург, Парковый пер. Базовый	1 ценовой район	Продаем Земельный участок в Екатеринбурге, пер. Базовый, площадью - 11 971 м2. Трасса с высоким трафиком движения с выездами на объездную дорогу. Рядом ТЦ "Леруа Мерлен". Земли поселений для общественно-деловой застройки.	11 971,0	59 000 000	4 929	собственность	Возможно использование в качестве аналога
5	https://upn.ru/realty_land_sale_info/20000024-2843.htm ИП Дудин Д.Н. ("ФЕДЕРАЦИЯ"), тел. 8 908 902 5156	г. Екатеринбург, Химмаш, ул. Альпинистов	3 ценовой район	Предлагается к продаже два смежных земельных участка, общей площадью 1855 кв. м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенные использования: административно-бытовые здания и подземные и наземные гаражи.	1 855	7 500 000	4 043	собственность	Возможно использование в качестве аналога
6	https://upn.ru/realty_land_sale_info/30256152-1425.htm ООО "БК_НЕДВИЖИМОСТЬ" тел. 8 902 8702020	г. Екатеринбург, ул. Шаумяна, 85	1 ценовой район	Предлагаем земельный участок площадью 895 кв. м, расположенный вблизи с современными многоквартирными жилыми комплексами "Миллениум", "Лига чемпионов". На участке возможно размещение наземного и подземного объекта капитального строительства, в соответствии с регламентом территориальной зоны ЦС-2. Сейчас на участке находится капитальное строение площадью 165 кв. м с водой, теплом, электричеством и водоотведением. Высота строения 4,79 м. Есть ворота, кран-балка, 380 Вт.	895,0	10 000 000	11 173	собственность	Участок застроен. Отказ от использования в качестве аналога

**Общество с ограниченной ответственностью
«АГРОПРОМОЦЕНКА»**

№ п/п	Источник информации	Адрес/ориентир	Ценовой район	Описание	Площадь земельного участка, м ²	Цена руб.	Стоимость руб. за 1м ²	Вид права	Обоснование выбора/отказа от аналога
7	https://upn.ru/realty_land_sale_info/20008021-2593.htm ООО "АН-2" тел. 89022656463	Екатеринбург, Ул. Вишневая, 6	1 ценовой район	Продам земельный участок 17 соток. Все в собственности. Категория земель: Земли населенных пунктов. Виды разрешенного использования: Индивидуальная жилая застройка. Кадастровые номера: 66:41:0704028:31 и 66:41:0704028:14. Есть возможность изменение вида разрешенного использования. По градостроительному зонированию территории МО города Екатеринбурга участок попадает в зону Ц-6. Эта зона складских объектов и оптовой торговли.	1 700	6 000 000	3 529	Собственность	Иной сегмент рынка. Отказ от использования в качестве аналога
8	https://upn.ru/realty_land_sale_info/45196-2432.htm ООО Агентство недвижимости "Новое ЕК", тел. 89000423493	Екатеринбург, С. Сортировка, Ул. Ангарская	3 ценовой район	Продается участок 5 соток с согласованным проектом под постройку двухэтажного автокомплекса включающего в себя автомойку, автосервис, шиномонтаж на улице Ангарская 9. На руках разрешение на строительство.	400	2 950 000	7 375	Собственность	Иной сегмент рынка. Отказ от использования в качестве аналога
9	https://land.e1.ru/view/17836631/ тел. 8 922 118 95 24 Вячеслав	Екатеринбург, Кольцово, Ул. Авиаторов/Бахчиванджи	4 ценовой район	Предлагаем к продаже земельный участок под строительство многоэтажного автопаркинга с встроенной автомойкой / автосервисом. - зона Ж-5; - площадь: 5269 м2; - размер: 50 м. (ширина) x 120 м. (длина); - водоснабжение и водоотведение: получены ту; - теплоснабжение: получены ту; - электроснабжение: получены ту; - подъезд к участку: по асфальтированным улицам Авиаторов и Бахчиванджи; - согласован проект застройки; - получено разрешение на строительство.	5 269	27 990 000	5 312	Собственность	Иной сегмент рынка. Отказ от использования в качестве аналога
Минимальная цена предложения, руб/кв. м							3 529		
Максимальная цена предложения, руб/кв. м							8 336		
Наиболее вероятный диапазон стоимости объектов, из сегмента рынка объекта оценки, руб/кв. м							4 000 - 8 300		

Примечание: *оценщик учитывал тот факт, что вид разрешенного использования (ВРИ) земельных участков на территории городского поселения может быть изменен правообладателем без значительных временных и материальных затрат, без дополнительных разрешений и согласований, если применяемые в результате этого изменения ВРИ указаны в градостроительном регламенте в качестве основных или вспомогательных ВРИ, в связи с чем установленный ВРИ не может рассматриваться как ограничение для признания сопоставимого объекта аналогом объекта оценки.

Цены предложений объектов, сопоставимых с анализируемым земельным участком, находятся в интервале от **4 043** до **8 300** руб. за 1 кв. м.

Как уже отмечено выше, на дату оценки, Оценщик выявил 9 предложений по продаже земельных участков под офисно-торговую застройку, в качестве аналогов, могут быть приняты объекты с № 1 по № 5.

**Общество с ограниченной ответственностью
«АГРОПРОМОЦЕНКА»**

10.6. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов.

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

Таблица 22

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

Наименование фактора	Интервал значений		Источник
	min	max	
Земельные участки			
Скидка на торг на активном рынке при продаже земельных участков под офисно-торговую застройку	-9,2%	-10,1%	Справочник оценщика недвижимости-2016. Том III «Земельные участки» Нижний Новгород 2016 г., стр. 279
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку в долгосрочной аренде, к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,79	0,92	Справочник оценщика недвижимости-2016. Том III «Земельные участки» Нижний Новгород 2016 г., стр. 145
Отличие в масштабе объектов (фактор масштаба) для земельных участков под офисно-торговую застройку	0,9	1,24	Справочник оценщика недвижимости-2016. Том III «Земельные участки» Нижний Новгород 2016 г., стр. 176
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку, обеспеченных централизованными сетями Э В,К, Т, Комм, к удельной цене аналогичных участков, без сетей	-13%	15%	Справочник оценщика недвижимости-2016. Том III «Земельные участки» Нижний Новгород 2016 г., стр. 252
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку, обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных газоснабжением	-15%	27%	Справочник оценщика недвижимости-2016. Том III «Земельные участки» Нижний Новгород 2016 г., стр. 252
Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости			
Скидка на торг на активном рынке при продаже офисно-торговых объектов свободного назначения и сходных типов объектов недвижимости	-6,2%	-11,6%	Справочник оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» Нижний Новгород 2018 г., стр. 295
Скидка на торг на активном рынке при аренде офисно-торговых объектов свободного назначения	-4,5%	-9,1%	Справочник оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» Нижний Новгород 2018 г., стр. 299
Отношение удельной цены/арендной ставки объекта на 2 этаже и выше к удельной цене/ арендной ставке объекта на 1 этаже для объектов офисно-торгового назначения	0,9	1,11	Справочник оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» Нижний Новгород 2018 г., стр. 218
Отличие в масштабе объектов для объектов офисно-торгового назначения	0,61	1,65	Справочник оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» Нижний Новгород 2018 г., стр. 185
Состав арендной ставки (с учетом коммунальных платежей) для объектов офисно-торгового назначения	6,0%	8,0%	Справочник оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» Нижний Новгород 2018 г., стр. 273
Значение процента недозагрузки от потенциального валового дохода в условиях активного рынка для офисно-торговых объектов свободного назначения	6,4%	15,9%	Справочник оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», том 2. Нижний Новгород 2018 г., стр. 39
Значение процента операционных расходов от потенциального валового дохода в условиях активного рынка для офисно-торговых объектов свободного назначения	11,8%	22,1%	Справочник оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», том 2. Нижний Новгород 2018 г., стр. 57
Значение текущей доходности для офисно-торговых объектов свободного назначения	9,4%	13,9%	Справочник оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», том 2. Нижний Новгород 2018 г., стр. 84
Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов			
Скидка на торг (активный рынок)			
При продаже универсальных производственно-складских объектов	-6,0%	-12,0%	«Справочник оценщика недвижимости – 2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» Нижний Новгород 2018 г., стр. 291
При сдаче в аренду универсальных производственно-складских объектов	-5%	-10%	«Справочник оценщика недвижимости – 2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэф-

**Общество с ограниченной ответственностью
«АГРОПРОМОЦЕНКА»**

Наименование фактора	Интервал значений		Источник
	min	max	
			коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» Нижний Новгород 2018 г., в котором на стр. 292
Масштаб объекта			
Для универсальных производственно-складских объектов	0,58	1,73	«Справочник оценщика недвижимости – 2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» Нижний Новгород 2018 г., в котором на стр. 177
Материал стен			
Отношение удельной цены объекта из сэндвич-панелей, профлиста к удельной цене такого же кирпичного/бетонного (капитального) объекта	0,67	1,49	«Справочник оценщика недвижимости – 2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» Нижний Новгород 2018 г., в котором на стр. 189
Состояние объекта			
Отношение удельной цены производственно-складского объекта в удовлетворительном состоянии, к удельной цене такого же объекта в неудовлетворительном состоянии	0,81	1,42	«Справочник оценщика недвижимости – 2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» Нижний Новгород 2018 г., в котором на стр. 292
Наличие грузоподъемных механизмов			
Отношение удельной цены объекта, обеспеченного ГПМ к удельной цене такого же объекта не обеспеченного ГПМ	0,84	0,94	«Справочник оценщика недвижимости – 2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» Нижний Новгород 2018 г., в котором на стр. 205
Состав арендной ставки			
Отношение удельной арендной ставки объекта, с учетом коммунальных платежей к удельной арендной ставке такого же объекта без учета коммунальных платежей	1,18	1,21	«Справочник оценщика недвижимости – 2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов». Нижний Новгород 2018 г., в котором на стр. 266
Процент недозагрузки (активный рынок)			
Процент недозагрузки для универсальных производственно-складских объектов	10%	18%	«Справочник оценщика недвижимости 2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов, Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода» стр. 33
Значение расходов по содержанию объекта в процентах от потенциального валового дохода (активный рынок)			
Значение расходов по содержанию объекта для универсальных производственно-складских объектов	10,0 %	20,6 %	«Справочник оценщика недвижимости 2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов, Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода» стр. 74
Значение текущей доходности (активный рынок)			
Значение текущей доходности для универсальных производственно-складских объектов	10,9 %	12,30%	«Справочник оценщика недвижимости 2017. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов, Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода» стр. 114

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

Согласно п.13 ФСО № 3 «В случае, если в качестве информации, существенной для величины определяемой стоимости объекта оценки, используется значение, определяемое экспертным мнением, в отчете об оценке должен быть проведен анализ данного значения на соответствие рыночным данным (при наличии рыночной информации)».

Поправки рассчитываются по «Справочнику оценщика недвижимости». Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Авторы: Лейфер Л.А., Крайникова Т.А. г. Нижний Новгород.

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 доверительные интервалы, а также коробчатые гистограммы, построенные на основе фактических данных.

**Общество с ограниченной ответственностью
«АГРОПРОМОЦЕНКА»**

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

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

Ликвидность определяется в зависимости от прогнозируемого срока реализации имущества на свободном рынке по рыночной стоимости.

По срокам реализации ликвидность имеет следующие градации:

Таблица 23

Градации ликвидности имущества в зависимости от сроков реализации

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

Источник: Сбербанк «Рекомендации по составлению отчетов по оценке недвижимого имущества».

По данным «Справочника оценщика недвижимости-2018. «Характеристика рынка недвижимости для расчета ликвидационной стоимости», Нижний Новгород (Лейфер Л. А), **универсальные производственные и офисные помещения, характеризующиеся качественным местоположением, инженерно обеспеченные всеми коммуникациями, расположенные в городах с населением от 1 млн. жителей и более, имеют среднюю степень ликвидности** (стр. 25).

Оцениваемые объекты расположены в городе Екатеринбурге (с населением от 1 млн. жителей), в 1 ценовом районе города Екатеринбурга (район «Пионерский»), обеспечены комплексом инженерных коммуникаций.

Таким образом, можно сделать вывод о среднем показателе ликвидности для объекта оценки с **примерным сроком реализации 6 месяцев.**

Круг потенциальных покупателей – физические и юридические лица, условия продажи – типичные для рынка помещений офисного и складского назначения.

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

Ценовой диапазон в сегменте объекта оценки:

1. Цены предложений к продаже земельных участков под офисно-торговую застройку, из сегмента рынка объекта оценки, находятся в диапазоне: **4 000 - 8 300 руб./кв.м**, в зависимости от местоположения и степени инженерной подготовки.

2. Цена предложения офисной недвижимости класса «С», в Екатеринбурге, находится в диапазоне от **31 000 до 47 000 руб.** за 1 кв. м, с НДС 20%;

3. Значение ставки аренды для офисных помещений класса «С», в Екатеринбурге, находится в диапазоне **400-550 рублей за 1м²** в месяц, с учетом операционных расходов (коммунальные платежи могут входить или не входить в ставку аренды);

4. Цена предложения производственно-складской недвижимости класса «С», в Екатеринбурге, находится в диапазоне от **12 000 до 25 000 руб.** за 1 кв. м, с НДС 20%;

5. Значение ставки аренды производственно-складской недвижимости класса «С», в Екатеринбурге, находится в диапазоне **182 – 350 рублей за 1м²** в месяц, с учетом операционных расходов (коммунальные платежи могут входить или не входить в ставку аренды);

6. Количество информации по предложениям к продаже объектов из сегмента рынка объекта оценки достаточно, то-есть рынок оцениваемых объектов является **«активным»**. Тем не менее, ввиду падения потребительского спроса, какие-либо стимулы для дальнейшего развития сегмента отсутствуют.

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

11. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ И ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ В РАМКАХ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА. ОТКАЗ ОТ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.

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.

Согласно самому авторитетному изданию по оценке недвижимости, затратный подход наиболее применим при оценке рыночной стоимости новых или относительно новых сооружений (см. The Appraisal of Real Estate, 11th Edition, Chicago, 1996, p. 338). *«Этот подход особенно убедителен в тех случаях, когда стоимость участка хорошо обоснована, а сооружения – новые или отличаются незначительным накопленным износом и, тем самым, представляют собой вариант использования земельного участка, максимально приближенный к варианту оптимального использования территории»* (там же).

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

1. Методики затратного подхода наиболее применимы при определении стоимости объектов недвижимости специального назначения (бассейны, спортивно-оздоровительные комплексы, музеи и др.). Тем не менее, необходимо помнить также и о том, что во многих случаях затратный подход в оценке недвижимости не показывает рыночную стоимость, т.к. понесенные инвестором затраты не всегда создают рыночную стоимость из-за разницы в издержках на воссоздание сопоставимых объектов и наоборот – создаваемая стоимость не всегда бывает адекватной понесенным затратам. Прежде всего, это касается объектов недвижимости, целью владения которой является получение дохода.

2. С точки зрения Оценщика, основной инвестиционной мотивацией, определяющей уровень цен на объекты, сопоставимые с объектом оценки, является информация по совершенным сделкам с аналогичными объектами, уровень достижимых доходов от таких объектов, но не затраты, связанные с их строительством.

3. Уровень цен и достижимых доходов от объекта, в свою очередь, определяется местоположением, удобством доступа, профессионализмом управляющей компании и другими факторами, также не связанными с величиной понесенных строительных затрат.

4. При определении стоимости в рамках затратного подхода необходимо учесть вознаграждение, которое требует типичный застройщик за риск, связанный со строительством объекта – т.н. прибыль девелопера (предпринимателя). Корректный расчет прибыли девелопера не представляется возможным.

Таким образом, использование затратного подхода может привести к заметному искажению результата оценки. В силу вышеуказанных обстоятельств Оценщик считает нецелесообразным использование методик затратного подхода, как не дающих корректных результатов для оценки стоимости Объекта оценки.

12. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ И ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ.

Определение стоимости объектов оценки, в рамках сравнительного подхода проведено в три этапа:

1. Определение рыночной стоимости земельного участка под офисно-торговую застройку.
2. Определение рыночной стоимости помещений офисного назначения класса «С»;
3. Определение рыночной стоимости здания производственно-складского назначения.

12.1. Теория оценки и выбор подходов определения рыночной стоимости объекта оценки, в рамках сравнительного подхода.

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

В рамках сравнительного подхода применяется **метод количественных корректировок (сравнения продаж)**.

Метод сравнения продаж.

При использовании подхода к оценке стоимости с точки зрения сравнения продаж предпринимаются следующие шаги:

- исследование рынка с целью сбора информации о совершенных сделках, котировках, предложениях, по продаже объектов недвижимости, аналогичных объектам оценки.
- сбор информации с целью повышения ее достоверности и получения подтверждения того, что совершенные сделки произошли в свободных рыночных условиях.
- подбор подходящих единиц измерения и проведение сравнительного анализа для каждой единицы измерения.
- сравнение оцениваемого объекта и отобранных для сравнения объектов, проданных или продающихся на рынке по отдельным элементам, корректировка цены оцениваемого объекта.

установление стоимости оцениваемого объекта путем анализа сравнительных характеристик и сведения их к одному стоимостному показателю или группе показателей

При анализе ситуации, сложившейся на рынке недвижимости Екатеринбурга - раздел 10.3.1. «Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегмента рынка, к которому принадлежат оцениваемые объекты», 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.

12.2. Определение стоимости объекта оценки методом количественных корректировок (сравнения продаж).

Метод реализуется при условии наличия достаточного количества аналогов (информации о недавних сделках или предложениях на продажу).

Следует заметить, что стоимость аналогичных объектов недвижимости содержит в себе стоимостную составляющую прав на земельный участок под ними.

Определение рыночной стоимости объекта недвижимости проводится по формулам:

$$C_{сп} = (C_{ан1} \times BK1 + C_{ан2} \times BK2 + \dots + C_{ан n} \times BK n) \times S, \quad (2),$$

Где:

$C_{сп}$ - рыночная стоимость объекта оценки сравнительным подходом, руб.

$C_{ан 1,2, n}$ - рыночная стоимость единицы сравнения по объектам аналогам (руб./м. кв.)

BK – весовой коэффициент по объектам аналогам

S – площадь (основная + вспомогательная) объекта оценки, м.кв.

$$C_{ан n} = C_{анф} \times K1 \times K2 \times K3. \dots K n, \quad (3),$$

Где:

$C_{анф}$ – фактическая цена продажи (предложения) объекта-аналога, (руб./м. кв.)

$K1,2,3, n$ - корректирующий коэффициент

При корректировке цены предложения на продажу объектов аналогов все поправки делаются от объекта аналога к рассматриваемому объекту.

Общество с ограниченной ответственностью «АГРОПРОМОЦЕНКА»

Этапы оценки методом сравнения продаж:

1. Анализ рыночной ситуации и сбор информации об объектах-аналогах;
2. Определение единицы сравнения из числа типичных для рынка объекта оценки удельных показателей (цена за единицу площади или объема, отношение единицы дохода к цене)
3. Выбор необходимых элементов сравнения (ценообразующие факторы);
4. Формирование репрезентативной (представительной) выборки объектов-аналогов;
5. Анализ различий в уровнях элементов сравнения (ценообразующих факторов) и возможный характер влияния этих различий на значение выбранных единиц сравнения;
6. Расчет значений единицы сравнения для объекта оценки непосредственно из выявленной статистической зависимости ее от ценообразующих факторов либо обработкой единиц сравнения объектов-аналогов;
7. Определение значения стоимости (или иной расчетной величины) для объекта оценки исходя из полученного значения единицы сравнения и соответствующего ей показателя (площади, объема и т.п.) объекта оценки.

Выбор элементов сравнения:

К элементам сравнения относятся факторы, изменение которых влияет на рыночную стоимость объекта оценки (ФСО-7, п. 21 е):

- 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.

Характер и степень отличий аналога от оцениваемого объекта недвижимости устанавливаются в разрезе элементов сравнения путем прямого сопоставления каждого аналога с объектом оценки.

Корректировки цен аналогов по элементам сравнения могут быть определены как для цены единицы измерения аналога (например, гектар, квадратный метр), так и для цены аналога в целом.

Корректировки цен могут рассчитываться в денежном или процентном выражении. Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

- прямым попарным сопоставлением цен аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определением на базе полученной таким образом информации, корректировки по данному элементу сравнения;
- прямым попарным сопоставлением дохода двух аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определения путем капитализации разницы в доходах корректировки по данному элементу сравнения;
- корреляционно - регрессионным анализом связи между изменением элемента сравнения и изменением цен аналогов (цен единиц измерения аналогов) и определением уравнения связи между значением элемента сравнения и величиной рыночной стоимости земельного участка;
- определением затрат, связанных с изменением характеристики элемента сравнения, по которому аналог отличается от объекта оценки;
- экспертным обоснованием корректировок цен аналогов.

12.3. Выбор методов при оценке стоимости земельного участка.

Для оценки **земельных участков** могут быть использованы следующие **методы**:

Доходный подход.

1. *Метод прямой капитализации (метод капитализации земельной ренты).* Применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода: возможность получения земельной ренты от оцениваемого земельного участка. В рамках данного метода

Общество с ограниченной ответственностью «АГРОПРОМОЦЕНКА»

величина земельной ренты может рассчитываться как доход от сдачи в аренду земельного участка на условиях, сложившихся на рынке земли.

2. *Метод капитализации по расчетным моделям (метод остатка).* Применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Согласно принципу остаточной продуктивности земли, зданиям и сооружениям, построенным на земле за счет привлечения капитала, рабочей силы и управления, отдается приоритет при распределении дохода. Оставшийся доход после покрытия всех затрат на привлечение других факторов приписывается земельному участку.

3. *Метод дисконтирования денежных потоков (метод предполагаемого использования).* Применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Метод предполагаемого использования также, как и метод остатка, основан на принципе остаточной продуктивности. Суть метода состоит в том, что в процессе его применения моделируется поток расходов, связанных с освоением земельного участка, и доходов, которые будет генерировать освоенный участок. Разность этих доходов и расходов, представляющая собой доход, приписываемый земле (остаточный доход), последовательно дисконтируется на дату оценки с целью определения стоимости оцениваемых прав на земельный участок.

Использование доходного подхода требует проведения широких экономических и рыночных исследований для определения ставки капитализации.

Методы доходного подхода при расчете стоимости застроенных земельных участков неизбежно будут содержать множество допущений, а, следовательно, значительные погрешности.

Это тем более недопустимо, если принять во внимание назначение настоящей оценки - определение рыночной стоимости объекта, для которого важна его текущая ликвидность, которую в полной мере может отразить лишь расчет в рамках сравнительного подхода

В данной связи Оценщик не использовал методы доходного подхода при оценке земельного участка в данной оценке.

Затратный подход.

1. *Метод изъятия.* Определяет рыночную стоимость собственно земельного участка как разницу между рыночной стоимостью всего объекта недвижимости, т.е. земельного участка с улучшениями и затратами на воспроизводство улучшений за вычетом их износа. Данный метод основан на технике остатка для земли.

2. *Метод определения затрат на освоение.* Определяет общую стоимость земли при предположении, что она будет разделена на отдельные земельные участки, которые будут проданы. Из денежной выручки от продажи участков вычитаются все издержки на их освоение и, таким образом, определяется стоимость неосвоенной земли.

3. *Оценка затрат на инфраструктуру.* Применяется для земель поселений. При оценке земель населенных пунктов необходимо рассчитать величину затрат на воспроизводство улучшения городских земель, т.е. всей инженерной инфраструктуры города или поселка с выделением доли, приходящейся на оцениваемый земельный участок.

Суть затратного подхода как совокупности методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки означает, что для оценки земельных участков – объектов не воспроизводимых – данный подход в чистом виде не применим. При этом, используемые в рамках затратного подхода методы являются косвенными, основаны на большом количестве допущений и не применялись в данной оценке.

Сравнительный подход.

1. *Метод количественных корректировок (метод сравнения продаж).* Данный метод используется при наличии достоверной и достаточно полной информационной базы по продажам или предложениям на продажу земельных участков. Применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Позволяет определить конкретную цену земельного участка путем внесения поправок к ценам продаж аналогов. При отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения (спроса).

2. *Метод выделения.* Применяется для оценки застроенных земельных участков. Данный метод определяет рыночную стоимость земельного участка как разницу между рыночной стоимостью всего объекта недвижимости, т.е. земельного участка с улучшениями и затратами на воспроизводство (замещение) улучшений.

3. *Метод распределения.* Метод применяется для оценки застроенных участков. Основан на определении соотношения между стоимостью земли и стоимостью возводимых на ней строений. Це-

**Общество с ограниченной ответственностью
«АГРОПРОМОЦЕНКА»**

на продажи объекта недвижимости разделяется на две части - стоимость зданий и стоимость земельного участка.

В рамках сравнительного подхода рыночная стоимость земельного участка определяется методом количественных корректировок (сравнения продаж), так как имеется подтвержденная на дату оценки информация по предложениям к продаже свободных земельных участков под офисно-торговую застройку в Екатеринбурге.

Применение данного метода достаточно для качественной оценки земельного участка, поскольку в ценах аналогов отражаются все ценообразующие факторы рынка аналогичных земельных участков и все используемые в других методах оценки принципы оценки.

Вывод: расчет рыночной стоимости земельного участка выполнен сравнительным подходом с использованием метода количественных корректировок (сравнения продаж).

12.4. Определение рыночной стоимости земельного участка.

В рамках сравнительного подхода оценивается доля земельного участка в размере 3943 кв. м, в праве аренды на ЗУ с КН 66:41:0702004:18, общей площадью 4744 кв. м.

Определение единицы сравнения

Принимая во внимание, что типичным для рынка земельных участков удельным показателем является величина рыночной стоимости, отнесенная к единице площади, в дальнейших расчетах используется единица сравнения – рыночная стоимость в рублях за 1 (один) квадратный метр площади земельного участка.

Формирование выборки объектов-аналогов.

Отбор аналогов в соответствии с требованиями ФСО-1, ФСО-3 и ФСО-7 производился из сегмента рынка, к которому относится земельный участок в составе объекта оценки.

Полные выборки на дату оценки (15.03.2019г), предложений по продаже земельных участков из сегмента рынка объекта оценки, приведены в гл. 10.5.1. настоящего отчета.

Обоснование выбора и описание аналогов приведено там же в разделе 10.5.1. настоящего Отчета, копии источников информации приведены в Приложении 1 к настоящему Отчету.

По результатам отбора проведена идентификация объектов, рассматриваемых в качестве потенциальных аналогов.

Идентификация объектов-аналогов проводилась методом сравнения характеристик участка, изложенных в предложении на продажу, со сведениями, находящимися в свободном доступе. Также в процессе проведения идентификации оценщиком реализовано право предусмотренное ст. 14 ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ», запрашивать в письменной или устной форме у третьих лиц информацию, необходимую для проведения оценки объекта оценки.

В итоге Оценщиком для расчета стоимости земельного участка, были выбраны объекты, сопоставимые с объектом оценки по основным характеристикам. Описание аналогов приведено в таблице № 24 настоящего Отчета.

Таблица 24

Описание и характеристики земельных участков-аналогов

Показатель	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Место расположения	г. Екатеринбург, Уктус, ул. Щербакова	Екатеринбург, Завокзальный, ул. Тагильская	г. Екатеринбург, ВИЗ, ул. Халтурина – 3 Интернационала	г. Екатеринбург, Парковый пер. Базовый	г. Екатеринбург, Химмаш, ул. Альпинистов
Ценовой район	2 ценовой район	2 ценовой район	1 ценовой район	1 ценовой район	3 ценовой район
Транспортная доступность	автоподъезд	автоподъезд	автоподъезд	автоподъезд	автоподъезд
Описание в объявлении	Продается 2 земельных участка с КН 66:41:0502115:8 и 66:41:0502115:56, зона Ж-5, под строительство административного здания, ТЦ и др.	Участок находится в перспективном районе как жилой, так и коммерческой застройки, возможно расширение за счет соседних участков. Асфальтированная дорога прямо до участка. Тех условия достаточные для любого вида использования участка. В настоящий момент используется под автостоянку. Огорожен ж/б плитами.	Земельный участок (0,41 Га) правильной формы на первой линии ул. Халтурина. Зона Ц-2, возможно строительство: торговых центров, административных зданий, жилых апартаментов, гостиниц. Получено разрешение на строительство, получены все технические условия.	Продаем Земельный участок в Екатеринбурге, пер. Базовый, площадью - 11 971 м2. Трасса с высоким трафиком движения с выездами на объездную дорогу. Рядом ТЦ "Леруа Мерлен". Земли поселений для общественно-деловой застройки.	Предлагается к продаже два смежных земельных участка, общей площадью 1855 кв. м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенные использования: административно-бытовые здания и подземные и наземные гаражи.

**Общество с ограниченной ответственностью
«АГРОПРОМОЦЕНКА»**

Категория	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
Разрешенное использование	под строительство административного здания	под строительство административного здания	под строительство административного здания	Общественно-деловая застройка	под строительство административного здания
Обеспечение инженерными сетями (по объявлению и уточненная)	Сети по границе участка	Подключенные сети электроснабжения, водоснабжения, канализации	Сети по границе участка	Сети по границе участка	подключенные сети электроснабжения, газоснабжения, водоснабжения, канализации
Дата предложения	Предлагается к продаже на дату оценки	Предлагается к продаже на дату оценки	Предлагается к продаже на дату оценки	Предлагается к продаже на дату оценки	Предлагается к продаже на дату оценки
Передаваемые права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Площадь земельного участка, кв. м	3 599,0	6 800	4 100	11 971	1 855
Цена предложения, руб.	30 000 000	45 000 000	24 000 000	59 000 000	7 500 000
Цена предложения, руб., кв. м	8 336	6 618	5 854	4 929	4 043
Источник информации	https://land.e1.ru/view/16604711/	https://upn.ru/realty_land_sale_info/30269837-1408.htm	https://land.e1.ru/view/17574131/https://realty.yandex.ru/offer/8230078350487032321/	https://realty.yandex.ru/offer/1398175115254469120/	https://upn.ru/realty_land_sale_info/20000024-2843.htm
Продавец	тел. + 7 922 200 80 10 Андрей	ООО "Метрополия", тел. 89122435250	тел. +7 912 201-97-25 РиэлКэпитал	тел. +7 912 619-82-84 Федор Викторович	ИП Дудин Д.Н. ("ФЕДЕРАЦИЯ"), тел. 8 908 902 5156

Проведенная идентификация объектов-аналогов позволила окончательно установить, что отобранные объекты-аналоги «относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам» (п/п «б» п. 22 ФСО-7), а ценообразование по каждому из ценообразующих факторов является единообразным. Характеристики ценообразующих факторов (элементов сравнения) объекта оценки и объектов-аналогов являются сопоставимыми, а выявленные различия могут быть скорректированы в расчетах с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки, что обеспечивает соблюдение требований ФСО-7 к реализации сравнительного подхода к определению стоимости объекта оценки.

Корректировка значений единиц сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения. Введение и обоснование шкалы корректировок.

При корректировке цены предложения все поправки делаются от объекта сравнения к объекту оценки. Расчет включает корректировки по перечисленным выше элементам сравнения.

Обоснование величин введенных корректировок приведено после расчетной таблицы.

Таблица 25

Расчёт рыночной стоимости земельного участка, без НДС

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Адрес	г. Екатеринбург, ул. Александровская, 3-а	г. Екатеринбург, ул. Щербакова	г. Екатеринбург, ул. Тагильская	г. Екатеринбург, ул. Халтурина-3 Интернационала	г. Екатеринбург, пер. Базовый	г. Екатеринбург, ул. Альпинистов
Площадь земельного участка, кв. м	4744	3 599,0	6 800	4 100	11 971	1 855
Цена предложения, руб.		30 000 000	45 000 000	24 000 000	59 000 000	7 500 000
Цена предложения 1 кв. м, руб.		8 336	6 618	5 854	4 929	4 043
I. Состав и качество передаваемых прав на объект	Право долгосрочной аренды	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка, в долях		0,76	0,76	0,76	0,76	0,76
Корректировка, %		-24%	-24%	-24%	-24%	-24%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м.		6 335	5 029	4 449	3 746	3 073
II. Условия финансирования	1. Форма платежа - денежные средства	1. Форма платежа - денежные средства	1. Форма платежа - денежные средства	1. Форма платежа - денежные средства	1. Форма платежа - денежные средства	1. Форма платежа - денежные средства
Корректировка, %		0%	0%	0%	0%	0%

**Общество с ограниченной ответственностью
«АГРОПРОМОЦЕНКА»**

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		6 335	5 029	4 449	3 746	3 073
III. Условия продажи, в т.ч:						
1. Отклонение от типичной мотивации сделки	1. Типичные условия сделки	1. Типичные условия сделки	1. Типичные условия сделки	1. Типичные условия сделки	1. Типичные условия сделки	1. Типичные условия сделки
2. Различия между ценами предложения и сделок	2. Предполагаемая сделка	2. Торг предусмотрен	2. Торг предусмотрен	2. Торг предусмотрен	2. Торг предусмотрен	2. Торг предусмотрен
<i>Корректировка, %</i>		<i>-10,1%</i>	<i>-10,1%</i>	<i>-10,1%</i>	<i>-10,1%</i>	<i>-10,1%</i>
Скорректированная стоимость, руб./кв. м.		5 695	4 521	3 999	3 367	2 762
IV. Условия рынка. (Период между датами сделок (предложений) и оценки)	Дата оценки - 15.03.2019 г.	На дату оценки выставлен на продажу	На дату оценки выставлен на продажу	На дату оценки выставлен на продажу	На дату оценки выставлен на продажу	На дату оценки выставлен на продажу
<i>Корректировка, %</i>		<i>0%</i>	<i>0%</i>	<i>0%</i>	<i>0%</i>	<i>0%</i>
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		5 695	4 521	3 999	3 367	2 762
V. Вид использования и (или) зонирование	для размещения административных зданий	под строительство административного здания	под строительство административного здания	под строительство административного здания	Общественно-деловая застройка	под строительство административного здания
<i>Корректировка, %</i>		<i>0%</i>	<i>0%</i>	<i>0%</i>	<i>0%</i>	<i>0%</i>
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		5 695	4 521	3 999	3 367	2 762
VI. Характеристика местоположения						
Ценовой район	1	2	2	1	1	3
Ср. стоимость 1 кв. м жилой недвижимости, в ценовых районах Екатеринбурга	77 096	65 991	65 991	77 096	77 096	57 298
<i>Корректировка, в долях</i>		<i>1,17</i>	<i>1,17</i>	<i>1,00</i>	<i>1,00</i>	<i>1,35</i>
<i>Корректировка, %</i>		<i>17%</i>	<i>17%</i>	<i>0%</i>	<i>0%</i>	<i>35%</i>
Скорректированная стоимость, руб./ кв. м		6 654	5 282	3 999	3 367	3 717
VII. Физические характеристики объекта, в т ч:						
7.1. Масштаб объекта (площадь), кв. м	4744	3 599	6 800	4 100	11 971	1 855
Диапазон площади	0,1-0,5 Га	0,1-0,5 Га	0,5 -1,0 Га	0,1-0,5 Га	1-3 Га	0,1-0,5 Га
<i>Корректировка, в долях</i>		<i>1,00</i>	<i>1,09</i>	<i>1,00</i>	<i>1,20</i>	<i>1,00</i>
<i>Корректировка, %</i>		<i>0%</i>	<i>9%</i>	<i>0%</i>	<i>20%</i>	<i>0%</i>
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		6 654	5 758	3 999	4 041	3 717
7.2. Коммуникации						
Электроснабжение	есть	нет	есть	нет	нет	есть
Газоснабжение	нет	нет	нет	нет	нет	есть
Водоснабжение и канализация	есть	нет	есть	нет	нет	есть
<i>Суммарно, корректировка на инженерные сети, %</i>		<i>27%</i>	<i>0%</i>	<i>27%</i>	<i>27%</i>	<i>-15%</i>
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		8 450	5 758	5 079	5 132	3 159
VIII. Экономические характеристики земельного участка	Типичные, для участков офисно-торгового назначения					
<i>Корректировка, %</i>		<i>0%</i>	<i>0%</i>	<i>0%</i>	<i>0%</i>	<i>0%</i>
Скорректированная стоимость 1 кв. м, рублей		8 450	5 758	5 079	5 132	3 159
<i>Медиана/отклонение</i>	<i>5 132</i>	<i>1,65</i>	<i>1,12</i>	<i>0,99</i>	<i>1,00</i>	<i>0,62</i>

**Общество с ограниченной ответственностью
«АГРОПРОМОЦЕНКА»**

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
от медиана		65%	12%	-1%	0%	-38%
Количество корректировок			4,0	3,0	4,0	
Весовое значение аналога	Сумма =1		0,300	0,400	0,300	
Средневзвешенное значение, руб.			1727	2032	1540	
Средневзвешенное значение стоимости 1 кв. м оцениваемого земельного участка, руб.	5 299					
Оцениваемая доля земельного участка, кв. м	3 943					
Рыночная стоимость права аренды на долю в ЗУ, руб.	20 890 000					

Обоснование величин корректировок

Поправка со знаком “ + “ вносится в том случае, если оцениваемый объект по своим характеристикам превосходит аналог, и, соответственно, поправка со знаком “ - “ в случае, если уступает. Корректировки элементов сравнения проводились путем последовательных процентных поправок.

1. Состав и качество передаваемых прав

Передаваемые права. Данная поправка отображает разницу в правовом положении земельного участка, подлежащего оценке и земельных участков аналогов.

Передаваемые права на оцениваемый земельный участок - право аренды. Согласно договору №7-1169 аренды земельного участка от 19.06.2009 г., срок аренды установлен до 3 мая 2024 года, что составляет менее 10 лет, что согласно «Справочнику оценщика недвижимости -2016 ». Том 3 «Земельные участки», классифицируется как краткосрочная аренда.

Для объектов-аналогов №№ 1-5, принадлежащих продавцу на праве собственности, вводится корректировка на отличие в правах.

Поправка принята по Таблицам «Справочника оценщика недвижимости -2016 ». Том 3. Приволжский центр финансового консалтинга и оценки. Под ред. Лейфера, Л.А. Нижний Новгород 2016 г.

Таблица 25.1. Матрицы коэффициентов

Таблица 41 (продолжение)			
Земельные участки под офисно-торговую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,86	0,85	0,86
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,76	0,75	0,78

Источник: «Справочник оценщика Недвижимости-2016», том III «Земельные участки», стр. 143.

Величина поправки для аналогов №№1-5 принята равной 0,76 или -24%.

2. Условия финансирования.

Условия финансирования объектов-аналогов и объекта оценки сопоставимы – рыночные, форма платежа – денежные средства. Корректировки не применялись.

3. Условия продажи, в том числе:

3.1. Отклонение от типичной мотивации сделки.

Применяется для объектов, приобретаемых по нетипичным сделкам, например, между аффилированными лицами, Оценщик предполагает, что все сделки будут произведены на условиях типичных для рынка, соответственно поправка не применялась.

**Общество с ограниченной ответственностью
«АГРОПРОМОЦЕНКА»**

3.2. Скидки к ценам предложений.

Рынок земельных участков имеет ряд специфичных 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.

Поправка на уторгование (для активного рынка) принята по Таблице «Справочника оценщика недвижимости-2016». Том 3 «Земельные участки», стр.279. Приволжского центра методологического и информационного обеспечения оценки. Нижний Новгород 2016 г.

Значение скидки на торг на «активном рынке» продажи земельных участков под офисно-торговую застройку, к которому относится оцениваемый земельный участок и объекты-аналоги, находится в интервале от 9,2% до 10,1%.

Таблица 25.2.

Таблица экспертных характеристик рынка недвижимости

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Земельные участки под промышленную застройку	10,2%	9,8%	10,7%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	9,7%	9,2%	10,1%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	9,2%	8,8%	9,7%
4.1. Земельные участки под МЖС	12,7%	12,0%	13,3%
4.2. Земельные участки под ИЖС	8,2%	7,6%	8,7%
5. Земельные участки под объекты рекреации	7,8%	7,3%	8,4%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	10,7%	10,1%	11,3%

Источник: «Справочник оценщика Недвижимости-2016», том III «Земельные участки», стр. 279.

Учитывая ситуацию на рынке земельных участков под офисно-торговую застройку, по информации риелторов - значительное количество предложение и редкие сделки, Оценщик принимает размер скидки на торг в размере максимального значения указанного выше доверительного интервала: - **10,1%**.

4. Условия рынка (период между датами сделок (предложений) и оценки).

Изменение цены во времени. Все объекты аналоги на дату оценки выставлены на продажу, введение корректировки не требуется.

5. Вид использования и (или) зонирование. Все аналоги, как и объект оценки, имеют категорию земель – земли населенных пунктов, возможное использование всех аналогов, как и объекта оценки, под административную застройку. Поправка не применяется.

6. Характеристика местоположения.

Поправка на местоположение учитывает различие в стоимостях объектов, расположенных в условиях с различной экономической средой, различной интенсивностью деловой активности, близости к основным потребителям.

Объект оценки и аналоги №№ 3,4 расположены в 1 ценовом районе, аналоги №№1,2,5 - во 2 и 3 ценовых поясах города Екатеринбурга.

Для расчета поправки на местоположение Оценщик считает возможным использовать статистические данные о ценах предложения на вторичном рынке жилой недвижимости, позволяющие учитывать разницу в местоположении в различных ценовых районах г. Екатеринбурга (Интернет-ресурс: <https://upn.ru/analytics/1793/2019/3/18882.htm>).

Рынок жилой недвижимости Екатеринбурга в достаточной мере развит, и показывает четкие ценовые тенденции по ценовым поясам города, достаточные для расчета корректировки.

Средняя цена предложения на вторичном рынке жилой недвижимости, по ценовым поясам Екатеринбурга представлена ниже:

**Общество с ограниченной ответственностью
«АГРОПРОМОЦЕНКА»**

Район	Средняя цена предложения на 18.03.2019, руб./кв. м
По городу	72 102
Центр	102 606
1-й пояс	77 096
2-й пояс	65 991
3-й пояс	58 298
4-й пояс	51 068

Источник: <https://upn.ru/analytics/1793/2019/3/18882.htm>

Поправка рассчитывалась как отношение стоимости 1 кв. м жилой недвижимости в районе расположения объекта оценки, к стоимости 1 кв. м жилой недвижимости в районе расположения объекта аналога.

Таблица 25.3.

Значение поправки на местоположение для участка с КН 66:41:0702004:18

Характеристика элементов сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Местоположение объекта	Пионерский	Уктус	Завокзальный	ВИЗ	Парковый	Химмаш
Ценовой район	1	2	2	1	1	3
Стоимость 1 кв. м квартир, руб.	77 096	65 991	65 991	77 096	77 096	57 298
Корректировка, дол. ед.		1,17	1,17	1,00	1,00	1,35

Источник информации: Расчет Оценщика

7. Физические характеристики

В составе физических характеристик земельных участков различают следующие параметры:

7.1. Площадь земельного участка.

Предлагаемые к продаже земельные участки, используемые в качестве аналогов, обычно имеют большую либо меньшую общую площадь в сравнении с объектом оценки. Как правило, по мере увеличения площади объекта его удельная стоимость снижается. Данное обстоятельство необходимо учесть при сравнении объекта оценки с объектами-аналогами.

Поправка на отличие в площади анализировалась на основании данных, приведенных в «Справочнике оценщика недвижимости-2016. Том III. Земельные участки», (Н. Новгород 2016, под ред. Лейфера Л.А.), стр. 176.

Таблица 25.4. Матрицы коэффициентов

		Земельные участки под офисно-торговую застройку				
Площадь, га		аналог				
		<0,1	0,1-0,5	0,5-1,0	1,0-3,0	≥3
объект оценки	<0,1	1,00	1,11	1,21	1,33	1,38
	0,1-0,5	0,90	1,00	1,09	1,20	1,24
	0,5-1,0	0,83	0,92	1,00	1,10	1,14
	1,0-3,0	0,75	0,84	0,91	1,00	1,04
	≥3	0,73	0,81	0,88	0,96	1,00

Источник: «Справочник оценщика Недвижимости» 2016 г Том III, под ред. Лейфер Л. А. Нижний Новгород. Стр. 176.

Площадь оцениваемого участка и площадь аналогов №№1,3,5 находится в диапазоне «0,1-0,5 га», корректировка не требуется.

Для аналога №2, находящегося в диапазоне «0,5-1,0 га», величина корректировки составит: 1,09 или +9%. Для аналога №5 (в диапазоне «1,0-3,0 га»), корректировка составит: 1,20 или +20%.

7.2. Обеспечение инженерными сетями.

Большим спросом пользуются те земельные участки, которые обеспечены комплексом инженерных сетей, либо участки, для которых получены технических условия подключения к сетям инженерно-технического обеспечения, либо точки подключения расположены по границам участка.

**Общество с ограниченной ответственностью
«АГРОПРОМОЦЕНКА»**

Корректировка на наличие коммуникаций (вид и состав инженерного обеспечения) учитывает возможность подключения улучшений земельного участка к инженерным системам на основе анализа следующей информации:

- наличие/отсутствие технических условий (с учетом максимальной нагрузки в возможных точках подключения, срока действия технических условий);
- наличие/отсутствие информации о плате за подключение к сетям инженерно-технического обеспечения;
- необходимость дополнительных затрат на создание наружных инженерных сетей и т.д.

При этом затраты на строительство непосредственно инженерных сетей оцениваются дополнительно (не включаются в стоимость земельного участка), являются самостоятельными объектами недвижимого имущества.

Поправка принята по Таблицам «Справочника оценщика недвижимости – 2016. Том III. Земельные участки». Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, под ред. Лейфера Л.А. Нижний Новгород 2016 г.

Таблица 25.5. Таблица экспертных характеристик рынка недвижимости

		Таблица 67 ¹¹							
Под офисно-торговую застройку	Аналог	Отсутствуют	Э	Г	Остальное (В, К, Т, Комм)	Э,Г	Э, Остальное (В, К, Т, Комм)	Г, Остальное (В, К, Т, Комм)	Э, Г, Остальное (В, К, Т, Комм)
	Отсутствуют	0%	-13%	-15%	-9%	-26%	-21%	-23%	-33%
	Э	15%	0%	-2%	4%	-15%	-9%	-11%	-23%
	Г	17%	2%	0%	6%	-13%	-8%	-9%	-21%
	Остальное (В, К, Т, Комм)	10%	-4%	-6%	0%	-18%	-13%	-15%	-26%
	Э,Г	35%	17%	15%	23%	0%	6%	4%	-9%
	Э, Остальное (В, К, Т, Комм)	27%	10%	8%	15%	-6%	0%	-2%	-15%
	Г, Остальное (В, К, Т, Комм)	30%	12%	10%	17%	-4%	2%	0%	-13%
	Э, Г, Остальное (В, К, Т, Комм)	49%	30%	27%	35%	10%	17%	15%	0%

Источник: «Справочник оценщика Недвижимости-2016», том III «Земельные участки», стр. 252.

Оцениваемый земельный участок и аналоги №№2,5 обеспечены централизованными сетями электроснабжения, водоснабжения и канализации. У аналога №5 также подведено централизованное газоснабжение. Величина поправки к аналогу №5 составляет -15%.

Для аналогов №№1,3,4 точки подключения находятся по границам участка (оплата технических условий подключения объектов капитального строительства к инженерным сетям маловероятна, требуются дополнительные затраты на подключение), что требует введения корректировки.

Корректировка для аналогов №№1,3,4, на отличие в обеспечении инженерными сетями, принята равной +27%;

8. Поправка на экономические характеристики земельного участка.

Поправка применяется при отклонении экономических показателей (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики) от среднего рыночного уровня.

Экономические характеристики оцениваемого участка и аналогов являются типичными для участков под офисно-торговую застройку. Корректировка не требуется.

9. Компоненты стоимости, не связанные с недвижимостью.

Компоненты стоимости, не связанные с земельными участками для объекта оценки и всех объектов-аналогов равные. Корректировка не применяется.

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

Описание процедуры согласования.

По результату расчета Оценщик рассчитал медиану, определил отклонение от нее каждого аналога.

Медиана - значение признака, которое делит единицы ранжированного ряда на две части. Медиана соответствует варианту, стоящему в середине ранжированного ряда.

В результате проведенных корректировок стоимости аналогов различаются между собой. Оценщик принимает решение не учитывать стоимость аналогов с максимальным отклонением от медианного значения (30% и более) в расчете рыночной стоимости оцениваемого объекта, чтобы избежать искажения итогового результата оценки.

**Общество с ограниченной ответственностью
«АГРОПРОМОЦЕНКА»**

Средневзвешенное значение стоимости 1 кв. м. объекта оценки определяется на основе значений стоимости аналогов №№2,3 и 4.

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:

$$d_i = \frac{1}{\sum_{i=1}^n \frac{1}{q_i}} \quad (4)$$

где:

d_i - весовой коэффициент i -того аналога;

q_i - количество введенных корректировок у объектов-аналогов;

n - количество аналогов, всего.

Вывод: Рыночная стоимость доли земельного участка в размере 3943 кв. м, в праве аренды на ЗУ с КН 66:41:0702004:18, определенная в рамках сравнительного подхода, по состоянию на дату оценки, составляет без учета НДС%:

20 890 000 рублей.

12.5. Определение стоимости помещений офисного назначения класса «С» (КН 66:41:0702006:128; КН 66:41:0702006:129), в составе объекта оценки.

Помещения, в составе объекта оценки фактически являются помещениями 1 и 2 этажа 2-х этажного административного здания с земельным участком. В связи с этим, оценщик рассматривает в качестве аналогов, как встроенные помещения, так и административные здания с земельными участками из сегмента рынка объекта оценки.

Для указанных объектов в рамках сравнительного подхода используется метод сравнения продаж.

Выбор метода сравнения продаж обусловлен наличием рынка продаж офисной недвижимости, из сегмента рынка объекта оценки, и доступностью информации о ценах их предложения.

Применение данного метода достаточно для качественной оценки офисных помещений, поскольку в ценах аналогов отражаются все ценообразующие факторы рынка аналогичных объектов и все используемые в других методах оценки принципы оценки.

Определение единицы сравнения.

Принимая во внимание, что типичным для рынка продаж и аренды встроенных помещений удельным показателем является величина рыночной стоимости, отнесенная к единице площади, в дальнейших расчетах используется единица сравнения – рыночная стоимость объекта недвижимости в рублях *за 1 (один) квадратный метр общей площади зданий (помещений)*.

К элементам сравнения относятся факторы, изменение которых влияет на рыночную стоимость объекта оценки согласно ФСО-7, п. 21 е.

Описание аналогов.

Объектом – аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость. В качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по основным ценообразующим факторам (п.22 ФСО №7).

Анализ фактических данных о ценах предложений с объектами офисного назначения, из сегмента рынка объекта оценки, приведен выше, в разделе 10.3.3. Отчета (таблица 17).

В качестве аналогов для реализации метода количественных корректировок было отобрано 5 предложений, подробные характеристики которых описаны ниже.

Дополнительная (к опубликованной в объявлении) информация уточнялась Оценщиком путем обзвона продавцов и иной публичной информации.

Копии объявлений приведены в Приложении 1 к Отчету.

**Общество с ограниченной ответственностью
«АГРОПРОМОЦЕНКА»**

Таблица 26

Характеристика объектов-аналогов для помещений офисного назначения

Наименование	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Адрес	г. Екатеринбург, ул. Первомайская, д. 107	г. Екатеринбург, пер. Автоматики, д.3	г. Екатеринбург, ул. Сони Морозовой, д.180	г. Екатеринбург, ул. Шаумяна, д. 73	г. Екатеринбург, ул. Азина, д. 43-а
Фото					
					
Ценовой район	Втузгородок	Втузгородок	Центр	Ю-Запад	Центр
Описание	Продам отдельно стоящее здание 3 эт., общей площадью 1127 м2, расположенное по адресу: г. Екатеринбург, ул. Первомайская 107, угол улиц Первомайская и Студенческая. Здание состоит из трех этажей и расположено на земельном участке площадью 839 м2, который находится в собственности.	Продается 2-х эт. офисное здание по адресу: г. Екатеринбург, ул. Автоматики 3. Общая площадь здания 993,7 м2. В здании имеются инженерные сети, охрана, видео наблюдение, контрольно-пропускной пункт. Все помещения отремонтированы. В офисных помещениях на полу постелен линолеум, ламинат по фанерному основанию, на полу в коридорах и на лестницах - керамогранитная плитка. Потолки- подвесные системы. Отопление от квартальной газовой котельной, центральные водоснабжение, центральная канализация. Пластиковые окна с тройным остеклением. Площадь 3У 2400 кв. м, в собственности.	Предлагается к продаже часть здания, общей площадью 2535 м. Земельный участок (КН 66:41:0601018:1) общей площадью 65 соток. Здание расположено в «тихом» центре Екатеринбурга. Коридорно - кабинетная система с нарезкой помещений от 8,9. кв.м. до 30 кв.м. Часть помещений объединена в блоки. В 2005 году проведена реконструкция. Высота потолков 3 м. внутренняя отделка помещений - пол – линолеум, потолки - армстронг, стены – обои под покраску. Охрана круглосуточная. Оборудована парковка	Офисные помещения расположены на 1 и 2 этажах административного здания. Офис имеет две входные группы: отдельная – в левой части офиса, общая с другими собственниками – в правой части офиса. Помещения находятся в собственности.	Продается одноэтажное отдельно-стоящее здание площадью 414, 3 кв м, назначение: нежилое и земельный участок площадью 1207 кв м, категория земель: земли населенных пунктов. Разрешенное использование: под здание диагностического центра (возможны офисы, гостиница, жилое здание).
Площадь помещений, кв. м.	1 127,00	993,70	2 535,00	845,60	414,30
Площадь земельного участка, кв. м.	839	2 400	6 500	422,80	1 207,00
Цена предложения, руб. с НДС 20%	35 000 000	40 000 000	120 000 000	35 000 000	17 500 000
Цена предложения за 1 кв. м, руб. с НДС 20%	31 056	40 254	47 337	41 391	42 240
Источник публикации	https://upn.ru/realty_offices_sale_info/30124123-2171.htm	https://upn.ru/realty_offices_sale_info/1471-146.htm	https://upn.ru/realty_offices_sale_info/20007981-2593.htm	https://kn.e1.ru/view/4163922/2/	https://upn.ru/realty_offices_sale_info/30065676-225.htm
Продавец	ООО "Русский Дом МК", тел. 89126021980	ООО "Недвижимость Урала", Главное территориальное отделение, тел. 89122422484	ООО "АН-2", тел. 89022656463	тел. +7 343 311-40-00	ООО "Центральное ипотечное агентство", тел. 89122334603

**Общество с ограниченной ответственностью
«АГРОПРОМОЦЕНКА»**

Корректировка значений единиц сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения. Введение и обоснование шкалы корректировок.

Расчет рыночной стоимости помещений, в составе объекта оценки, в рамках сравнительного подхода, приведен ниже в таблице №27. Обоснование величин введенных корректировок приведено после расчетной таблицы.

Следует отметить, что прямых аналогов к объекту оценки, т.е. полностью идентичных по основным параметрам, найти не удалось, потому при расчете стоимости одного квадратного метра помещения вводятся необходимые поправки.

**Общество с ограниченной ответственностью
«АГРОПРОМОЦЕНКА»**

Таблица 27

**Расчет рыночной стоимости офисных помещений S=947,6 м² (КН 66:41:0702006:128) и S=952 м² (КН 66:41:0702006:129)
сравнительным подходом, руб., с НДС 20%**

Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Адрес	г. Екатеринбург, ул. Александровская, 3-а	г. Екатеринбург, ул. Первомайская, д. 107	г. Екатеринбург, ул. Автоматики, д. 3	г. Екатеринбург, ул. Сони Морозовой, д. 180	г. Екатеринбург, ул. Шаумяна, д. 73	г. Екатеринбург, ул. Азина, д. 43-а
1.1. Площадь помещений, кв. м, в т.ч.:	1 899,60	1 127,00	993,70	2 535,00	845,60	414,30
Помещения 1 этажа, кв. м	947,6	376,0	496,85	845	422,8	414,30
Помещения 2 этажа, кв. м	952,0	751,0	496,85	1690	422,8	0
1.2. Площадь земельного участка, относящаяся к оцениваемым помещениям, кв. м.	3 770	839	2 400	6 500	422,80	1 207,00
2. Рыночная стоимость единого объекта недвижимости аналогов (цена предложения), руб. с НДС		35 000 000	40 000 000	120 000 000	35 000 000	17 500 000
Стоимость 1 кв. м. аналогов, руб/ м ² с НДС		31 056	40 254	47 337	41 391	42 240
3. Состав и качество передаваемых прав на объект (здание)	1.Право собственности 2. Обременения отсутствуют	1.Право собственности 2. Обременения не выявлены	1.Право собственности 2. Обременения не выявлены	1.Право собственности 2. Обременения не выявлены	1.Право собственности 2. Обременения не выявлены	1.Право собственности 2. Обременения не выявлены
3.1. Состав и качество передаваемых прав на объект (земельный участок)	аренда	собственность	собственность	собственность	аренда	собственность
3.2. Среднерыночная удельная стоимость земельного участка (источник: табл. 23)	5 299	5 299	5 299	5 299	5 299	5 299
3.3. Корректировка к стоимости земельного участка (на отличие в правах), %		31%	31%	31%	0%	31%
3.4. Скорректированная стоимость, руб./ кв. м земельного участка		6 942	6 942	6 942	5 299	6 942
3.5. Площадь земельного участка в составе аналога, кв. м		839	2 400	6 500	0	1 207

**Общество с ограниченной ответственностью
«АГРОПРОМОЦЕНКА»**

Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
3.6. Рыночная стоимость земельного участка - аналога (стоимость земельного участка в общей стоимости ЕОН, с учетом корректировки на права), руб. (п 3.4хп.3.5)		5 824 078	16 660 056	45 120 985	0	8 378 620
3.7. Рыночная стоимость помещений в общей стоимости ЕОН (без стоимости земельного участка), руб. (п2 – п.3.6).		29 175 922	23 339 944	74 879 015	35 000 000	9 121 380
Скорректированная стоимость 1 кв. м. помещения руб/м ² (п3.7 : п.1.1.)		25 888	23 488	29 538	41 391	22 016
II. Условия финансирования	1. Форма платежа - денежные средства 2. Льготные условия не предусмотрены	1. Форма платежа - денежные средства 2. Рассрочки и кредитования нет	1. Форма платежа - денежные средства 2. Рассрочки и кредитования нет	1. Форма платежа - денежные средства 2. Рассрочки и кредитования нет	1. Форма платежа - денежные средства 2. Рассрочки и кредитования нет	1. Форма платежа - денежные средства 2. Рассрочки и кредитования нет
<i>Корректировка, %</i>		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость руб./ м ²		25 888	23 488	29 538	41 391	22 016
III Условия продажи, в т.ч:						
1. Отклонение от типичной мотивации сделки	Типичные условия сделки	Типичные условия сделки купли-продажи	Типичные условия сделки купли-продажи	Типичные условия сделки купли-продажи	Типичные условия сделки купли-продажи	Типичные условия сделки купли-продажи
2. Различия между ценами предложения и сделок	Предполагаемая сделка	Предложение на продажу	Предложение на продажу	Предложение на продажу	Предложение на продажу	Предложение на продажу
<i>Корректировка, %</i>		-8,9%	-8,9%	-8,9%	-8,9%	-8,9%
Скорректированная стоимость, руб/ м ²		23 584	21 397	26 909	37 707	20 057
IV Условия рынка. (Период между датами сделок (предложений) и оценки)	15 марта 2019 г.	На дату оценки выставлен на продажу	На дату оценки выставлен на продажу	На дату оценки выставлен на продажу	На дату оценки выставлен на продажу	На дату оценки выставлен на продажу
<i>Корректировка, %</i>		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб/м ²		23 584	21 397	26 909	37 707	20 057
V Характеристика местоположения						
1. Зона территориального расположения	«Пионерский» (1 ценовой район)	Втузгородок (1 ценовой район)	Втузгородок (1 ценовой район)	Центр	Ю-Запад (1 ценовой район)	Центр

**Общество с ограниченной ответственностью
«АГРОПРОМОЦЕНКА»**

Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Стоимость 1 кв. м офисной недвижимости, руб. в ценовых районах Екатеринбурга	41 000	41 000	41 000	61 900	41 000	61 900
<i>Корректировка, в долях</i>		1,00	1,00	0,66	1,00	0,66
<i>Корректировка, %</i>		0%	0%	-34%	0%	-34%
Скорректированная стоимость, руб./ м ²		23 584	21 397	17 823	37 707	13 285
2. Качество окружения	административная, жилая застройка	административная, жилая застройка	административная, жилая застройка	административная, жилая застройка	административная, жилая застройка	административная, жилая застройка
<i>Корректировка, %</i>		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./ м ²		23 584	21 397	17 823	37 707	13 285
3. Транспортная доступность	Автоподъезд, хорошая транспортная доступность	Автоподъезд, хорошая транспортная доступность	Автоподъезд, хорошая транспортная доступность	Автоподъезд, хорошая транспортная доступность	Автоподъезд, хорошая транспортная доступность	Автоподъезд, хорошая транспортная доступность
<i>Корректировка, %</i>		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./ м ²		23 584	21 397	17 823	37 707	13 285
У1 Физические характеристики объекта, в т ч:						
1. Техническое состояние здания	Удовлетворительное состояние	Удовлетворительное состояние	Удовлетворительное состояние	Удовлетворительное состояние	Удовлетворительное состояние	Удовлетворительное состояние
<i>Корректировка, %</i>		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./ м ²		23 584	21 397	17 823	37 707	13 285
2. Поправка на этаж	1,2 этаж в 2-х эт. адм. здании	1,2,3 этажи в 3-х эт. адм. здании	1,2 этаж в 2-х эт. адм. здании	1,2,3 этажи в части 3-х эт. адм. здания	Помещения 1,2 этажа	1 этаж
Общая площадь помещений	1 899,60	1 127,00	993,70	2 535,00	845,60	414,30
Помещения 1 этажа, кв. м	947,60	376,00	496,85	845,00	422,80	414,30
Помещения 2 этажа и выше, кв. м	952,00	751,00	496,85	1 690,00	422,80	0,00
<i>Отношение уд. цены объекта расположенного на 2 этаже и выше, к уд. цене объекта на 1 этаже</i>	0,9	0,9	0,9	0,9	0,9	0,9
Коэффициент приведенной площади помещений, Кприв	0,95	0,93	0,95	0,93	0,95	1,00
<i>Корректировка, в долях</i>		1,02	1	1,02	1	0,95
<i>Корректировка, %</i>		2%	0%	2%	0%	-5%
Скорректированная стоимость, руб./ м ²		24 056	21 397	18 180	37 707	12 621

**Общество с ограниченной ответственностью
«АГРОПРОМОЦЕНКА»**

Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
3. Техническое состояние помещений (качество отделки)	Тип отделки «среднее состояние»	Тип отделки «среднее состояние»	Тип отделки «среднее состояние»	Тип отделки «среднее состояние»	Тип отделки «среднее состояние»	Требуется косметического ремонта
		1,00	1,00	1,00	1,00	1,16
<i>Корректировка, %</i>		0%	0%	0%	0%	16%
Скорректированная стоимость, руб./ м ²		24 056	21 397	18 180	37 707	14 640
4. Поправка на соотношение площадей	Основные и вспомогательные помещения	Основные и вспомогательные помещения	Основные и вспомогательные помещения	Основные и вспомогательные помещения	Основные и вспомогательные помещения	Основные и вспомогательные помещения
<i>Корректировка, %</i>		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./ м ²		24 056	21 397	18 180	37 707	14 640
5. Масштаб объекта (площадь)	1 899,60	1 127,00	993,70	2 535,00	845,60	414,30
Диапазон площади, кв. м	1500-3000.	1000-1500.	500-1000.	1500-3000.	500-1000.	250-500
<i>Корректировка, доли</i>		0,93	0,87	1,00	0,87	0,80
<i>Корректировка, %</i>		-7%	-13%	0%	-13%	-20%
Скорректированная стоимость, руб./ м ²		22 372	18 615	18 180	32 805	11 712
УП Экономические характеристики объекта	Уровень операционных расходов, условия аренды типичны для административных зданий «класса С»					
<i>Корректировка, %</i>		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./ м ²		22 372	18 615	18 180	32 805	11 712
УПН Компоненты стоимости, не связанные с недвижимостью.	Дополнительного оборудования для организации какого-либо бизнеса не установлено.	идентично объекту оценки	идентично объекту оценки	идентично объекту оценки	идентично объекту оценки	идентично объекту оценки
<i>Корректировка, %</i>		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./ м ²		22 372	18 615	18 180	32 805	11 712
Медиана/отклонение от медиана	18 615	1,20	1,00	0,98	1,78	0,63
<i>отклонение от медианы</i>		20%	0%	-2%	78%	-37%
Количество корректировок	Сумма = 1	4	3	4		
Вес аналога		0,300	0,400	0,300		
Средневзвешенное значение стоимости 1 кв. м объекта оценки, руб. с НДС		6 712	7 446	5 454		
Средняя скорректированная стоимость 1 кв. м помещения 1 этажа, руб/ м², с НДС	19 612					

Общество с ограниченной ответственностью
«АГРОПРОМОЦЕНКА»

Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Отношение уд. цены объекта расположенного на 2 этаже и выше, к уд. цене объекта на 1 этаже	0,9					
Стоимость 1 кв. м помещения 2 этажа, руб/ м ² , с НДС	17 651					
Стоимость помещений 1 этажа, руб. с НДС	18 584 000					
Стоимость помещений 2 этажа, руб. с НДС	16 804 000					

**Общество с ограниченной ответственностью
«АГРОПРОМОЦЕНКА»**

Обоснование корректировок

С целью учета типичных для рынка расходов и доходов (как при эксплуатации объекта, так и при его реализации), рыночная стоимость, рассчитанная на основании информации об объектах-аналогах, предлагаемых к продаже юридическими, физическими лицами или лицами со СНР, рассматривается как стоимость «с НДС».

1. Состав и качество передаваемых прав.

Передаваемые имущественные права оцениваются поправкой, учитывающей разницу юридического статуса (набора прав) между оцениваемой недвижимостью и сопоставимыми объектами. Объем передаваемых прав на помещения, в составе объекта оценки и аналогов идентичен – право собственности, введение корректировки не требуется.

1.1. Расчет среднерыночной стоимости земельных участков как условно-свободных в составе аналогов. Корректировка на состав и качество передаваемых прав земельных участков.

1. Удельная рыночная стоимость земельного участка №4 (право аренды) принята равной средней удельной рыночной стоимости оцениваемого земельного участка, рассчитанной сравнительным подходом в размере 5 299 руб./ кв. м (таблица 25 Отчета).

Так же, учтено отличие в правах на земельные участки, в составе объектов – аналогов №№1-3,5 (право собственности).

Поправка принята по Таблицам «Справочника оценщика недвижимости -2016 ». Том 3. Приволжский центр финансового консалтинга и оценки. Под ред. Лейфера, Л.А. Нижний Новгород 2016 г.

Таблица 27.1. Матрицы коэффициентов

цены земельных участков под офисно-торговую застройку		аналог		
		собственность	долгосрочная аренда	краткосрочная аренда
объект оценки	собственность	1	1,17	1,31
	долгосрочная аренда	0,86	1	1,12
	краткосрочная аренда	0,76	0,89	1

Источник: «Справочник оценщика Недвижимости-2016», том III «Земельные участки», стр. 148.

Величина поправки для аналогов №№1-3,5 принята равной 1,31 или +31%.

Таким образом, удельная стоимость права собственности для земельных участков, в составе аналогов составит: 5 299 руб/кв. м x 1,31 = 6 942 руб/кв.м;

Расчет среднерыночной стоимости земельных участков как условно-свободных, выполнен путем умножения удельной стоимости земельных участков, в составе аналогов, на их площадь (п. 3.6.табл. 27).

2. Среднерыночная стоимость улучшений, в составе аналогов, определена как разность стоимости ЕОН и скорректированной стоимости земельных участков в составе аналогов (п. 3.7.табл. 27).

2. Условия финансирования.

Условия финансирования объектов-аналогов идентичны объекту оценки – рыночные. Информация по объектам была исчерпывающей, аналоги выставлялись в свободную продажу и не отражали какие-либо чрезвычайные обстоятельства. Корректировки не применялись.

3. Условия продажи, в том числе:

3.1. Отклонение от типичной мотивации сделки.

Применяется для объектов, приобретаемых по нетипичным сделкам, например, между аффилированными лицами, Оценщик предполагает, что все сделки будут произведены на условиях типичных для рынка, соответственно поправка не применялась.

3.2. Скидки к ценам предложений.

Для расчетов применяются цены предложений по аналогичным объектам недвижимости. При использовании таких цен требуется включать в расчеты дополнительную корректировку – «скидку на торг».

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. 295.

Активный рынок. Скидки на цены предложений.

Значения скидки на торг в конкретных городах и границы интервалов

Таблица 180

Скидки на цены офисно-торговой недвижимости по мнению сотрудников банков на активном рынке 1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости

№	Город	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Ростов-на-Дону	10,4%	7,6%	13,2%
2	Краснодар	9,7%	6,8%	12,5%
3	Москва	11,6%	8,6%	14,6%
4	Уфа	7,7%	5,5%	9,9%
5	Красноярск	9,1%	6,3%	11,9%
6	Екатеринбург	8,9%	6,2%	11,6%
7	Ставрополь	9,7%	6,7%	12,6%
8	Новосибирск	9,2%	6,4%	12,0%
9	Тула	9,7%	6,6%	12,7%
10	Санкт-Петербург	9,9%	6,8%	12,9%
11	Саратов	8,9%	6,3%	11,5%
12	Хабаровск	9,4%	6,6%	12,3%
13	Иркутск	8,9%	6,0%	11,8%
14	Челябинск	8,9%	6,3%	11,5%
15	Самара	9,1%	6,5%	11,6%
16	Московская область	8,9%	6,2%	11,6%

Источник: «Справочник оценщика Недвижимости-2018», стр. 295.

Поправка на торг принята равной среднему значению из расширенного интервала, в размере: -8,9 %.

4. Условия рынка (период между датами сделок (предложений) и оценки).

Изменение цены во времени. Все объекты аналоги на дату оценки выставлены на продажу, введение корректировки не требуется.

5. Характеристика местоположения.

Поправка на местоположение учитывает различие в стоимостях объектов, расположенных в условиях с различной экономической средой, различной интенсивностью деловой активности, близости к основным потребителям.

Для объекта оценки были выделены 3 основных фактора влияния местоположения на стоимость объекта:

- Зона территориального расположения: ценовой пояс/жилой район (расположение относительно центра города, близость к центрам деловой активности и жизнеобеспечения).
- Качество окружения (бизнес центры, административная, торговая, жилая застройка и т.д.).
- Транспортная и пешеходная доступность (относительно транспортных магистралей, близость к остановкам транспорта, удобство подъезда).

5.1. Зона территориального расположения.

Объект оценки и аналоги №№1,2,4 расположены в 1 ценовом районе Екатеринбурга, аналоги №№3,5 - в центре Екатеринбурга.

Для расчета поправки на местоположение Оценщик счел возможным воспользоваться данными о ценах на офисную недвижимость, представленными в аналитическом отчете УПН «Рынок офисов Екатеринбурга. IV квартал 2018 года» (Аналитический отдел Риэлтерского информационного центра УПН тел.: (343) 367-67-60, 367-67-61, 367-67-62, интернет-ресурс: <http://www.upn.ru>).

Рынок офисов Екатеринбурга в достаточной мере развит и показывает четкие ценовые тенденции по ценовым поясам города, достаточные для расчета корректировки.

Стоимость 1 кв. м офисной недвижимости в 1 ценовом районе составляет 41 000 руб., в Центре Екатеринбурга - 61 900 руб., данные приведены в п. 10.3.1. Отчета.

Поправка рассчитывалась как отношение стоимости 1 кв. м офисной недвижимости в районе расположения объекта оценки, к стоимости 1 кв. м офисной недвижимости в районе расположения объекта аналога.

Величина поправки к Аналогам №№3,5 составила: $41000/61900=0,66$ или -34 %.

5.2. Качество окружения (преимущественная застройка).

Отличия по качеству окружения оцениваемых помещений и объектов аналогов не существенны: объекты расположены в окружении административной и жилой застройки, сопоставимы по зоне охвата потенциальных клиентов. Корректировка не требуется.

Общество с ограниченной ответственностью «АГРОПРОМОЦЕНКА»

5.3. Транспортная и пешеходная доступность (относительно транспортных магистралей, близость к остановкам транспорта, удобство подъезда).

Объект оценки и объекты аналоги №№ 1-5 расположены вблизи развитых автомагистралей, с хорошей транспортной и пешеходной доступностью, корректировка к цене указанных аналогов не применяется.

6. Физические характеристики объекта.

6.1. Поправка на физическое состояние объекта, год ввода.

Объект оценки и аналоги – помещения, расположенные в «зданиях советской постройки». Состояние зданий - удовлетворительное, корректировка не требуется.

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

Помещения в составе объекта оценки и аналогов расположены на разных этажах здания. В связи с этим рассчитан и принят поправочный коэффициент, учитывающий различие объекта оценки и аналогов в расположении помещений.

Для корректировки стоимости аналогов на этаж расположения, оценщиком были использованы данные «Справочника оценщика недвижимости-2018». «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов». Нижний Новгород. 2018 (под ред. Лейфера Л. А.), стр.218.

Таблица 27.3. Матрицы коэффициентов

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

Величина корректировки для помещений 2 этажа и выше, по отношению к 1 этажу принята равной 0,9.

Величина поправочного коэффициента рассчитана параметрическим методом, на основании ценностного соотношения стоимости помещений 2-го и выше этажей к помещениям 1 этажа.

В качестве точки отсчета ($K=1$) принята удельная стоимость 1 кв. м. площади помещений 1 этажа. После чего был рассчитан поправочный коэффициент, приводящий все площади рассматриваемого объекта и аналогов на 2 и 3 этажах к площади 1 этажа. «Приведенная площадь» объекта оценки и аналогов определена по формуле:

$$K_{\text{прив}} = (S_{1\text{эт}} * 1 + S_{2\text{эт}} * K_1 + S_{3\text{эт}} * K_1) / S_{\text{общ.}} \quad (5)$$

где:

$K_{\text{прив}}$ – коэффициент приведенной площади объекта, кв. м;

$S_{\text{общ}}$ – общая площадь объекта, кв. м;

$S_{1\text{эт}}$ – площадь помещений на разных этажах зданий, кв. м;

$K_1 \dots K_n$ – ценностный коэффициент отношения помещений 2 этажа и выше по отношению к 1 этажу ($K=1$), коэфф.

Величина поправки, на отличие в расположении помещений, рассчитана как соотношение коэффициентов приведенной площади объекта оценки и аналогов.

6.3. Поправка на техническое состояние помещений (ремонт). Данная поправка учитывает разницу в уровне внутренней отделки объекта оценки и объектов-аналогов.

На привлекательность помещений офисного назначения влияет состояние и уровень отделки. Состояние рассматриваемых помещений зависит от выполнения собственниками объекта надлежащего технического содержания (проведение косметических и капитальных ремонтов).

**Общество с ограниченной ответственностью
«АГРОПРОМОЦЕНКА»**

В оцениваемых помещениях и помещениях аналогов №№1-4 выполнена отделка категории – «среднее состояние», корректировка не требуется.

Для помещений аналога №5 в состоянии, требующем косметического ремонта, вводится корректировка.

Поправка рассчитана с использованием сборника «Справочник оценщика недвижимости-2018». «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов». Нижний Новгород. 2018 (под ред. Лейфера Л. А.), стр.244.

Таблица 27.4. Матрицы коэффициентов

Матрицы коэффициентов

Таблица 143

цены офисно-торговых объектов		аналог			
		без отделки	требует косметического ремонта	среднее состояние	отделка "люкс"
объект оценки	без отделки	1	0,92	0,79	0,64
	требует косметического ремонта	1,09	1	0,86	0,70
	среднее состояние	1,27	1,16	1	0,81
	отделка "люкс"	1,66	1,43	1,23	1

*Источник: «Справочник оценщика недвижимости-2018»
«Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», стр. 244.*

Величина поправки для аналога №5 составит 1,16 или +16%.

6.4. Поправка на соотношение площадей (удельный вес полезной площади в общей площади помещений).

Данная поправка применяется в случае значительной разницы отношения полезных площадей к общей площади объекта у объектов аналогов и оцениваемых помещений.

Помещения объекта оценки и помещения аналогов №№1-5 включают как основные (кабинеты) так и вспомогательные помещения (санузлы, коридоры, лестничные клетки), сопоставимы по проектному решению, в связи с этим, данная поправка не применяется.

6.5. Масштаб объекта (площадь).

Данная корректировка поправка применяется в случае наличия расхождений в значениях площадей объекта оценки и аналогов.

Поправка на масштаб (отличие в площади) оценивает корреляцию между площадью объекта и его стоимостью.

Объект оценки и аналоги различны по площади, что требует введения корректировки.

Поправка на масштаб анализировалась на основании данных, приведенных в «Справочнике оценщика Недвижимости-2018», под ред. Лейфера Л. А. Нижний Новгород. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, стр. 185.

Влияние фактора масштаба приведено в таблице ниже:

Таблица 27.5. Матрицы коэффициентов

Таблица 98

города с численностью более 1 млн. чел.
(кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург) (цены)

Площадь, кв.м	аналог							
	<50	50-100	100-250	250-500	500-1000	1000-1500	1500-3000	>3000
<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.

Общая площадь помещений объекта оценки и аналога №3 находится в диапазоне «1500-3000» кв. м, поправка не требуется.

**Общество с ограниченной ответственностью
«АГРОПРОМОЦЕНКА»**

Для аналогов №№2,4 (диапазон площади «500-1000» кв. м), корректировка составит 0,87 или -13%. Для аналога №1 (диапазон «1000-1500» кв. м) – 0,93 или -7%. Аналог №5 (диапазон «250-500» кв. м), корректировка составит 0,8 или -20%.

7. Экономические характеристики использования объекта недвижимости.

Объект оценки и аналоги расположены в офисных зданиях, сопоставимы по экономическим характеристикам (уровню операционных расходов, ставках аренды, иных характеристиках). Корректировка не требуется.

8. Компоненты стоимости, не связанные с недвижимостью.

Компоненты стоимости, не связанные с недвижимостью для объекта оценки и всех объектов-аналогов равные. Корректировка не применяется.

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 принимает решение не учитывать стоимость аналогов с максимальным отклонением от медианного значения (30% и более) в расчете рыночной стоимости оцениваемого объекта, чтобы избежать искажения итогового результата оценки.

Средневзвешенное значение стоимости 1 кв. м. объекта оценки определяется на основе значений стоимости аналогов №№1-3.

Наибольший вес присвоен аналогам, по которым получено наименьшее абсолютное значение корректировок. Формула (4) для расчета удельного веса приведена выше.

Результат расчета стоимости помещений, в составе объекта оценки, в рамках сравнительного подхода, приведен в таблице 28.

Таблица 28

Расчет стоимости помещений, в составе объекта оценки, в рамках сравнительного подхода, руб.

№ п/п	Наименование объекта	Площадь помещений, кв. м.	Стоимость 1 кв. м, руб.	Стоимость, руб. с НДС 20%
1	2	3	4	5=4x3
1.	Помещение. Назначение: нежилое. Кадастровый номер 66:41:0702006:128. Площадь общая: 947,6 кв. м. Этаж: 1. Адрес: г. Екатеринбург, ул. Александровская, 3-а	947,6	19 612	18 584 000
2.	Помещение. Назначение: нежилое. Кадастровый номер 66:41:0702006:129. Площадь общая: 952 кв. м. Этаж: 2. Адрес: г. Екатеринбург, ул. Александровская, 3-а	952,0	17 651	16 804 000
	Итого	1899,6		35 388 000

Вывод: Стоимость помещений, в составе объекта оценки, определенная в рамках сравнительного подхода, по состоянию на дату оценки, составляет с НДС 20%:

35 388 000 рублей.

12.6. Определение стоимости нежилого здания общей площадью 87,2 кв. м с КН 66:41:0702004:284, в составе объекта оценки.

Описание аналогов.

Выборка на дату оценки (15.03.2019 г.) предложений по продаже производственно-складских зданий, из сегмента рынка объекта оценки приведена в таблице 19 раздела 10.3.3. настоящего Отчета.

Обоснование выбора сопоставимых объектов, для оцениваемого объекта, приведено также в таблице 19 настоящего Отчета.

В итоге Оценщиком для расчета стоимости объекта оценки были выбраны 4 объекта, потенциально сопоставимых с объектом оценки по основным характеристикам. Описание аналогов приведено в таблице ниже. Дополнительная (к опубликованной в объявлении) информация уточнялась Оценщиком путем обзвона продавцов и иной публичной информации.

Копии объявлений приведены в Приложении 1 к Отчету.

**Общество с ограниченной ответственностью
«АГРОПРОМОЦЕНКА»**

Таблица 29

Характеристика объектов-аналогов производственно-складского назначения

Наименование	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Адрес	г. Екатеринбург, пер. Выездной, д.3	г. Екатеринбург, ул. Артинская, д. 6/Б	г. Екатеринбург, ул. Проезжая, д. 265	г. Екатеринбург, ул. Краснодарская, д. 34
Жилой район (ценовой пояс)	Вокзальный (1 ценовой пояс)	Завокзальный (2 ценовой пояс)	Шарташ (4 ценовой пояс)	Шарташ (4 ценовой пояс)
Фото				
Описание	Продается складское помещение площадью 156 кв.м в переулке Выездной, 3. Высота потолка 10 метров, кран-балка 3 т, водоснабжение, отопление, канализация, электроэнергия 380 кВт, подъездные пути – асфальт, парковка, пара въездных ворот. Материал стен – сэндвич панели. Крыша металлическая. Парковка. Расположен на территории промзоны. Заезд с ул. Черепанова, Стрелочников. Склад пустует. Собственность долевая (1/4 доли от общей площади помещения 623,2 кв. м). Земля тоже в собственности 3/20 доли от 1380 кв. м.	Продам холодный склад общей площадью 432 м2, расположенный по адресу г. Екатеринбург ул. Артинская дом 6 «Б». Помещение имеет правильную прямоугольную форму с высотой потолков от 6 до 7 метров, пол бетон, освещение, есть ворота 2 шт. размерами 4 на 3.8 метра с возможностью заезда фуры. На данный момент разделено на два равноценных помещения, одно из которых занимают арендаторы. Прямой выезд на улицу Артинская, до проспекта Космонавтов 200 метров.	Объект капитальный с бетонными перекрытиями. Газовая котельная, скважина, выгреб. Высота потолков 3 метра, пол бетонный, есть комната отдыха, кухня, сан.узел. Остается установить оборудование и начать работать.	Склад - 388,7 кв. м + земельный участок (10 соток) Земля в собственности. Разрешенное использование: под здание складского назначения (литер В).
Площадь зданий, кв. м.	156,00	432,00	300,00	388,70
Площадь земельного участка, кв. м.	207	900,00	800,00	1 000,00
Цена предложения, руб. с НДС 20%	3 900 000	5 850 000	3 600 000	5 900 000
Цена предложения за 1 кв. м, руб. с НДС 20%	25 000	13 542	12 000	15 179
Источник публикации	https://upn.ru/realty_stores_sale_info/2_0016397-108.htm	https://upn.ru/realty_stores_sale_info/3_0123383-2171.htm	https://upn.ru/realty_commercials_sale_info/20058231-1681.htm	https://upn.ru/realty_stores_sale_info/30_157158-866.htm
Продавец	ООО "Небоскреб", тел. 89122841121	ООО "Русский Дом МК", тел. 89122334603	тел. +7 343 311-40-00	ООО "Агентство "Бриллиант", тел. 89089233463

**Общество с ограниченной ответственностью
«АГРОПРОМОЦЕНКА»**

Корректировка значений единиц сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения. Введение и обоснование шкалы корректировок.

Следует отметить, что прямых аналогов к объекту оценки, т.е. полностью идентичных по основным параметрам, найти не удалось, потому при расчете стоимости одного квадратного метра здания вводятся необходимые поправки.

Расчет рыночной стоимости нежилого здания общей площадью 87,2 кв. м, в рамках сравнительного подхода, приведен в таблице № 30. Пояснения к расчету приведены ниже.

**Общество с ограниченной ответственностью
«АГРОПРОМОЦЕНКА»**

Таблица 30

Расчет рыночной стоимости нежилого здания с КН 66:41:0702004:284, методом количественных корректировок (метод сравнения продаж)

Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Адрес	г. Екатеринбург, ул. Александровская, 3-а	г. Екатеринбург, пер. Выездной, д.3	г. Екатеринбург, ул. Артинская, д. 6/Б	г. Екатеринбург, ул. Проезжая, д. 265	г. Екатеринбург, ул. Краснодарская, д. 34
Площадь здания, кв. м	87,20	156,00	432,00	300,00	388,70
Площадь земельного участка, кв. м	173 (доля ЗУ)	207	900,00	800,00	1 000,00
Стоимость ЕОН аналогов (цена предложения), руб. с НДС		3 900 000	5 850 000	3 600 000	5 900 000
Стоимость 1 кв. м. аналогов, руб/ м ² с НДС		25 000	13 542	12 000	15 179
I. Состав и качество передаваемых прав на объект	1.Право собственности 2. Обременения отсутствуют	1.Право собственности 2. Обременения не выявлены	1.Право собственности 2. Обременения не выявлены	1.Право собственности 2. Обременения не выявлены	1.Право собственности 2. Обременения не выявлены
Корректировка, %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость 1 кв.м. здания руб/ м ² (п3.7 : п.1.		25 000	13 542	12 000	15 179
II. Условия финансирования	1. Форма платежа - денежные средства 2. Льготные условия не предусмотрены	1. Форма платежа - денежные средства 2. Рассрочки и кредитования нет	1. Форма платежа - денежные средства 2. Рассрочки и кредитования нет	1. Форма платежа - денежные средства 2. Рассрочки и кредитования нет	1. Форма платежа - денежные средства 2. Рассрочки и кредитования нет
Корректировка, %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./ м ²		25 000	13 542	12 000	15 179
III Условия продажи, в т.ч:					
1. Отклонение от типичной мотивации сделки	Типичные условия сделки	Типичные условия сделки купли-продажи	Типичные условия сделки купли-продажи	Типичные условия сделки купли-продажи	Типичные условия сделки купли-продажи
2. Различия между ценами предложения и сделок	Предполагаемая сделка	Предложение на продажу	Предложение на продажу	Предложение на продажу	Предложение на продажу
Корректировка, %		-9,0%	-9,0%	-9,0%	-9,0%
Скорректированная стоимость, руб/ м ²		22 750	12 323	10 920	13 813
IV Условия рынка. (Период между датами сделок (предложений) и оценки	15 марта 2019 г.	На дату оценки выставлен на продажу	На дату оценки выставлен на продажу	На дату оценки выставлен на продажу	На дату оценки выставлен на продажу
Корректировка, %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб/м ²		22 750	12 323	10 920	13 813
V Характеристика местоположения					
1. Зона территориального расположения	спальный микрорайон среднеэтажной застройки	районы вокруг крупных пром-предприятий	районы вокруг крупных пром-предприятий	спальный микрорайон среднеэтажной застройки	спальный микрорайон среднеэтажной застройки
Кэфф.	0,78	0,75	0,75	0,78	0,78
Корректировка, в долях		1,04	1,04	1,00	1,00
Корректировка, %		4%	4%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./ м ²		23 660	12 816	10 920	13 813

**Общество с ограниченной ответственностью
«АГРОПРОМОЦЕНКА»**

Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
2. Транспортная доступность	автоподъезд	автоподъезд	автоподъезд	автоподъезд	автоподъезд
<i>Корректировка, %</i>		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./ м ²		23 660	12 816	10 920	13 813
У1 Физические характеристики объекта, в т ч:					
1. Техническое состояние здания	Удовлетворительное состояние	Удовлетворительное состояние	Удовлетворительное состояние	Неудовлетворительное, требуется ремонт	Неудовлетворительное, требуется ремонт
<i>Корректировка, в долях</i>		1,00	1,00	1,42	1,42
<i>Корректировка, %</i>		0%	0%	42%	42%
Скорректированная стоимость, руб./ м ²		23 660	12 816	15 506	19 614
2. Поправка на материал стен	капитальное	металлическое	металлическое	капитальное	капитальное
<i>Корректировка, в долях</i>		1,49	1,49	1,00	1,00
<i>Корректировка, %</i>		49%	49%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./ м ²		35 253	19 096	15 506	19 614
3. Высота помещений	до 5 м	10 м	6-7 м	до 5 м	до 5 м
<i>Корректировка, в долях</i>		0,91	0,91	1,00	1,00
<i>Корректировка, %</i>		-9%	-9%	0%	0%
Скорректированная стоимость, рублей		32 081	17 377	15 506	19 614
4. Поправка на этаж					
Общая площадь	87,20	156,00	432,00	300,00	388,70
<i>1 этаж</i>	44,20	159,00	432,00	300,00	388,70
<i>подвал</i>	43,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<i>Отношение уд. цены объекта расположенного в подвале, к уд. цене объекта на 1 этаже</i>	0,79	0,79	0,79	0,79	0,79
К привед.	0,90	1,02	1,00	1,00	1,00
<i>Корректировка, в долях</i>		0,88	0,9	0,9	0,9
<i>Корректировка, %</i>		-12%	-10%	-10%	-10%
Скорректированная стоимость, рублей		28 231	15 639	13 956	17 653
5. Масштаб объекта (площадь)	87,2	156,0	432,0	300,0	388,7
Диапазон площади, кв. м	0-300.	0-300.	300-500.	0-300.	300-500.
<i>Корректировка, доли</i>		1,00	1,14	1,00	1,14
<i>Корректировка, %</i>		0%	14%	0%	14%
Скорректированная стоимость, руб./ м ²		28 231	17 829	13 956	20 124
6. Инженерные коммуникации	эл-во	эл-во, отопление, канализация	эл-во	эл-во, отопление	эл-во, отопление
<i>Корректировка, в долях</i>		0,76	1	0,76	0,76
<i>Корректировка, %</i>		-24%	0%	-24%	-24%
Скорректированная стоимость, руб./ м ²		21 456	17 829	10 607	15 294

**Общество с ограниченной ответственностью
«АГРОПРОМОЦЕНКА»**

Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
7. Отличие в площади земельных участков объекта оценки и аналогов					
Площадь строения, кв. м,	87,20	156,00	432,00	300,00	388,70
Площадь земельного участка, кв. м.	173 (доля ЗУ)	207	900,00	800,00	1 000,00
Плотность застройки	0,50	0,75	0,48	0,38	0,39
Корректировка, %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./ м ²		21 456	17 829	10 607	15 294
УП Экономические характеристики объекта	Уровень операционных расходов, условия аренды типичны для производственно/складских зданий «класса С»				
Корректировка, %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб/ м ²		21 456	17 829	10 607	15 294
УПН Компоненты стоимости, не связанные с недвижимостью.	Дополнительного оборудования для организации какого-либо бизнеса не установлено.	кран-балка 3т	нет	нет	нет
Корректировка, в долях		0,89	1,00	1,00	1,00
Корректировка, %		-11%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб/ м ²		19 095	17 829	10 607	15 294
Медиана/отклонение от медианы	16 562	1,15	1,08	0,64	0,92
отклонение от медианы		15%	8%	-36%	-8%
Количество корректировок		7	6		5
Вес аналога	Сумма = 1	0,280	0,327		0,393
Средневзвешенное значение стоимости 1 кв. м объекта оценки, руб. с НДС		5 354	5 832		6 003
Средняя скорректированная стоимость 1 этажа здания, руб/ м², с НДС	17 189				
Средняя скорректированная стоимость подвала, руб/ м², с НДС	(17 189*0,79)=13 579				
Стоимость 1 этажа здания с НДС, руб.	760 000				
Стоимость подвала, с НДС, руб.	584 000				
Стоимость нежилого здания (КН 66:41:0702004:284), с НДС 20%, руб.	1 344 000				

Общество с ограниченной ответственностью «АГРОПРОМОЦЕНКА»

Обоснование корректировок

С целью учета типичных для рынка расходов и доходов (как при эксплуатации объекта, так и при его реализации), рыночная стоимость, рассчитанная на основании информации об объектах-аналогах, предлагаемых к продаже юридическими, физическими лицами или лицами со СНР, рассматривается как стоимость «с НДС».

1. Состав и качество передаваемых прав.

Передаваемые имущественные права оцениваются поправкой, учитывающей разницу юридического статуса (набора прав) между оцениваемой недвижимостью и сопоставимыми объектами.

Объем передаваемых прав на строения в составе объекта оценки и аналогов идентично, введение корректировки не требуется.

2. Условия финансирования.

Условия финансирования объектов-аналогов идентичны объекту оценки – рыночные. Информация по объектам была исчерпывающей, аналоги выставлялись в свободную продажу и не отражали какие-либо чрезвычайные обстоятельства. Корректировки не применялись.

3. Условия продажи.

Снижение цены сделки по сравнению с ценой предложения (уторгование). Данная поправка отражает тот факт, что при определении цены объектов, выставленных на продажу, учитывается мнение только одной из сторон – продавца, но при заключении сделок купли-продажи обычно имеет место уступка в цене, то есть «уторгование». Размер данной поправки во многом зависит от рыночной ситуации: покупательной способности населения, развитости рынка, соотношения спроса и предложения, технических характеристик объекта и др.

Поправка рассчитывается по «Справочнику оценщика недвижимости - 2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, под ред. Лейфера Л.А. г. Нижний Новгород, 2018 г., согласно которому для «универсальных производственно/складских объектов» на активных рынках, в Екатеринбурге, по мнению сотрудников банковских структур, приведены следующие корректировки:

Таблица 30.1.

Активный рынок. Скидки на цены предложений.

№	Город	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Пермь	11%	7%	14%
2	Санкт-Петербург	10%	7%	13%
3	Самара	10%	7%	14%
4	Москва	12%	8%	15%
5	Воронеж	10%	7%	14%
6	Екатеринбург	9%	6%	12%
7	Челябинск	9%	6%	13%
8	Иркутск	10%	6%	14%
9	Иваново	10%	6%	14%
10	Уфа	9%	6%	11%
11	Саратов	12%	8%	17%
12	Хабаровск	10%	7%	14%
13	Московская область	10%	7%	13%

Источник: «Справочник оценщика Недвижимости-2018»,
«Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», стр. 291.

Поправка на «уторгование» для аналогов, принимается равной среднему значению интервала, в размере – **9%**.

4. Условия рынка (период между датами сделок (предложений) и оценки).

Все объекты аналоги выставлены на продажу по состоянию на дату оценки – 15.03.2019 года, введение корректировки не требуется.

5. Характеристика местоположения.

Поправка на местоположение необходима в том случае, если характер прилегающей территории рассматриваемого и сопоставимых объектов существенно отличается. Этими различиями являются отличие в зоне территориального расположения, характере застройки, социально-экономическом развитии района, удобстве подъездных путей.

Общество с ограниченной ответственностью «АГРОПРОМОЦЕНКА»

Для объектов недвижимости производственно-складского назначения фактор местоположения (микрорайон города), как правило, не является основополагающим, согласно исследования "Анализ рынков недвижимости (обоснование корректировок)" к.т.н. Яскевича Е.Е. и Яскевич А.Е.

Основными факторами влияния на стоимость объектов недвижимости производственно-складского назначения, в зависимости от их местоположения являются следующие:

- Промзона.
- Транспортная доступность, в частности, близость участка к основным и вспомогательным транспортным магистралям, оказывает влияние на стоимость.

Зона территориального расположения

Оцениваемое здание и объекты-аналоги различны по фактору окружения объекта - расположены в спальных районах и в промзоне.

Корректировка принята по данным «Справочника оценщика недвижимости 2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» Нижний Новгород 2018 г., стр. 146.

Таблица 30.2.

Таблица экспертных характеристик рынка недвижимости

Отношение цен производственно-складских объектов по районам города по отношению к самому дорогому району	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов города	0,89	0,88	0,90
Спальные микрорайоны высотной застройки	0,82	0,80	0,83
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,78	0,76	0,80
Районы вокруг крупных промпредприятий	0,75	0,73	0,78
Районы крупных автомагистралей города	0,81	0,78	0,83

Источник: «Справочник оценщика Недвижимости-2018», «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», стр. 146.

Для аналогов №№3,4, расположенных, как и объект оценки в спальных районах среднеэтажной застройки (K=0,78), корректировка не вводится.

Величина корректировки для аналогов №№1,2 - районы вокруг крупных промпредприятий (K=0,75), составит: $0,78/0,75=1,04$ или +4%.

Транспортная и пешеходная доступность (относительно транспортных магистралей, близость к остановкам транспорта, удобство подъезда).

Объект оценки и объекты аналоги №№ 1-4 расположены вблизи развитых автомагистралей, с хорошей транспортной и пешеходной доступностью, корректировка к цене указанных аналогов не применяется.

6. Физические характеристики.

Физическое состояние объекта. Данная корректировка учитывает разницу в техническом состоянии объекта оценки и объектов-аналогов.

Объекты-аналоги находятся в различном состоянии, что требует введения корректировок.

Корректировка на отличие в состоянии объектов принята на основании данных Приволжского центра методологического и информационного обеспечения оценки «Справочник оценщика недвижимости 2017. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов». Нижний Новгород 2018 г.

Влияние фактора состояния объекта для производственно-складской недвижимости приведено в таблице ниже.

**Общество с ограниченной ответственностью
«АГРОПРОМОЦЕНКА»**

Таблица 30.3. Матрицы коэффициентов

цены производственно-складских объектов		аналог		
		хорошее	удовл.	неудовл.
объект оценки	хорошее	1,00	1,23	1,75
	удовл.	0,81	1,00	1,42
	неудовл.	0,57	0,71	1,00

*Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости 2017.
Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов, стр. 229*

Отношения удельной цены объектов в удовлетворительном состоянии к удельной цене такого же объекта в неудовлетворительном состоянии составляет от 1,42 доли ед.

Размер корректировки к стоимости объектов-аналогов №№3 и 4 (неудовлетворительное состояние, требуется ремонт зданий) составляет 1,42 доли ед. или **42%**.

Материал стен. Данная поправка учитывает разницу в материале стен объекта оценки и объектов-аналогов.

Объект оценки - капитальное здание со стенами из кирпича, часть объектов-аналогов №№3,4 - представляют собой капитальные здания со стенами из газозолобетонных блоков и ж/б панелей, корректировка к указанным аналогам не требуется.

Аналоги №№1,2 – здания с материалом стен - сэндвич-панели, металлический профлист, требуется корректировка.

Корректировка на материал стен принята на основании данных Приволжского центра методологического и информационного обеспечения оценки «Справочник оценщика недвижимости 2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» Нижний Новгород 2018 г.

На стр. 189 справочника приведено отношение удельной цены капитального объекта, к удельной металлического (сэндвич-панели, профлист) объекта, которое составляет: 1,49, или **+49%**.

Таблица 30.4. Матрицы коэффициентов

цены/арендные ставки		Аналог	
		капитальные	металлические
Объект оценки	капитальные	1,00	1,49
	металлические	0,67	1,00

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости 2018, стр. 189

Высота помещений. Для оценки производственного здания необходимо правильно определить его функциональное назначение в соответствии с использованием.

Для анализа влияния высоты потолков на стоимость производственно-складской недвижимости класса «С», использован «Справочник оценщика недвижимости – 2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», стр. 212.

Таблица 30.5. Таблица экспертных характеристик рынка недвижимости

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена/ Удельная арендная ставка			
Отношение удельной цены (арендной ставки) низкокласного производственно-складского объекта (класса С и ниже) с высотой потолков до 5 метров к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта с высотой потолков от 5 до 7 метров	0,91	0,89	0,93

Источник: «Справочник оценщика Недвижимости-2018», стр. 212.

Для аналогов №№1,2, с высотой этажа 10 и 7 м, принимается поправка равная 0,91 или **-9%**.

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

**Общество с ограниченной ответственностью
«АГРОПРОМОЦЕНКА»**

Оцениваемое здание складского назначения с подвалом. Помещения аналогов №№1-5 – 1 эт. здания без подвала. В связи с этим рассчитан и принят поправочный коэффициент, учитывающий различие объекта оценки и аналогов в расположении помещений.

Для корректировки стоимости аналогов на этаж расположения, оценщиком были использованы данные «Справочника оценщика недвижимости-2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов». Нижний Новгород. 2018 (под ред. Лейфера Л. А.), стр.209.

Таблица 30.6. Матрицы коэффициентов

цены/арендные ставки		Аналог	
		наземная часть	подземная часть
Объект оценки	наземная часть	1,00	1,27
	подземная часть	0,79	1,00

*Источник: «Справочник оценщика недвижимости-2018»
«Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов»», стр. 209*

Величина корректировки для помещений подвала, по отношению к 1 этажу принята равной **0,79**.

Величина поправочного коэффициента рассчитана параметрическим методом, формула расчета и описание приведены в пояснениях к табл. 27.

Величина поправки, на отличие в расположении помещений, рассчитана как соотношение коэффициентов приведенной площади объекта оценки и аналогов.

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.

Корректировка на масштаб принята на основании данных Приволжского центра методологического и информационного обеспечения оценки «Справочник оценщика недвижимости 2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов». Нижний Новгород 2018 г.

Влияние фактора масштаба, для производственно-складских объектов, приведено в таблице ниже.

Таблица 30.7. Матрицы коэффициентов

Площадь, кв.м	аналог					
	0-300	300-500	500-1000	1000-5000	5000-10000	>10000
0-300	1,00	1,14	1,23	1,48	1,66	1,73
300-500	0,88	1,00	1,09	1,30	1,46	1,52
500-1000	0,81	0,92	1,00	1,20	1,35	1,40
1000-5000	0,68	0,77	0,84	1,00	1,13	1,17
5000-10000	0,60	0,68	0,74	0,89	1,00	1,04
>10000	0,58	0,66	0,71	0,86	0,96	1,00

*Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости 2018.
Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. стр. 177.*

Вводятся соответствующие корректировки.

Инженерные коммуникации

Наличие/отсутствие отопления. Обеспеченность инженерными коммуникациями способствует диверсификации использования объекта. Наиболее сильно ценность объекта повышает наличие таких коммуникаций как электроснабжение и отопление.

Объект оценки и аналог №2 обеспечены централизованным электроснабжением. Аналоги №№1,3,4 – отапливаемые, что требует введения корректировки.

Величина поправки на отопление принята по «Справочнику оценщика недвижимости-2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов». Нижний Новгород. 2018 (под ред. Лейфера Л. А.), стр.200.

**Общество с ограниченной ответственностью
«АГРОПРОМОЦЕНКА»**

Таблица 30.8. **Корректирующие коэффициенты на наличие отопления**

Таблица 94			
объекты класса С и ниже (низкокласные производственно-складские объекты)			
цены/арендные ставки		Аналог	
		отопление есть	отопление отсутствует
Объект оценки	отопление есть	1,00	1,32
	отопление отсутствует	0,76	1,00

Источник: «Справочник оценщика недвижимости-2018»

«Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», стр. 200

Корректировка к аналогам №№1,3,4 составит 0,76 или **-24%**.

Соотношение площади земельного участка и площади его застройки.

Плотность застройки является ценообразующим параметром, характеризующим свойства земельного участка, в составе земельно/имущественного комплекса.

Доля земельного участка, по расчету оценщика, относящаяся к оцениваемому зданию составляет: $(87,2/(947,6+952,0+403,5+87,2))*4744=173$ кв. м*).

*Правовая регистрация доли в праве аренды на земельный участок с КН 66:41:0702004:18 для помещений и здания, в составе объекта оценки, не произведена.

Плотность застройки оцениваемого здания и объектов-аналогов, сопоставима, корректировка на различие в площади земельного участка не вводится.

Наличие/отсутствие грузоподъемных механизмов. Наличие грузоподъемных механизмов увеличивает коммерческую привлекательность объекта и соответственно вызывает повышение цены.

В отличие от объекта оценки, объект-аналог №1 имеет грузоподъемные механизмы. Соответственно, необходимо применение корректировки по указанному фактору.

Влияние фактора наличия грузоподъемных механизмов на стоимость объекта для производственно-складских объектов, на основании «Справочника оценщика недвижимости 2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов». Нижний Новгород 2018 г., приведено в таблице ниже.

Таблица 30.9. **Таблица экспертных характеристик рынка недвижимости**

Таблица 114			
Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта, не обеспеченного ГПМ, к удельной цене такого же объекта, обеспеченного ГПМ	0,89	0,84	0,94

Источник: «Справочник оценщика недвижимости-2018»

«Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», стр. 205

Размер корректировки к стоимости объекта-аналога 1 (есть кран-балка), составляет 0,89 или **-11 %**.

7. Экономические характеристики использования объекта недвижимости.

Уровень операционных расходов объекта оценки и аналогов типичны для производственно/складских зданий «класса С». Корректировка не требуется.

8. Компоненты стоимости, не связанные с недвижимостью.

Компоненты стоимости, не связанные с недвижимостью для объекта оценки и всех объектов-аналогов равны. Объекты оснащены средствами связи, возможна организация охраны объектов недвижимости. Корректировка не применяется.

Описание процедуры согласования.

В результате проведенных корректировок стоимости аналогов различаются между собой. Оценщик принимает решение не учитывать стоимость аналогов с максимальным отклонением от медианного значения (30% и более) в расчете рыночной стоимости оцениваемого объекта, чтобы избежать искажения итогового результата оценки.

Средневзвешенное значение стоимости 1 кв. м. объекта оценки определяется на основе значений стоимости аналогов №№1,2,4.

**Общество с ограниченной ответственностью
«АГРОПРОМОЦЕНКА»**

Наибольший вес присвоен аналогам, по которым получено наименьшее абсолютное значение корректировок. Формула (4) для расчета удельного веса приведена выше.

Вывод: Стоимость нежилого здания общей площадью 87,2 кв. м, с КН 66:41:0702004:284, определенная в рамках сравнительного подхода, по состоянию на дату оценки, составляет с учетом НДС 20%:

1 344 000 рублей.

**13. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ И ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА
НЕДВИЖИМОСТИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ.**

13.1. Теория оценки и выбор подходов определения рыночной стоимости доходным подходом.

Согласно п. 23 ФСО-7 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 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.

При расчете рыночной стоимости **методом прямой капитализации и методом капитализации по расчетным моделям** используется следующая формула:

$$C = \frac{D}{K} \quad (6)$$

где:

- C – рыночная стоимость оцениваемого объекта;
- D – чистый операционный доход (в руб.);
- K – ставка капитализации (в долях ед.).

При расчете рыночной стоимости объекта оценки **методом дисконтирования денежных потоков** следующая формула:

$$C_p = \sum_{i=1}^N \frac{ДП_i}{(1 + C_{дл})^{i-0.5}} + \frac{PEB}{(1 + C_{дл})^N}, \quad (7)$$

где:

- C_p – рыночная стоимость объекта оценки;
- N – горизонт планирования;
- i – интервал горизонта планирования (обычно – год); Применение поправки 0,5 в показателе степени позволяет учесть эффект среднегодового формирования денежных потоков в прогнозный период⁷;
- ДП_i – чистый денежный поток от использования объекта оценки в i-том интервале;
- C_{дл} – ставка дисконтирования денежного потока в i-том интервале;
- PEB – реверсия (потенциальная стоимость реализации объекта оценки по истечении горизонта планирования), определяется методом капитализации чистого денежного потока за первый постпрогнозный год, для стабильного денежного потока по формуле:

$$PEB = \frac{ДП_N (1 + C_K)^{0.5}}{C_K} \quad (8)$$

где:

- ДП_{N+1} – чистый денежный поток первого постпрогнозного периода;
- C_K – ставка капитализации денежного потока в постпрогнозный период;

⁷ Шэннон П. Пратт. Стоимость капитала: Расчет и применение. – М.: Квинто-Консалтинг, 2006 г., стр. 74

Общество с ограниченной ответственностью «АГРОПРОМОЦЕНКА»

$(1 + C_k)^{0,5}$ – поправка, призванная учесть эффект среднегодового формирования денежных потоков в постпрогнозный период – аналогично формированию денежных потоков прогнозного периода.

Предполагается, что объект оценки будет приносить стабильный доход в течение долгого периода времени. Капитализация дохода проводится по общей ставке капитализации, которая определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту, и поэтому для расчетов стоимости оцениваемого объекта с позиций доходного подхода мы используем **методом прямой капитализации**.

13.2. Определение стоимости объекта оценки методом прямой капитализации.

1. Рассчитывается потенциальный валовой доход, который представляет собой суммарный валовой доход, полученный на основе показателя рыночной арендной платы и дополнительных доходов от эксплуатации недвижимости на основе анализа текущих ставок и тарифов на рынке сравнимых объектов.

2. Определяется действительный (эффективный) валовой доход путем вычитания из потенциального валового дохода потерь от вакансий при смене арендаторов и недосборов арендных платежей.

3. Рассчитываются постоянные и переменные расходы, возникающие в процессе владения и эксплуатации оцениваемого объекта, а также резервы на возмещение износа.

4. Рассчитывается чистый эксплуатационный доход путем вычитания из действительного валового дохода постоянных и переменных расходов, а также резервов на возмещение износа.

5. Определяется ставка капитализации, как коэффициент, связывающий чистый эксплуатационный доход и стоимость объекта на основе рыночных данных об арендной плате аналогичных объектов и последующей их продаже.

6. Определяется итоговая стоимость объекта оценки, путем деления величины прогнозируемого ЧОД на ставку капитализации.

Первый этап. Расчет потенциального валового дохода (ПВД)

Потенциальный валовой доход (ПВД) рассчитывается как произведение площади, подлежащей сдаче в аренду и годовой арендной ставки:

$$\text{ПВД} = S * C_a \quad (9)$$

где:

ПВД – потенциальный валовой доход, руб.;

S – площадь, сдаваемая в аренду, м². В качестве площади, подлежащей сдаче в аренду, принята общая площадь (с учетом основных и вспомогательных помещений);

C_a – арендная ставка руб./м² аренднопригодной площади /месяц.

Правила отбора аналогов для арендной ставки

При анализе ситуации, сложившейся на рынке недвижимости Екатеринбурга, раздел 10.3.1. «Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости сегмента рынка, к которым принадлежат оцениваемые объекты», было выявлено, что на рынке представлены объекты, которые могут быть приняты в качестве аналогов при сдаче в аренду для объектов, в составе объекта оценки.

Выборки на дату оценки (15.03.2019 г.) предложений по аренде административных и производственно-складских объектов, из сегмента рынка объекта оценки, приведены в таблицах 18 и 20 настоящего Отчета.

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 оцениваемых помещений и произведены расчеты скорректированных значений единиц сравнения, которые путем согласования (усреднения) трансформированы в стоимость аренды 1 кв. м оцениваемых помещений.






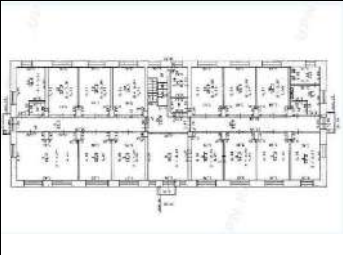




В показатель «ставка аренды, рублей за кв. м в месяц» для аналогов включены операционные расходы. Наличие /отсутствие в заявленной ставке аренды коммунальных расходов уточнялось Оценщиком дополнительно.

Характеристики объектов офисного назначения, отобранных в качестве аналогов, приведены в таблице № 31.

**Общество с ограниченной ответственностью
«АГРОПРОМОЦЕНКА»**

Таблица 31

Характеристика объектов – аналогов, для помещений офисного назначения, из сегмента рынка объекта оценки, по состоянию на март 2019 г.

Параметры сравнения	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Назначение	Офисные помещения	Офисные помещения	Офисные помещения	Офисные помещения	Офисные помещения
Фото					
					
Местоположение	Екатеринбург, пер. Парковый, 6/а	Екатеринбург, ул. Чкалова, д. 8	Екатеринбург, ул. Белинского, д. 56	Екатеринбург, ул. Московская, д. 11	Екатеринбург, ул. Комсомольская, 6/Е
Жилой район	Пионерский (1 ценовой район)	Ю-Запад (1 ценовой район)	Центр	ВИЗ (1 ценовой район)	Втузгородок (1 ценовой район)
Описание	<p>Второй этаж. Отдельно строящее двухэтажное здание Площадь — 400 кв. м.; Отдельный вход. Заменены все коммуникации, установлены новые окна, требует отделки. Перекрытия железобетонные</p>	<p>Сдается отдельно-стоящее здание. Удобный подъезд с Чкалова и Фурманова. Своя парковка на 24 машины, автомойка на территории. Общая площадь здания 1244 кв. м., полезная 870 кв. м. 5 этажей и мансарда, большой лифт. Кабинетная планировка, высота потолков 2.7-3 м. Физическая охрана, круглосуточный доступ. Коммунальные платежи включены в стоимость. Дополнительно оплачивается уборка, интернет, телефон.</p>	<p>Основные характеристики: отдельно стоящее здание, 5 этажей, общая площадь 2 500 кв. м (каждый этаж 500 кв. м) - расположенного в центральной части города Екатеринбурга, на первой линии улицы Белинского, в непосредственной близости от Атриум Палас Отеля и World Trade Center, отель Онегин; - пассажирский лифт. - помещение оборудовано пожарной и охранной сигнализацией. высота потолков 2,7 – 3 метра - рядом располагается СКБ-банк и Сбербанк, в шаговой доступности есть рестораны и кафе</p>	<p>Предлагается полностью восьмой или девятый этаж, в Деловом центре на Московской 11. Здание расположено в Центре Екатеринбурга, в 10 минутах от станции метро «Площадь 1905 года, а также вблизи остановок всех видов транспорта. Площадь этажей составляет 1130 кв. м, по 565 кв. м соответственно на каждом. На 8-ом этаже по кругу расположены 18 помещений (офисов) и 19 помещений на 9-ом этаже, полезной площадью по 380 кв. м. каждый этаж. Состояние офисов, коридоров и др. мест общего пользования удовлетворительное, частично</p>	<p>Аренда долгосрочно! 3 этаж в 3х этажном здании целиком. 1 этаж занимает магазин "Пятерочка". Отдельный вход, круглосуточный доступ. Охраняемая парковка на 50 машиномест. 2 санузла на этаже Общепит в здании</p>

**Общество с ограниченной ответственностью
«АГРОПРОМОЦЕНКА»**

Параметры сравнения	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
			- имеется парковка возле здания Подходит под офис компании, под представительство, под банк.	требуется косметический ремонт. Количество ремонта и его стоимость обсуждается.	
Дата предложения	На дату оценки предлагается к аренде	На дату оценки предлагается к аренде	На дату оценки предлагается к аренде	На дату оценки предлагается к аренде	На дату оценки предлагается к аренде
Общая площадь, м ²	400	1244	500	565	437
Техническое состояние	Стандартный ремонт, состояние хорошее	Стандартный ремонт, состояние хорошее	Стандартный ремонт, состояние хорошее	Стандартный ремонт, состояние хорошее	Стандартный ремонт, состояние хорошее
Этаж	2/2 эт.	1-6 эт./5 эт.+мансарда	1 эт./5.	8/9 эт.	3/3 эт.
Цена предложения ставки аренды с НДС, руб./кв. м/месяц	400	482 (600 000 руб/мес)	500	550	500
Структура арендного платежа	Коммунальные услуги включены в стоимость.	Коммунальные услуги включены в стоимость.	Коммунальные услуги оплачиваются дополнительно	Коммунальные услуги включены в стоимость.	Коммунальные услуги включены в стоимость.
Источник информации	https://upn.ru/realty_offices_rent_info/30257152-1425.htm	https://upn.ru/realty_offices_rent_info/42630-2634.htm	https://upn.ru/realty_offices_rent_info/30136831-1758.htm	https://upn.ru/realty_offices_rent_info/20049937-1653.htm	https://upn.ru/realty_offices_rent_info/20000614-2878.htm
Продавец	ООО "БК_НЕДВИЖИМОСТЬ", тел.89002121982	ООО "НОВО-СИТИ", тел.384-01-44, +7(343)219-33-22	ООО "Бюро недвижимости N1", тел. 278-60-50 (многоканальный), 219-88-44	ООО "Риэлт компания Бонус", тел. 89221010340	ООО АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ "АКАДЕМИЧЕСКОЕ", тел. 89089232545

Расчет рыночной ставки арендной платы для оцениваемых помещений, в составе объекта оценки, путем введения корректировки на отличие от объекта оценки для отобранных аналогов, приведен в таблице №32.

**Общество с ограниченной ответственностью
«АГРОПРОМОЦЕНКА»**

Таблица 32

**Расчет рыночной арендной ставки для помещений S=947,6 м² (КН 66:41:0702006:128) и S=952 м² (КН 66:41:0702006:129)
доходным подходом, руб., без НДС и коммунальных платежей**

Характеристика элементов сравнения	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Адрес	Екатеринбург, ул. Александровская, д. 3-а	Екатеринбург, пер. Парковый, б/а	Екатеринбург, ул. Чкалова, д. 8	Екатеринбург, ул. Белинского, д. 56	Екатеринбург, ул. Московская, д. 11	Екатеринбург, ул. Комсомольская, 6/Е
Площадь общая помещений, кв. м, в т. ч.:	1 899,60	400	1244	500	565	437
Площадь помещений 1 этажа	947,6	0	207	500	0	0
Площадь помещений 2 этажа	952,0	400	1 035	0	565	437
Величина предложения арендной ставки 1 кв. м. объекта-аналога, руб./м ² , с НДС		400	482	500	550	580
Величина предложения арендной ставки 1 кв. м. объекта-аналога, руб./м ² , без НДС		333	402	417	458	483
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	Право возмездного пользования	Право возмездного пользования	Право возмездного пользования	Право возмездного пользования	Право возмездного пользования	Право возмездного пользования
<i>Корректировка</i>		<i>не корректируется</i>	<i>не корректируется</i>	<i>не корректируется</i>	<i>не корректируется</i>	<i>не корректируется</i>
Скорректированная величина предложения, руб./м ²		333	402	417	458	483
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	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
<i>Корректировка, %</i>		<i>0,0%</i>	<i>0,0%</i>	<i>0,0%</i>	<i>0,0%</i>	<i>0,0%</i>
Скорректированная величина предложения, руб./м ²		333	402	417	458	483
Условия рынка						
Изменение цен за период между датами сделки и оценки	Дата оценки 15.03.2019 г.	На дату оценки предлагается в аренду	На дату оценки предлагается в аренду	На дату оценки предлагается в аренду	На дату оценки предлагается в аренду	На дату оценки предлагается в аренду
<i>Корректировка, %</i>		<i>0,0%</i>	<i>0,0%</i>	<i>0,0%</i>	<i>0,0%</i>	<i>0,0%</i>
Скорректированная величина предложения, руб./м ²		333	402	417	458	483
Скидки к ценам предложений		Имеет место	Имеет место	Имеет место	Имеет место	Имеет место
<i>Корректировка, %</i>		<i>-9,1%</i>	<i>-9,1%</i>	<i>-9,1%</i>	<i>-9,1%</i>	<i>-9,1%</i>
Скорректированная величина предложения, руб./м ²		303	365	379	416	439
Вид использования	Офисные площади	Офисные площади	Офисные площади	Офисные площади	Офисные площади	Офисные площади
<i>Корректировка, %</i>		<i>0,0%</i>	<i>0,0%</i>	<i>0,0%</i>	<i>0,0%</i>	<i>0,0%</i>
Скорректированная величина предложения, руб./м ²		303	365	379	416	439
Характеристика местоположения						
1.Зона территориального расположения	«Пионерский» (1 ценовой район)	Пионерский (1 ценовой район)	Ю-Запад (1 ценовой район)	Центр	ВИЗ (1 ценовой район)	Втузгородок (1 ценовой район)
<i>Корректировка, доли ед.</i>		<i>1</i>	<i>1</i>	<i>0,86</i>	<i>1</i>	<i>1</i>
<i>Корректировка, %</i>		<i>0%</i>	<i>0%</i>	<i>-14%</i>	<i>0%</i>	<i>0%</i>
Скорректированная величина предложения, руб./м ²		303	365	326	416	439

**Общество с ограниченной ответственностью
«АГРОПРОМОЦЕНКА»**

Характеристика элементов сравнения	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
2. Транспортная доступность, характер размещения объекта (красная линия)	внутри квартала	внутри квартала	внутри квартала	на красной линии	на красной линии	внутри квартала.
<i>Корректировка, доли ед.</i>		1	1	0,8	0,8	1
<i>Корректировка, %</i>		0%	0%	-20%	-20%	0%
Скорректированная величина предложения, руб./м ²		303	365	261	333	439
Физические характеристики объекта						
Тип объекта	встроенное помещение	встроенное помещение	здание	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение
Корректировка, дол ед		1	0,92	1	1	1
Корректировка, %		0%	-8%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, рублей		303	336	261	333	439
Расположение в здании	1 и 2 этаж	2 эт.	1-5 эт.	1 эт.	8 эт.	3 эт.
Общая площадь, кв. м	1 899,60	400	1244	500	565	437
S1 эт.	947,6	0	207	500	0	0
S 2 эт	952,0	400	1 035	0	565	437
Коэфф 2эт./1эт	0,9	0,9	0,9	0,9	0,9	0,9
К привед.	0,95	0,90	0,92	1,00	0,90	0,90
<i>Корректировка, доли ед.</i>		1,06	1,03	0,95	1,06	1,06
<i>Корректировка, %</i>		6%	3%	-5%	6%	6%
Скорректированная величина предложения, руб./м ²		320	347	248	352	463
Состояние помещений	Тип отделки «среднее состояние»	Тип отделки «среднее состояние»	Тип отделки «среднее состояние»	Тип отделки «среднее состояние»	Тип отделки «среднее состояние»	Тип отделки «среднее состояние»
<i>Корректировка, %</i>		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная величина предложения, руб./м ²		320	347	248	352	463
Масштаб объекта кв. м.	1899,6	400,0	1244,0	500,0	565,0	437,0
Диапазон площади	1500-3000	250-500	1000-1500	500-1000	500-1000	250-500
<i>Корректировка, доли ед.</i>		0,90	0,97	0,94	0,94	0,90
<i>Корректировка, %</i>		-10%	-3%	-6%	-6%	-10%
Скорректированная величина предложения, руб./м ²		288	337	233	331	417
Экономические характеристики объекта						
Состав ставки аренды	коммунальные расходы оплачиваются дополнительно	с учетом коммунальных и эксплуатационных расходов	с учетом коммунальных и эксплуатационных расходов	коммунальные расходы оплачиваются дополнительно	с учетом коммунальных и эксплуатационных расходов	с учетом коммунальных и эксплуатационных расходов
<i>Корректировка, %</i>		-8%	-8%	0%	-8%	-8%
Скорректированная стоимость 1 кв. м, рублей		265	310	233	305	384
Компоненты стоимости, не связанные с недвижимостью.	Дополнительного оборудования для организации какого-либо бизнеса не установлено.	идентично объекту оценки	идентично объекту оценки	идентично объекту оценки	идентично объекту оценки	Идентично объекту оценки
<i>Корректировка, %</i>		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная величина предложения, руб./м ²		265	310	233	305	384

**Общество с ограниченной ответственностью
«АГРОПРОМОЦЕНКА»**

Характеристика элементов сравнения	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Медиана/отклонение от медиана	305	<i>0,87</i>	<i>1,02</i>	<i>0,76</i>	<i>1,00</i>	<i>1,26</i>
<i>отклонение от медианы</i>		<i>-13%</i>	<i>2%</i>	<i>-24%</i>	<i>0%</i>	<i>26%</i>
Количество корректировок		4	5	5	5	4
Весовое значение аналога	Сумма = 1	0,227	0,182	0,182	0,182	0,227
Средневесовое значение АС руб/кв. м/месяц, без НДС		60	56	42	55	87
Средневзвешенное значение стоимости арендной ставки помещений 1 этажа S=947,6 м², руб/кв. м/месяц, без НДС и коммунальных платежей	300					
Коэфф 2эт./1эт	0,9					
Средневзвешенное значение стоимости арендной ставки помещений 2 этажа S=952,0 м², руб/кв. м/месяц, без НДС и коммунальных платежей	270					

Общество с ограниченной ответственностью «АГРОПРОМОЦЕНКА»

Обоснование корректировок.

1. Состав и качество передаваемых прав на объект недвижимости при передаче объекта недвижимости в аренду. При передаче в аренду объекта аренды и аналогов передается право временного пользования объектами недвижимости, корректировка не требуется.

2. Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой передачи в аренду.

Арендная плата перечисляется ежемесячно денежными средствами. Особые условия отсутствуют, корректировка не требуется

3. Условия продажи (предложения).

Отклонения от типичной мотивации сделки.

Выявление нетипичных мотиваций проведения сделки достаточно сложно, поэтому подбирались объекты аналоги, выставленные на продажу без явных отклонений от чистоты сделки. В данном случае поправка не применяется.

Отличие цены предложения от цены сделки.

При заключении договора аренды обычно имеет место уступка в цене, то есть «уторгование».

Размер поправки на торг во многом зависит от рыночной ситуации: развитости рынка, соотношения спроса и предложения и др.

В исследованиях Приволжского центра методологического и информационного обеспечения оценки «Справочник оценщика недвижимости – 2018 г». «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» Нижний Новгород- 2018 (под ред. Лейфера Л. А.), для «офисно-торговых объектов свободного назначения» в Екатеринбурге, интервал скидки на активном рынке, составляет от 4,5 % до 9,1%, среднее значение скидки – 6,8%.

Таблица 32.1. Активный рынок. Скидки на арендные ставки.

№	Город	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Ростов-на-Дону	6,8%	4,5%	9,1%
2	Краснодар	6,8%	4,5%	9,1%
3	Москва	9,0%	6,4%	11,5%
4	Уфа	5,6%	3,6%	7,6%
5	Красноярск	6,1%	3,9%	8,2%
6	Екатеринбург	6,8%	4,5%	9,1%
7	Ставрополь	5,8%	3,5%	8,0%
8	Новосибирск	7,1%	4,6%	9,6%
9	Тула	5,8%	3,8%	7,7%
10	Санкт-Петербург	5,5%	2,8%	8,1%
11	Саратов	6,4%	4,4%	8,3%
12	Хабаровск	7,0%	4,5%	9,4%
13	Иркутск	6,1%	4,0%	8,1%
14	Челябинск	6,7%	4,6%	8,7%
15	Самара	6,6%	4,2%	9,0%
16	Московская область	5,8%	3,8%	7,7%

Источник: «Справочник оценщика недвижимости-2018»

Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, стр. 299

Учитывая текущую ситуацию на рынке аренды офисных помещений⁸, Оценщик принимает размер скидки на торг в размере максимального значения интервала, в размере **-9,1%**.

4. Условия рынка (Период между датами сделок (предложений) и оценки).

Дата оценки – 15 марта 2019 года, по состоянию на дату оценки объекты аналоги предложены к аренде. Поправки не применяются.

5. Местоположение. Эта поправка принимает в учет деловую активность района, в котором расположен объект, транспортную доступность и соответствие местоположения объекта его наилучшему и наиболее эффективному использованию.

Для объекта оценки были выделены 2 основных фактора влияния местоположения на стоимость объекта:

⁸ «В 2017 году отмечался рост ставок в классе «В». Источник: УПН «Рынок офисов Екатеринбурга. IV квартал 2017 года» (Аналитический отдел Ризлтерского информационного центра УПН тел.: (343) 367-67-60, 367-67-61, 367-67-62, интернет-ресурс: <http://www.upn.ru>).

Общество с ограниченной ответственностью «АГРОПРОМОЦЕНКА»

- Зона территориального расположения: ценовой пояс/жилой район (расположение относительно центра города, близость к центрам деловой активности и жизнеобеспечения, качество окружения).
- Транспортная и пешеходная доступность (относительно транспортных магистралей, близость к остановкам транспорта, удобство подъезда, красная линия).

Зона территориального расположения.

Объект оценки и аналоги №№1,2,4,5, расположены в 1 ценовом районе, корректировка не требуется. Для аналога №3, расположенного в Центре Екатеринбурга, водится корректировка.

Для расчета поправки на местоположение Оценщик счел возможным воспользоваться данными о ценах на офисную недвижимость, представленными в аналитическом отчете УПН «Рынок офисов Екатеринбурга. IV квартал 2018 года» (Аналитический отдел Риэлтерского информационного центра УПН тел.: (343) 367-67-60, 367-67-61, 367-67-62, интернет-ресурс: <http://www.upn.ru>).

Рынок офисов Екатеринбурга в достаточной мере развит и показывает четкие ценовые тенденции по ценовым поясам города, достаточные для расчета корректировки.

Ставка аренды для офисных помещений класса «С» в 1 ценовом районе составляет 430 руб./кв. м/мес., в Центре Екатеринбурга - 500 руб./кв. м/мес., данные приведены в п. 10.3.1. Отчета.

Поправка рассчитывалась как отношение ставки аренды в районе расположения объекта оценки, к ставке аренды в районе расположения объекта аналога.

Величина поправки к Аналогу №3 составила: $430/500=0,86$ или **-14 %**.

Транспортная и пешеходная доступность, «красная линия».

Стоимость объектов недвижимости офисно-торгового назначения зависит от расположения относительно красной линии. Стоимость объектов, расположенных на «красной линии», обычно выше стоимости помещений, расположенных внутри квартально.

Здания, в которых расположены помещения объекта оценки и аналоги №№1,2,5, расположены внутри квартала, корректировка не требуется. Аналоги №№3,4, расположены в зданиях на «красной линии», что требует ведения корректировки.

Корректировка на расположение на «красной линии» принята по данным «Справочника оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», стр. 148. Значения поправочных коэффициентов приведены в Таблице 32.2.

Таблица 32.2. Таблица экспертных характеристик рынка недвижимости

Значения корректировок, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов			
Таблица 59.			
Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же объекта, расположенного на красной линии	0,80	0,79	0,81
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного внутри квартала, к удельной арендной ставке такого же объекта, расположенного на красной линии	0,80	0,79	0,81

Источник: «Справочник оценщика недвижимости-2018»

Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, стр. 148.

Величина поправки для аналогов №№3,4, принята равной среднему значению из доверительного интервала, в размере 0,8 или **-20%**.

6. Физические характеристики объекта недвижимости.

Поправка на тип объекта.

Объект оценки и аналоги №№1,3,4,5, представляют собой встроенные помещения офисного назначения. Аналог №2 – отдельно стоящее здание с земельным участком, что требует введения корректировки.

Величина корректировки на тип объекта рассчитывается по «Справочнику оценщика недвижимости – 2018». Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», стр. 206.

**Общество с ограниченной ответственностью
«АГРОПРОМОЦЕНКА»**

Таблица 32.3. Таблица экспертных характеристик рынка недвижимости

Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки встроенного помещения к удельной арендной ставке такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,92	0,91	0,92

Источник: «Справочник оценщика Недвижимости-2018», стр. 206.

Величина корректировки принимается равной среднему значению, в размере 0,92 или **-8%**.

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

Помещения в составе объекта оценки и аналогов расположены на разных этажах здания. В связи с этим рассчитан и принят поправочный коэффициент, учитывающий различие объекта оценки и аналогов в расположении помещений.

Для корректировки стоимости аналогов на этаж расположения, оценщиком были использованы данные «Справочника оценщика недвижимости-2018». «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов». Нижний Новгород. 2018 (под ред. Лейфера Л. А.), стр.218.

Таблица 32.4. Матрицы коэффициентов

Таблица 115					
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

Величина корректировки для ставок аренды помещений 2 этажа и выше по отношению к арендным ставкам 1 этажа принята равной 0,9.

Величина поправочного коэффициента рассчитана параметрическим методом, формула расчета и описание приведены в пояснениях к табл. 27.

Величина поправки, на отличие в расположении помещений, рассчитана как соотношение коэффициентов приведенной площади объекта оценки и аналогов.

Поправка на техническое состояние помещений (ремонт). Данная поправка учитывает разницу в уровне внутренней отделки объекта оценки и объектов-аналогов.

На привлекательность помещений офисного назначения влияет состояние и уровень отделки. Состояние рассматриваемых помещений зависит от выполнения собственниками объекта надлежащего технического содержания (проведение косметических и капитальных ремонтов).

В оцениваемых помещениях и помещениях аналогов №№1-5 выполнена отделка категории – «среднее состояние», корректировка не требуется.

Масштаб объекта (площадь).

Данная корректировка учитывает возможные скидки при сдаче в аренду одним лотом большого количества площадей.

Объект аренды и аналоги различны по площади, что требует введения корректировки.

Поправка на масштаб анализировалась на основании данных, приведенных в «Справочнике оценщика Недвижимости-2018», под ред. Лейфера Л. А. Нижний Новгород. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, стр. 186.

Влияние фактора масштаба приведено в таблице ниже:

**Общество с ограниченной ответственностью
«АГРОПРОМОЦЕНКА»**

Таблица 32.5. Матрицы коэффициентов

		города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург) (арендные ставки)							
Площадь, кв.м	аналог	аналог							
		<50	50-100	100-250	250-500	500-1000	1000-1500	1500-3000	>3000
объект оценки	<50	1,00	1,02	1,08	1,13	1,18	1,21	1,26	1,28
	50-100	0,98	1,00	1,05	1,10	1,15	1,18	1,23	1,25
	100-250	0,93	0,95	1,00	1,05	1,09	1,13	1,17	1,19
	250-500	0,89	0,91	0,96	1,00	1,04	1,07	1,11	1,13
	500-1000	0,85	0,87	0,92	0,96	1,00	1,03	1,07	1,09
	1000-1500	0,82	0,84	0,89	0,93	0,97	1,00	1,04	1,05
	1500-3000	0,80	0,82	0,86	0,90	0,94	0,97	1,00	1,02
	>3000	0,78	0,80	0,84	0,88	0,92	0,95	0,98	1,00

Источник: «Справочник оценщика Недвижимости-2018» под ред. Лейфера Л.А., стр.186.

Площадь помещений объекта оценки находится в диапазоне «1500-3000» кв. м.

Для аналогов №№1,5 (диапазон площади «250-500» кв. м), корректировка составит 0,9 или -10%. Для аналогов №№3,4 (диапазон площади «500-1000» кв. м) - 0,94 или -6%.

Для аналога №2 (диапазон площади «1000-1500» кв. м) - 0,97 или -3%.

7. Экономические характеристики.

Корректировка на состав арендной ставки. Данная поправка учитывает разницу в структуре ставки аренды объекта оценки и объектов-аналогов.

В состав арендных ставок объектов-аналогов коммунальные платежи как входят, так и не входят (согласно опубликованной в объявлении информации, также информация уточнялась Оценщиком дополнительно), что является типичной ситуацией на рынке офисно-торговой недвижимости.

Корректировка на коммунальные платежи была рассчитана по данным, приведенным в Справочнике Оценщика недвижимости - 2018». Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, г. Нижний Новгород, 2018 год, изданного Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки, под научным руководством Лейфера Л.А.

Таблица 32.6. Значения корректировок (состав арендной ставки)

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» под ред. Лейфера Л. А. Нижний Новгород. 2018 год, стр. 273.

Объявления предложений по аренде аналогов №№1-5 не содержат информацию, по составу арендной ставки. Информация уточнялась Оценщиком дополнительно.

По устной информации продавцов, в состав арендной ставки аналогов №№1,2,4,5 входят коммунальные платежи. Величина корректировки составит: -8%.

8. Компоненты стоимости, не связанные с недвижимостью.

Компоненты стоимости, не связанные с недвижимостью для объекта аренды и всех объектов-аналогов равные. Объекты оснащены средствами связи, имеются телефонные линии, Интернет. Корректировка не применяется.

Описание процедуры согласования.

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

Ставка аренды для помещений, в составе объекта оценки, определена как средневзвешенное значение ставки аренды по объектам аналогам с учетом корректировок, согласно формулы (4).

Вывод: Рыночная ставка арендной платы помещений площадью 947,6 кв. м (1 этаж) составила: 300 руб./кв. м /месяц, для помещений площадью 952,0 кв. м (2 этаж), составила 270 руб./кв. м /месяц, без НДС и коммунальных платежей.






2. Расчет рыночной арендной ставки для нежилого здания общей площадью 87,2 кв. м, в составе объекта оценки.

Характеристики объектов производственно-складского назначения, отобранных в качестве аналогов, приведены в таблице № 33.

**Общество с ограниченной ответственностью
«АГРОПРОМОЦЕНКА»**

Таблица 33

Характеристика объектов – аналогов производственно-складского назначения, из сегмента рынка объекта оценки, по состоянию на март 2019 г.

Параметры сравнения	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Назначение	Производственно-складские помещения	Производственно-складские помещения	Отдельно-стоящее здание	Отдельно-стоящее здание	Отдельно-стоящее здание
Фото					
Местоположение	Екатеринбург, ул. Кирова, 28	Екатеринбург, ул. Аргинская, 12/б	Екатеринбург, ул. Сиб. тракт, д. 6	Екатеринбург, ул. Шефская, 3/г	Екатеринбург, ул. Лукиных 1/а2
Жилой район	ВИЗ (1 ценовой район)	Завокзальный (2 ценовой район)	Шарташский рынок (1 ценовой район)	С. Сортировка (3 ценовой район)	Уралмаш (2 ценовой район)
Описание	Сдам в аренду универсальное помещение производственно-складского назначения под мастерскую, небольшое производство, склад 56,2 кв. м. на охраняемой территории завода ВИЗ. Помещение состоит из двух смежных комнат 8,6 и 43,6 кв. м. без естественного освещения. Расположено на цокольном этаже здания. Высота потолка 2,5 метра. Подведена вода. Санузел на этаже. Контрольно - пропускной режим. Возможен круглосуточный доступ. В непосредственной близости остановки общественного транспорта.	Теплое производственно-складское помещение на охраняемой территории базы. Пол бетон. Высота 6 метров. Хороший подъезд. Есть вход через двери. Коммунальные платежи включены в стоимость.	Склад 130 кв. м, капитальный, высота 3 м, холодный, тепло можно восстановить, электричество 100 кВт, земли 0,7 га	Два изолированных помещения под одной крышей внутри жилого массива. Возможно использовать под торговлю овощами, фруктами; под мастерскую по ремонту обуви, велосипедов. Производство ключей и прочее. Можно размещать на фасаде здания рекламную вывеску.	Сдам в аренду теплый склад площадью 300 кв.м. Район - Орджоникидзевский (Уралмаш). Идеально под склад промышленной группы товаров, сантехнику, мебель, стройматериалы и т.д. Антипылевой бетонный пол. Ворота, высота ворот - 3,3 метра. Высота потолка - 6 метров. Имеется зона для погрузки/разгрузки товара с пандусом. Внутри склада есть бытовое помещение. В арендную плату включены все расходы, кроме электроэнергии (оплата по счетчику). Круглосуточный доступ. Закрытая охраняемая территория. По периметру - огорожена забором.
Дата предложения	На дату оценки предлагается к аренде	На дату оценки предлагается к аренде	На дату оценки предлагается к аренде	На дату оценки предлагается к аренде	На дату оценки предлагается к аренде
Общая площадь, м²	56,2	80	130	55	300
Техническое состояние	состояние удовлетворительное	состояние удовлетворительное	состояние удовлетворительное	состояние удовлетворительное	состояние удовлетворительное
Инженерные коммуникации	эл-во	эл-во, отопление	эл-во	эл-во	эл-во, отопление
Цена предложения ставки аренды с НДС, руб./кв. м/месяц	330	350	231	182	320

**Общество с ограниченной ответственностью
«АГРОПРОМОЦЕНКА»**

Параметры сравнения	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Структура арендного платежа	Коммунальные услуги включены в стоимость.	Коммунальные услуги включены в стоимость.	Коммунальные услуги оплачиваются дополнительно	Коммунальные услуги включены в стоимость.	Коммунальные услуги включены в стоимость.
Источник информации	https://upn.ru/realty_industrials_rent_info/42460-2634.htm	https://upn.ru/realty_industrials_rent_info/30385706-192.htm	https://upn.ru/realty_stores_rent_info/20000778-2900.htm	https://upn.ru/realty_industrials_rent_info/45837-2363.htm	https://upn.ru/realty_stores_rent_info/30385592-192.htm
Продавец	ООО "НОВО-СИТИ", тел. 384-01-44, +7(343)219-33-22	ООО Квартирное бюро "Ярмарка", тел. 8 9221264283	ИП Слободина Т.В. (РИЭЛТЕРСКИЙ ЦЕНТР "НЕДВИЖИМОСТЬ.RU" ТО-3), тел. 89028783664	ООО "Двигаем недвижимое", тел. 384-00-99	ООО Квартирное бюро "Ярмарка", тел. 89655005266

Расчет рыночной ставки арендной платы для оцениваемого здания с КН 66:41:0702004:284, в составе объекта оценки, путем введения корректировки на от-
личия от объекта оценки для отобранных аналогов, приведен в таблице №34.

**Общество с ограниченной ответственностью
«АГРОПРОМОЦЕНКА»**

Таблица 34

Расчет рыночной арендной ставки для нежилого здания S=87,2 кв. м с КН 66:41:0702004:284, без НДС и коммунальных платежей.

Характеристика элементов сравнения	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Адрес	Екатеринбург, ул. Александровская, д. 3-а	Екатеринбург, ул. Кирова, 28	Екатеринбург, ул. Аргинская, 12/б	Екатеринбург, ул. Сиб. тракт, д. 6	Екатеринбург, ул. Шефская, 3/г	Екатеринбург, ул. Лукиных 1/а2
Площадь общая, кв. м, в т. ч:	87,20	56,2	80	130	55	300
Площадь подвала	43	0	0	0	0	0
Площадь 1 этажа	44,2	56,2	80	130	55	300
Величина предложения арендной ставки 1 кв. м. объекта-аналога, руб./м ² , с НДС		330	350	231	182	320
Величина предложения арендной ставки 1 кв. м. объекта-аналога, руб./м ² , без НДС		275	292	231	182	320
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	Право возмездного пользования	Право возмездного пользования	Право возмездного пользования	Право возмездного пользования	Право возмездного пользования	Право возмездного пользования
<i>Корректировка</i>		<i>не корректируется</i>	<i>не корректируется</i>	<i>не корректируется</i>	<i>не корректируется</i>	<i>не корректируется</i>
Скорректированная величина предложения, руб./м ²		275	292	231	182	320
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	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
<i>Корректировка, %</i>		<i>0,0%</i>	<i>0,0%</i>	<i>0,0%</i>	<i>0,0%</i>	<i>0,0%</i>
Скорректированная величина предложения, руб./м ²		275	292	231	182	320
Условия рынка						
Изменение цен за период между датами сделки и оценки	Дата оценки 15.03.2019 г.	На дату оценки предлагается в аренду	На дату оценки предлагается в аренду	На дату оценки предлагается в аренду	На дату оценки предлагается в аренду	На дату оценки предлагается в аренду
<i>Корректировка, %</i>		<i>0,0%</i>	<i>0,0%</i>	<i>0,0%</i>	<i>0,0%</i>	<i>0,0%</i>
Скорректированная величина предложения, руб./м ²		275	292	231	182	320
Скидки к ценам предложений		Имеет место	Имеет место	Имеет место	Имеет место	Имеет место
<i>Корректировка, %</i>		<i>-8,0%</i>	<i>-8,0%</i>	<i>-8,0%</i>	<i>-8,0%</i>	<i>-8,0%</i>
Скорректированная величина предложения, руб./м ²		253	269	213	167	294
Вид использования	склад	склад	склад	склад	склад	склад
<i>Корректировка, %</i>		<i>0,0%</i>	<i>0,0%</i>	<i>0,0%</i>	<i>0,0%</i>	<i>0,0%</i>
Скорректированная величина предложения, руб./м ²		253	269	213	167	294
Характеристика местоположения						
1. Зона территориального расположения	спальный микрорайон среднеэтажной застройки	районы вокруг крупных промпредприятий	районы вокруг крупных промпредприятий	спальный микрорайон среднеэтажной застройки	спальный микрорайон среднеэтажной застройки	районы вокруг крупных промпредприятий
<i>Коэффициент</i>	0,78	0,76	0,76	0,78	0,78	0,76
<i>Корректировка, доли ед.</i>		1,03	1,03	1	1	1,03
<i>Корректировка, %</i>		<i>3%</i>	<i>3%</i>	<i>0%</i>	<i>0%</i>	<i>3%</i>

**Общество с ограниченной ответственностью
«АГРОПРОМОЦЕНКА»**

Характеристика элементов сравнения	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Скорректированная величина предложения, руб./м ²		261	277	213	167	303
2. Транспортная доступность, характер размещения объекта	автоподъезд	автоподъезд	автоподъезд	автоподъезд	автоподъезд	автоподъезд
<i>Корректировка, %</i>		<i>0%</i>	<i>0%</i>	<i>0%</i>	<i>0%</i>	<i>0%</i>
Скорректированная величина предложения, руб./м ²		261	277	213	167	303
Физические характеристики объекта						
Техническое состояние здания	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
<i>Корректировка, %</i>		<i>0%</i>	<i>0%</i>	<i>0%</i>	<i>0%</i>	<i>0%</i>
Скорректированная величина предложения, руб./м ²		261	277	213	167	303
Тип объекта	Отдельно-стоящее здание	встроенное помещение	встроенное помещение	Отдельно-стоящее здание	Отдельно-стоящее здание	Отдельно-стоящее здание
Корректировка, дол ед		0,91	0,91	1	1	1
<i>Корректировка, %</i>		<i>-9%</i>	<i>-9%</i>	<i>0%</i>	<i>0%</i>	<i>0%</i>
Скорректированная стоимость, рублей		237	252	213	167	303
Высота помещений	до 5 м	до 5 м	6 м	до 5 м	до 5 м	6 м
Корректировка, доли ед.		1	0,91	1	1	0,91
<i>Корректировка, %</i>		<i>0%</i>	<i>-9%</i>	<i>0%</i>	<i>0%</i>	<i>-9%</i>
Скорректированная стоимость, руб./ кв. м		237	229	213	167	276
Расположение в здании	1 эт, подвал	цоколь	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж
Общая площадь, кв. м	87,20	56,20	80,00	130,00	55,00	300,00
S 1 эт	44,2	0,0	80,0	130,0	55,0	300,0
S подвала	43,00	56,2	0,0	0,0	0,0	0,0
Коэфф подвал/1эт	0,79	0,79	0,79	0,79	0,79	0,79
K привед.	0,90	0,79	1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка, доли ед.		1,14	0,90	0,90	0,90	0,90
<i>Корректировка, %</i>		<i>14%</i>	<i>-10%</i>	<i>-10%</i>	<i>-10%</i>	<i>-10%</i>
Скорректированная величина предложения, руб./м ²		270	206	191	151	248
Масштаб объекта кв. м.	87,2	56,2	80,0	130,0	55,0	300,0
Диапазон площади	0-300	0-300	0-300	0-300	0-300	0-300
<i>Корректировка, %</i>		<i>0%</i>	<i>0%</i>	<i>0%</i>	<i>0%</i>	<i>0%</i>
Скорректированная величина предложения, руб./м ²		270	206	191	151	248
Инженерные коммуникации	эл-во	эл-во	эл-во, отопление	эл-во	эл-во	эл-во, отопление
Корректировка, доли ед.		1	0,76	1	1	0,76
<i>Корректировка, %</i>		<i>0%</i>	<i>-24%</i>	<i>0%</i>	<i>0%</i>	<i>-24%</i>
Скорректированная величина предложения, руб./м ²		270	157	191	151	189
Экономические характеристики объекта						

**Общество с ограниченной ответственностью
«АГРОПРОМОЦЕНКА»**

Характеристика элементов сравнения	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Состав ставки аренды	коммунальные расходы оплачиваются дополнительно	с учетом коммунальных и эксплуатационных расходов	с учетом коммунальных и эксплуатационных расходов	коммунальные расходы оплачиваются дополнительно	с учетом коммунальных и эксплуатационных расходов	с учетом коммунальных и эксплуатационных расходов
Корректировка, доли ед.		0,84	0,84	1	0,84	0,84
<i>Корректировка, %</i>		<i>-16%</i>	<i>-16%</i>	<i>0%</i>	<i>-16%</i>	<i>-16%</i>
Скорректированная стоимость 1 кв. м, рублей		227	132	191	127	159
Компоненты стоимости, не связанные с недвижимостью.	Дополнительного оборудования для организации какого-либо бизнеса не установлено.	идентично объекту оценки	идентично объекту оценки	идентично объекту оценки	идентично объекту оценки	Идентично объекту оценки
<i>Корректировка, %</i>		<i>0,0%</i>	<i>0,0%</i>	<i>0,0%</i>	<i>0,0%</i>	<i>0,0%</i>
Скорректированная величина предложения, руб./м ²		227	132	191	127	159
Медиана/отклонение от медиана	<i>159</i>	1,43	<i>0,83</i>	<i>1,21</i>	<i>0,80</i>	<i>1,00</i>
<i>отклонение от медианы</i>		43%	<i>-17%</i>	<i>21%</i>	<i>-20%</i>	<i>0%</i>
Количество корректировок			7	2	3	6
Весовое значение аналога	Сумма = 1		0,125	0,438	0,292	0,146
Средневесовое значение АС руб/кв.м/месяц, без НДС			16	84	37	23
Средневзвешенное значение стоимости арендной ставки 1 эт. здания S=87,2 м², руб/кв.м/месяц, без НДС и коммунальных платежей	160					

Общество с ограниченной ответственностью «АГРОПРОМОЦЕНКА»

Обоснование корректировок.

1. Состав и качество передаваемых прав на объект недвижимости при передаче объекта недвижимости в аренду. При передаче в аренду объекта аренды и аналогов передается право временного пользования объектами недвижимости, корректировка не требуется.

2. Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой передачи в аренду.

Арендная плата перечисляется ежемесячно денежными средствами. Особые условия отсутствуют, корректировка не требуется

3. Условия продажи (предложения).

Отклонения от типичной мотивации сделки.

Выявление нетипичных мотиваций проведения сделки достаточно сложно, поэтому подбирались объекты аналоги, выставленные на продажу без явных отклонений от чистоты сделки. В данном случае поправка не применяется.

Отличие цены предложения от цены сделки.

При заключении договора аренды обычно имеет место уступка в цене, то есть «уторгование».

Размер поправки на торг во многом зависит от рыночной ситуации: развитости рынка, соотношения спроса и предложения и др.

В исследованиях Приволжского центра методологического и информационного обеспечения оценки «Справочник оценщика недвижимости – 2018 г». Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов» Нижний Новгород- 2018 (под ред. Лейфера Л. А.), для «Универсальных производственно-складских объектов» в Екатеринбурге, интервал скидки на активном рынке, составляет от 5 % до 10%, среднее значение скидки – 8%.

Таблица 34.1. Активный рынок. Скидки на арендные ставки.

№	Город	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Пермь	9%	6%	11%
2	Санкт-Петербург	8%	5%	10%
3	Самара	8%	5%	10%
4	Москва	8%	5%	10%
5	Воронеж	8%	6%	11%
6	Екатеринбург	8%	5%	10%
7	Челябинск	7%	5%	10%
8	Иркутск	7%	4%	10%
9	Иваново	8%	5%	10%
10	Уфа	7%	4%	9%
11	Саратов	6%	3%	9%
12	Хабаровск	7%	5%	9%
13	Московская область	8%	5%	11%

Источник: «Справочник оценщика недвижимости-2018»
Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, стр. 292

Оценщик принимает размер скидки на торг в размере среднего значения интервала, в размере **-8%**.

4. Условия рынка (Период между датами сделок (предложений) и оценки).

Дата оценки – 15 марта 2019 года, по состоянию на дату оценки объекты аналоги предложены к аренде. Поправки не применяются.

5. Местоположение. Эта поправка принимает в учет деловую активность района, в котором расположен объект, транспортную доступность и соответствие местоположения объекта его наилучшему и наиболее эффективному использованию.

Для объектов недвижимости производственно-складского назначения фактор местоположения (микрорайон города), как правило, не является основополагающим, согласно исследования "Анализ рынков недвижимости (обоснование корректировок)" к.т.н. Яскевича Е.Е. и Яскевич А.Е.

Основными факторами влияния на стоимость объектов недвижимости производственно-складского назначения, в зависимости от их местоположения являются следующие:

- Промзона.
- Транспортная доступность, в частности, близость участка к основным и вспомогательным транспортным магистралям, оказывает влияние на стоимость.

Общество с ограниченной ответственностью «АГРОПРОМОЦЕНКА»

Зона территориального расположения

Оцениваемое здание и объекты-аналоги различны по фактору окружения объекта - расположены в спальных районах и в промзоне.

Корректировка принята по данным «Справочника оценщика недвижимости 2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» Нижний Новгород 2018 г., стр. 146.

Таблица 34.2.

Таблица экспертных характеристик рынка недвижимости

Удельная арендная ставка			
Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов города	0,89	0,88	0,90
Спальные микрорайоны высотной застройки	0,82	0,81	0,83
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,78	0,77	0,80
Районы вокруг крупных промпредприятий	0,76	0,73	0,78
Районы крупных автомагистралей города	0,81	0,79	0,83

Источник: «Справочник оценщика Недвижимости-2018», «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», стр. 146.

Для аналогов №№3,4, расположенных, как и объект оценки в спальных районах среднеэтажной застройки (К=0,78), корректировка не вводится.

Величина корректировки для аналогов №№1,2,5 - районы вокруг крупных промпредприятий (К=0,76), составит: $0,78/0,76=1,03$ или **+3%**.

Транспортная и пешеходная доступность (относительно транспортных магистралей, близость к остановкам транспорта, удобство подъезда).

Объект оценки и объекты аналоги №№ 1-5 расположены вблизи развитых автомагистралей, с хорошей транспортной и пешеходной доступностью, корректировка к цене указанных аналогов не применяется.

6. Физические характеристики объекта недвижимости.

Тип объекта.

Объект оценки и аналоги №№3-5, представляют собой отдельно-стоящие здания, в отличие от аналогов №№1,2 – встроенные помещения складского назначения.

Величина корректировки на тип объекта рассчитывается по «Справочнику оценщика недвижимости – 2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», стр. 193.

Таблица 34.3. **Таблица экспертных характеристик рынка недвижимости**

Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки встроенного помещения, к удельной арендной ставке такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,91	0,90	0,92

Источник: «Справочник оценщика Недвижимости-2018», стр. 193.

Величина корректировки принимается равной среднему значению, в размере 0,91 или **-9%**.

Высота помещений. Для оценки производственного здания необходимо правильно определить его функциональное назначение в соответствии с использованием.

Для анализа влияния высоты потолков на стоимость производственно-складской недвижимости класса «С», использован «Справочник оценщика недвижимости – 2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», стр. 212.

**Общество с ограниченной ответственностью
«АГРОПРОМОЦЕНКА»**

Таблица 34.4. Таблица экспертных характеристик рынка недвижимости

Таблица 111			
Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена/ Удельная арендная ставка			
Отношение удельной цены (арендной ставки) низкоклассного производственно-складского объекта (класса С и ниже) с высотой потолков до 5 метров к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта с высотой потолков от 5 до 7 метров	0,91	0,89	0,93

Источник: «Справочник оценщика Недвижимости-2018», стр. 212.

Для аналогов №№2,5, с высотой этажа более 5 м, принимается поправка равная 0,91 или -9%.

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

Оцениваемое здание складского назначения с подвалом. Помещения аналогов №№1-5 расположены на 1 эт. В связи с этим рассчитан и принят поправочный коэффициент, учитывающий различие объекта оценки и аналогов в расположении помещений.

Для корректировки стоимости аналогов на этаж расположения, оценщиком были использованы данные «Справочника оценщика недвижимости-2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов». Нижний Новгород. 2018 (под ред. Лейфера Л. А.), стр.209.

Таблица 34.5. Матрицы коэффициентов

Таблица 107			
города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)			
цены/арендные ставки		Аналог	
		наземная часть	подземная часть
Объект оценки	наземная часть	1,00	1,27
	подземная часть	0,79	1,00

Источник: «Справочник оценщика недвижимости-2018»

«Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов»», стр. 209

Величина корректировки для ставок аренды помещений подвала по отношению к арендным ставкам 1 этажа принята равной 0,79.

Методика расчета корректировки приведена выше, в пояснении к табл. 27.

Масштаб объекта (площадь).

Данная корректировка учитывает возможные скидки при сдаче в аренду одним лотом большого количества площадей.

Площадь помещений объекта оценки и аналогов №№1-5 находится в диапазоне «0-300» кв. м, корректировка не требуется.

Наличие отопления. Обеспеченность инженерными коммуникациями способствует диверсификации использования объекта. Наиболее сильно ценность объекта повышает наличие таких коммуникаций как электроснабжение и отопление.

Объект оценки и аналоги №№1,3,4 обеспечены централизованным электроснабжением. Аналоги №№2,5 – отапливаемые, что требует введения корректировки.

Величина поправки на отопление принята по «Справочнику оценщика недвижимости-2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов». Нижний Новгород. 2018 (под ред. Лейфера Л. А.), стр.200.

Таблица 34.6. Корректирующие коэффициенты на наличие отопления

Таблица 94			
объекты класса С и ниже (низкоклассные производственно-складские объекты)			
цены/арендные ставки		Аналог	
		отопление есть	отопление отсутствует
Объект оценки	отопление есть	1,00	1,32
	отопление отсутствует	0,76	1,00

Источник: «Справочник оценщика недвижимости-2018»

«Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов»», стр. 200

**Общество с ограниченной ответственностью
«АГРОПРОМОЦЕНКА»**

7. Экономические характеристики.

Корректировка на состав арендной ставки. Данная поправка учитывает разницу в структуре ставки аренды объекта оценки и объектов-аналогов.

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.

В качестве базы для последующего расчета чистого операционного дохода используется среднерыночная арендная ставка, не включающая эксплуатационные расходы в том числе, коммунальные платежи.

По информации риэлтора, ставка аренды аналога № 3 не включает в себя коммунальные платежи (оплачиваются дополнительно), корректировка не требуется.

По информации риэлторов, предложения по аренде аналогов №№ 1,2,4 и 5 включают в себя коммунальные платежи, что требует введение корректировки по указанному фактору.

Корректировка принята на основании данных Приволжского центра методологического и информационного обеспечения оценки «Справочник оценщика недвижимости 2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов, Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» Нижний Новгород 2018 г.

Таблица 34.7. Значения корректировок (состав арендной ставки)

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной ставки производственно-складского объекта с учетом коммунальных платежей к удельной ставке такого же объекта без учета коммунальных платежей	1,19	1,18	1,21

Источник: «Справочник оценщика недвижимости-2018» под ред. Лейфера Л. А. Нижний Новгород. 2018 год, стр. 266.

На стр. 266 справочника приведено отношение удельной арендной ставки с учетом коммунальных платежей к удельной арендной ставке такого же объекта, без учета коммунальных платежей, которое находится в диапазоне от 1,18 до 1,21, среднее значение = 1,19.

Величина корректировки принимается равной среднему значению интервала и составит: $1/1,19=0,84$ или **-16%**.

8. Компоненты стоимости, не связанные с недвижимостью.

Компоненты стоимости, не связанные с недвижимостью для объекта аренды и всех объектов-аналогов равные. Объекты оснащены средствами связи, имеются телефонные линии, Интернет. Корректировка не применяется.

Описание процедуры согласования.

В результате проведенных корректировок стоимости аналогов различаются между собой. Оценщик принимает решение не учитывать стоимость аналогов с максимальным отклонением от медианного значения (30% и более) в расчете рыночной стоимости оцениваемого объекта, чтобы избежать искажения итогового результата оценки.

Средневзвешенное значение стоимости 1 кв. м. объекта оценки определяется на основе значений стоимости аналогов №№2-5.

Ставка аренды для нежилого здания, в составе объекта оценки определена как средневзвешенное значение ставки аренды по объектам аналогам №№2-5, с учетом корректировок, согласно формулы (4).

Вывод: Рыночная ставка арендной платы здания площадью 87,2 кв. м, по состоянию на дату оценки, составила: 160 руб./кв. м /месяц, без НДС и коммунальных платежей.

**Общество с ограниченной ответственностью
«АГРОПРОМОЦЕНКА»**

Расчет потенциального валового дохода (ПВД)

Расчет потенциального валового дохода, согласно формулы (9), приведен в Таблице № 35.

Таблица 35

Параметры	Значение		
	Помещение. КН 66:41:0702006:128 (этаж:1)	Помещение. КН 66:41:0702006:129 (этаж:2)	Здание. КН 66:41:0702004:284
Площадь, кв. м.	947,60	952,00	87,20
Ставка аренды 1 кв. м в месяц, руб. без НДС и коммунальных расходов	300	270	160
Количество периодов (месяцев)	12	12	12
Потенциальный валовый годовой доход, руб.	3 411 360	3 084 480	167 424

Источник информации: расчет Оценщика

Второй этап. Определение действительного валового дохода (ДВД).

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

$$\text{ДВД} = \text{ПВД} - \text{Потери} \quad (10)$$

Величина недозагрузки для *офисных помещений* принята согласно данным Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки «Справочник оценщика недвижимости 2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода», в котором на стр. 39 приведены усредненные показатели недозагрузки, по мнению оценщиков и сотрудников банков на активном рынке в Екатеринбурге, расширенный интервал составляет от 6,4% до 15,9 %, среднее значение 11,2% (табл. 36).

Учитывая местоположение оцениваемого объекта и текущую ситуацию на рынке *офисной недвижимости* (см п.10.3.1. Отчета), оценщик использовал величину недозагрузки равной **-15,9 %**, что соответствует максимальному значению интервала.

Величина недозагрузки для *универсальных производственно-складских объектов* принята согласно данным «Справочника оценщика недвижимости - 2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода» Нижний Новгород 2018 г., в котором на стр. 33 приведены показатели недозагрузки, по мнению сотрудников банков, в условиях активного рынка в Екатеринбурге, расширенный интервал составляет от 10% до 18 %, среднее значение 14% (табл. 36).

Для расчёта оценщик использовал среднюю величину недозагрузки - **14,0 %**.

Таблица 36

Значения процента недозагрузки при сдаче в аренду и границы интервалов по отдельным городам					Значения процента недозагрузки при сдаче в аренду и границы интервалов по отдельным городам ²				
Таблица 5					Таблица 11				
Процент недозагрузки при сдаче в аренду, по мнению оценщиков и сотрудников банков на активном рынке.					Процент недозагрузки при сдаче в аренду по мнению сотрудников банков на активном рынке.				
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости					1. Универсальные производственно-складские объекты				
№	Город	Среднее значение	Расширенный интервал		№	Город	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Ростов-на-Дону	10,8%	6,2%	15,4%	1	Пермь	14%	9%	19%
2	Краснодар	11,6%	6,9%	16,2%	2	Санкт-Петербург	14%	9%	20%
3	Москва	10,3%	6,4%	14,3%	3	Самара	15%	9%	21%
4	Уфа	8,9%	5,4%	12,3%	4	Москва	13%	8%	18%
5	Красноярск	10,8%	6,2%	15,5%	5	Воронеж	14%	9%	18%
6	Екатеринбург	11,2%	6,4%	15,9%	6	Екатеринбург	14%	10%	18%
7	Ставрополь	12,3%	8,3%	16,3%	7	Челябинск	14%	9%	19%
8	Новосибирск	13,8%	8,5%	19,1%	8	Иркутск	13%	7%	18%
9	Тула	10,8%	7,1%	14,5%	9	Иваново	17%	11%	22%
10	Санкт-Петербург	9,3%	4,8%	13,8%	10	Уфа	12%	10%	14%
11	Саратов	11,6%	7,0%	16,2%	11	Саратов	20%	13%	26%
12	Хабаровск	11,5%	6,9%	16,0%	12	Хабаровск	14%	8%	20%
13	Иркутск	10,8%	6,1%	15,5%	13	Московская область	16%	10%	22%
14	Челябинск	10,8%	6,5%	15,1%					
15	Самара	11,8%	7,5%	15,6%					
16	Московская область	13,1%	8,4%	17,7%					
17	Барнаул	11,8%	7,0%	16,2%					
18	Тамбов	11,5%	6,9%	16,0%					
19	Нижний Новгород	10,3%	6,1%	15,5%					
20	Нальчик	10,8%	6,5%	15,1%					
21	Ижевск	11,5%	7,5%	15,6%					
22	Воронеж	13,1%	8,4%	17,7%					

«Справочник оценщика недвижимости 2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», стр. 39

«Справочник оценщика недвижимости 2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», стр. 33

Для расчета ДВД применена следующая формула:

$$\text{ДВД} = \text{ПВД} - \text{П} \quad (11)$$

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

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

**Общество с ограниченной ответственностью
«АГРОПРОМОЦЕНКА»**

Таблица 37

Параметры	Значение		
	Помещение КН 66:41:0702006:128 (этаж:1)	Помещение КН 66:41:0702006:129 (этаж:2)	Нежилое здание КН 66:41:0702004:284
1. Потенциальный валовый годовой доход, руб.	3 411 360	3 084 480	167 424
2. Недозагрузка, в долях	0,159	0,159	0,14
3. Недозагрузка, руб. (п 1х п 2)	542 406	490 432	23 439
4. Действительный валовый доход, рублей (п 1- п3)	2 868 954	2 594 048	143 985

Источник информации: расчет Оценщика

Третий этап. Анализ операционных расходов.

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).

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

Размер операционных расходов для *офисных помещений* принят на основании данных «Справочника оценщика недвижимости 2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода». Нижний Новгород 2018 г.

По мнению сотрудников банков, расширенный интервал размера расходов по содержанию *офисно-торговых объектов и сходных объектов недвижимости* составляет от 11,8 % до 22,1 %, среднее значение 16,9 % от потенциального валового дохода.

Учитывая информацию, приведенную в п.10.3.1. Отчета «В зданиях класса С высока доля коммунальных платежей в структуре арендной ставки, так как, зачастую, такие объекты далеко не энергоэффективны»). Для расчёта стоимости *офисных помещений* оценщик использовал максимальную величину операционных расходов равную - **22,1 %**.

Размер операционных расходов для *универсальных производственно-складских объектов* принят на основании данных «Справочника оценщика недвижимости 2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов, Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода» Нижний Новгород 2018 г. Расширенный интервал размера расходов составляет от 10,0 % до 20,6 %, среднее значение 15,3 % от потенциального валового дохода.

Для расчёта оценщик использовал среднюю величину операционных расходов **15,3 %**

Таблица 38

Границы расширенного интервала значений расходов на содержание объекта в процентах от потенциального валового дохода				Границы расширенного интервала значений расходов на содержание объекта в процентах от потенциального валового дохода			
Таблица 19				Таблица 31			
Класс объектов	Среднее	Расширенный интервал		Класс объектов	Среднее	Расширенный интервал	
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	16,9%	11,8%	22,1%	1. Универсальные производственно-складские объекты	15,3%	10,0%	20,6%
2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	19,0%	13,1%	24,9%	2. Специализированные высококласные складские объекты	15,8%	9,9%	21,8%
3. Высококласная торговая недвижимость	20,5%	14,4%	26,6%	3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	16,9%	10,8%	22,9%

«Справочник оценщика недвижимости 2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», стр. 57

«Справочник оценщика недвижимости 2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», стр. 74

**Общество с ограниченной ответственностью
«АГРОПРОМОЦЕНКА»**

Четвертый этап. Определение чистого операционного дохода (ЧОД)

Чистый операционный доход – действительный валовой доход за вычетом операционных расходов.

$$\text{ЧОД} = \text{ДВД} - \text{ОР} \quad (12)$$

Таблица 39

Параметры Наименование	Значение		
	Помещение КН 66:41:0702006:128 (этаж:1)	Помещение КН 66:41:0702006:129 (этаж:2)	Нежилое здание КН 66:41:0702004:284
1.Потенциальный валовой годовой доход, руб.	3 411 360	3 084 480	167 424
2.Действительный валовой доход, рублей	2 868 954	2 594 048	143 985
3.Операционные расходы, % от ПВД	22,1%	22,1%	15,3%
4.Операционные расходы, рублей (п.1 x п.3)	753 911	681 670	25 616
5.Чистый операционный доход за вычетом операционных расходов, руб. (п.2 – п.4)	2 115 043	1 912 378	118 369

Источник информации: расчет Оценщика

Пятый этап. Расчет ставки капитализации.

Величина ставки капитализации для *офисных помещений* принята на основании данных «Справочника оценщика недвижимости 2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов». Нижний Новгород 2018 г., стр. 84.

В условиях активного рынка для *офисно-торговых объектов свободного назначения* размер текущей доходности (ставки капитализации) составляет от 9,4% до 13,9 %, среднее значение 9,4%.

Для расчёта стоимости *офисных помещений* оценщик использовал величину ставки капитализации в размере **-13,9 %**, что соответствует максимальному значению интервала.

Величина ставки капитализации для *универсальных производственно-складских объектов* принята на основании данных «Справочника оценщика недвижимости 2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов». Нижний Новгород 2018 г., в котором на стр. 114 приведены показатели текущей доходности, в условиях активного рынка. Интервал текущей доходности (ставки капитализации) составляет от 10,9% до 12,3%, среднее значение 11,6 %.

Для расчёта стоимости *складских помещений* оценщик использовал величину ставки капитализации **11,6 %**, что соответствует средней величине из интервала значений.

Таблица 40

Границы расширенного интервала значений ожидаемой текущей доходности недвижимости на ближайшие 5 лет				Значения ожидаемой текущей доходности недвижимости на ближайшие 5 лет, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов			
Класс объектов	Активный рынок			Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	Доверительный интервал		Среднее	Доверительный интервал	Доверительный интервал
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	11,7%	9,4%	13,9%	1. Универсальные производственно-складские объекты	11,6%	10,9%	12,3%
2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	12,0%	9,8%	14,3%	2. Специализированные высококласные складские объекты	11,9%	11,1%	12,7%
3. Высококласная торговая недвижимость	12,1%	9,8%	14,4%	3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	11,7%	11,0%	12,4%

«Справочник оценщика недвижимости 2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», стр. 84

«Справочник оценщика недвижимости 2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», стр. 114

Определение стоимости объекта оценки методом капитализации

Расчет рыночной стоимости объектов недвижимости, в составе объекта оценки, произведен в соответствии с формулой (6).

Таблица 41

№ п/п	Показатель	Помещение. КН 66:41:0702006:128 (этаж:1)	Помещение. КН 66:41:0702006:129 (этаж:2)	Нежилое здание. КН 66:41:0702004:284
1	Чистый операционный доход, руб.	2 115 043	1 912 378	118 369
2	Ставка капитализации, доля ед.	0,1390	0,1390	0,1160
3	Стоимость объекта недвижимости, руб., доходным подходом, без НДС	15 216 000	13 758 000	1 020 000
4	Стоимость объекта недвижимости, руб., доходным подходом, с НДС 20%	18 259 000	16 510 000	1 224 000

Источник информации: расчет Оценщика

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

В данном отчете оценка объектов капитального строительства проводилась сравнительным и доходным подходами, затратный подход не применялся.

Итоговая величина стоимости объектов определяется путем согласования стоимостей, полученных каждым подходом.

Вычисляется средневзвешенная стоимость объекта по формуле:

$$\text{Ст. об.} = \text{СП} \times \text{Ф}_{\text{СП}} + \text{ДП} \times \text{Ф}_{\text{ДП}}, \text{ где} \quad (13)$$

СП, ДП – стоимости, рассчитанные соответственно сравнительным и доходным подходом.

Ф_{СП}, Ф_{ДП} – весовые коэффициенты, присвоенные стоимостям, полученным соответственно сравнительным и доходным подходом.

Использованные подходы привели к получению различных значений стоимости объекта оценки.

Обоснование выбора использованных весов.

Определение итоговой величины рыночной стоимости осуществлялось методом взвешивания, при этом каждому из методов расчета присваивался определенный весовой коэффициент, соответствующий их значимости и достоверности для конкретного объекта оценки.

Сравнительный подход.

Преимущества сравнительного подхода:

1. Относительная простота и легкость расчетов.
2. Оценка наиболее объективна и достоверна при наличии сопоставимой информации по прошедшим сделкам на рынке аналогичных объектов.

Недостатки сравнительного подхода:

1. Большая погрешность результатов в условиях резких изменениях экономических условий, при недостатке данных о рыночных продажах сопоставимых объектов или низкой их достоверности.
2. Требуется проведение тщательного анализа исходной информации и определенного опыта оценщика.

Доходный подход.

Преимущества доходного подхода:

1. Доходный подход позволяет учесть потенциальный доход, приносимый владельцу объекта недвижимости.
2. Учитываются возможные финансовые и правовые риски для покупателя.

Недостатки доходного подхода:

1. Большая погрешность оценки ставки капитализации в условиях неопределенности рыночной ситуации.
2. Необходимость исследований и прогнозов в сфере экономики, финансов, правовой области объектов оценки.

Обобщение результатов анализа преимуществ и недостатков подходов к оценке приведено в таблице 42.

Таблица 42

Расчёт весовых показателей

Показатели (критерии)	Сравнительный подход	Доходный подход
достоверность информации	50	50
полнота информации	50	50
способность учитывать действительные намерения покупателя и продавца	50	50
способность учитывать конъюнктуру рынка	60	40
способность учитывать размер, местоположение, доходность объекта	40	60
допущения, принятые в расчётах	50	50
весовые показатели достоверности метода оценки	50	50

**Общество с ограниченной ответственностью
«АГРОПРОМОЦЕНКА»**

16. 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.).

По результатам опроса оценщиков типичное значение предельных скидок при продаже **офисно-торговых объектов свободного назначения и универсальных производственно-складских объектов, на активном рынке**, в минимально возможное время составляет от 21 до 24 %.

Таблица 44

<p>6.1.1. Коллективные экспертные оценки характеристик рынка, усредненные по городам России</p> <p style="text-align: center;">Значения предельных скидок по данным оценщиков</p> <p style="text-align: right;">Таблица 118</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th rowspan="2">Класс объектов</th> <th colspan="3">Значения предельных скидок</th> </tr> <tr> <th>Среднее</th> <th colspan="2">Доверительный интервал</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="4" style="text-align: center;">Активный рынок</td> </tr> <tr> <td>1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости</td> <td style="text-align: center;">23%</td> <td style="text-align: center;">21%</td> <td style="text-align: center;">24%</td> </tr> <tr> <td>2. Высско классные офисы (Офисы классов А, В)</td> <td style="text-align: center;">23%</td> <td style="text-align: center;">22%</td> <td style="text-align: center;">25%</td> </tr> <tr> <td>3. Высококласная торговая недвижимость</td> <td style="text-align: center;">22%</td> <td style="text-align: center;">21%</td> <td style="text-align: center;">24%</td> </tr> </tbody> </table> <p><i>Источник: «Справочника оценщика недвижимости-2018. Характеристика рынка недвижимости для расчета ликвидационной стоимости» Нижний Новгород, стр. 195.</i></p>	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. Высско классные офисы (Офисы классов А, В)	23%	22%	25%	3. Высококласная торговая недвижимость	22%	21%	24%	<p>5.1.1. Коллективные экспертные оценки характеристик рынка, усредненные по городам России</p> <p style="text-align: center;">Значения предельных скидок по данным оценщиков</p> <p style="text-align: right;">Таблица 77</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th rowspan="2">Класс объектов</th> <th colspan="3">Значения предельных скидок</th> </tr> <tr> <th>Среднее</th> <th colspan="2">Доверительный интервал</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="4" style="text-align: center;">Активный рынок</td> </tr> <tr> <td>1. Универсальные производственно-складские объекты</td> <td style="text-align: center;">22%</td> <td style="text-align: center;">21%</td> <td style="text-align: center;">24%</td> </tr> <tr> <td>2. Специализированные высококлассные складские объекты</td> <td style="text-align: center;">22%</td> <td style="text-align: center;">21%</td> <td style="text-align: center;">24%</td> </tr> <tr> <td>3. Объекты, предназначенные для пищевого производства</td> <td style="text-align: center;">23%</td> <td style="text-align: center;">22%</td> <td style="text-align: center;">25%</td> </tr> <tr> <td>4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения</td> <td style="text-align: center;">29%</td> <td style="text-align: center;">27%</td> <td style="text-align: center;">31%</td> </tr> <tr> <td>5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства</td> <td style="text-align: center;">21%</td> <td style="text-align: center;">19%</td> <td style="text-align: center;">23%</td> </tr> </tbody> </table> <p><i>Источник: «Справочника оценщика недвижимости-2018. Характеристика рынка недвижимости для расчета ликвидационной стоимости» Нижний Новгород, стр. 143.</i></p>	Класс объектов	Значения предельных скидок			Среднее	Доверительный интервал		Активный рынок				1. Универсальные производственно-складские объекты	22%	21%	24%	2. Специализированные высококлассные складские объекты	22%	21%	24%	3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	23%	22%	25%	4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	29%	27%	31%	5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	21%	19%	23%
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. Высско классные офисы (Офисы классов А, В)	23%	22%	25%																																																				
3. Высококласная торговая недвижимость	22%	21%	24%																																																				
Класс объектов	Значения предельных скидок																																																						
	Среднее	Доверительный интервал																																																					
Активный рынок																																																							
1. Универсальные производственно-складские объекты	22%	21%	24%																																																				
2. Специализированные высококлассные складские объекты	22%	21%	24%																																																				
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	23%	22%	25%																																																				
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	29%	27%	31%																																																				
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	21%	19%	23%																																																				

Типичное значение предельных скидок при продаже **земельных участков под офисно-торговую застройку, на активном рынке**, в минимально возможное время составляет от 23 до 28 %.

**Общество с ограниченной ответственностью
«АГРОПРОМОЦЕНКА»**

Таблица 45

Таблица экспертных характеристик рынка недвижимости

7.1.1. Коллективные экспертные оценки характеристик рынка, усредненные по городам России

Значения предельных скидок по данным оценщиков

Таблица 147

Класс объектов	Значения предельных скидок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Активный рынок			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	29%	26%	31%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	25%	23%	28%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	34%	31%	37%
4.1. Земельные участки под МЖС	25%	22%	28%
4.2. Земельные участки под ИЖС	24%	22%	27%
5. Земельные участки под объекты рекреации	33%	30%	36%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	27%	24%	30%

Источник: «Справочника оценщика недвижимости-2018. Характеристика рынка недвижимости для расчета ликвидационной стоимости» Нижний Новгород, стр. 231.

Принимаем значение скидки, к расчетной рыночной стоимости объекта оценки, равной среднему значению интервала: для офисной недвижимости -23%, для производственно-складской недвижимости - 22 % и для земельного участка - 25%.

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

Таблица 46

Расчет ликвидационной стоимости объекта оценки, руб., с НДС 20% при его наличии.

№ п/п	Наименование	Ликвидационная стоимость, руб., с НДС при его наличии		
		Единый объект недвижимости (ОКС+ЗУ)	Объект капитального строительства (ОКС)	Земельный участок с КН 66:41:0702004:18
1	Помещение. Назначение: нежилое. КН 66:41:0702006:128. Площадь общая: 947,6 кв. м. Адрес: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Александровская, 3-а (Этаж: 1);	21 635 000	14 180 000	7 455 000
2	Помещение. Назначение: нежилое. КН: 66:41:0702006:129. Площадь общая: 952 кв. м. Адрес: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Александровская, 3-а (Этаж: 2);	20 345 000	12 860 000	7 485 000
3	Здание. Назначение: нежилое здание. КН 66:41:0702004:284. Площадь общая: 87,2 кв. м. Адрес: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Александровская, 3-а.	1 685 000	1 000 000	685 000
	Итого, в т. ч.:	43 665 000	28 040 000	15 625 000
4	Право на долю в праве аренды на земельный участок с КН: 66:41:0702004:18 (категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения административных зданий). Площадь 4744 кв. м. Адрес: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Александровская, 3-а, в размере: (1986,8/2390,3)х 4744 =3943 кв. м.			15 625 000

Ликвидационная стоимость Объекта оценки, по состоянию на дату оценки – 15.03.2019 г. с учетом округления составила:

43 665 000 (Сорок три миллиона шестьсот шестьдесят пять тысяч) руб.

**Общество с ограниченной ответственностью
«АГРОПРОМОЦЕНКА»**

17. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ И ЛИТЕРАТУРЫ

1. Гражданский кодекс РФ. Часть 1, № 51-ФЗ от 30.11.94 г.
2. Гражданский кодекс РФ. Часть 2, № 14-ФЗ от 26.01.96 г.
3. Налоговый кодекс РФ. Часть 1, № 146-ФЗ то 31.07.98 г.
4. Налоговый кодекс РФ. Часть 2, № 117-ФЗ то 05.08.2000 г.
5. Земельный кодекс РФ, № 136-ФЗ от 25.10.2001 г. в действующей редакции.
6. Федеральный закон Российской Федерации «О бухгалтерском учете» от 21 ноября 1996 года № 129-ФЗ;
7. Федеральный закон РФ № 135-ФЗ от 29.07.98 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», в действующей редакции.
8. Федеральные стандарты оценки ФСО №1; , в действующей редакции
9. Федеральный Стандарт Оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», в действующей редакции;
10. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», в действующей редакции.
11. Стандарты СМАО, утверждённые Советом директоров СМАО, в действующей редакции.
12. Федотова М. А., Уткин Э.А.. Оценка недвижимости и бизнеса. М.: «ЭКСМОС», 2000.
13. Грибовский С.В., Иванова Е.Н, Львов Д.С., Медведева О.Е. Оценка стоимости недвижимости. М.: Интерреклама, 2003.
14. Оценка недвижимости/под ред. А.Г.Грязновой, М.А.Федотовой. М.: Финансы и статистика, 2006.
15. «Справочник оценщика недвижимости-2018». Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» Нижний Новгород 2018 г. Том 1, Том 2.
16. Издание РИЦ УПН «Рынок офисной недвижимости IV квартал 2017г.»
17. «Данные сети InterNet.

**Общество с ограниченной ответственностью
«АГРОПРОМОЦЕНКА»**

18. ПЕРЕЧЕНЬ ПРИЛОЖЕНИЙ

Приложение 1. Источники информации.

Приложение 2. Скан копии документов, предоставленных Заказчиком для проведения оценки.

Приложение 3. Разрешительная документация, предоставляемая в отчете Оценщиком, в виде копий, заверенных печатью оценщика.

П Р И Л О Ж Е Н И Я



Общество с ограниченной ответственностью
«АГРОПРОМОЦЕНКА»

Приложение 1

Копии объявлений о продаже, использованных при анализе фактических сделок (предложений) из сегмента рынка объекта оценки.

Аналог 1 https://upn.ru/realty_offices_sale_info/30124123-2171.htm

Продам офис, Екатеринбург, Втузгородок, Первомайская 107, 35.000.000 руб., ООО "Русский Дом МК"

  Распечатать  Сообщить о неточности	
Объект:	Офис
Адрес:	Екатеринбург, Втузгородок, Первомайская 107 (посмотреть на карте)
Тип строения:	Здание целиком
Тип здания:	Административное здание
Планировка:	Коридорно-кабинетная
Общая площадь:	1127 кв. м
Этажность:	3
Цокольный этаж:	Нет
Мансардный этаж:	Нет
Отдельный вход:	Есть
Год постройки:	1953
Действующий:	Да
Стадия:	Готов
Готовый бизнес:	Нет
Комментарий:	www.akoposov.ru
Цена:	35.000.000 руб.
<p>Продам отдельно стоящее здание, общей площадью 1127 м2, расположенное по адресу: г. Екатеринбург, ул. Первомайская 107, угол улиц Первомайская и Студенческая. Здание состоит из трех этажей и расположено на земельном участке площадью 839 м2, который находится в собственности. В данный момент на 85% заполнено арендаторами. Дополнительная информация по телефону, показы по предварительной договоренности. 89126021980 Алексей</p>	
Контактная информация	
Агентство недвижимости:	Русский Дом МК (член УПН)
Время работы:	09.30-18.30
Телефон агента:	89126021980
Телефон агентства:	253-54-34, 253-15-14
WWW:	http://www.rusdom-mk.ru
E-Mail:	rusdom-mk@mail.ru



Общество с ограниченной ответственностью «АГРОПРОМОЦЕНКА»



Аналог 2 https://upn.ru/realty_offices_sale_info/1471-146.htm

Продам офис, Екатеринбург, Втузгородок, Автоматики 3, 40.000.000 руб., ООО "Недвижимость Урала", Главное территориальное отделение

Объект размещается только на сайте UPN.RU !

Распечатать Сообщить о неточности	
Объект:	Офис
Адрес:	Екатеринбург, Втузгородок, Автоматики 3 (расмотреть на карте)
Название:	офисное здание
Тип строения:	Здание целиком
Тип здания:	Многофункциональное
Тип конструкции:	кирпич
Общая площадь:	993,7 кв. м
Этажность:	2
Тип парковки:	наземная
Цокольный этаж:	Нет
Мансардный этаж:	Нет
Отдельный вход:	Есть
Количество входов:	2
Год постройки:	1967
Действующий:	Да
Объект продажи:	Недвижимость
Стадия:	Готово
Готовый бизнес:	Нет
Ипотека:	Возможна
Цена:	40.000.000 руб. Отправить заявку на кредит
<p>Продается офисное здание по адресу: г. Екатеринбург, ул. Автоматики 3. Общая площадь здания 993,7 кв. м. В здании имеются инженерные сети, охрана, видео наблюдение, контрольно-пропускной пункт. Все помещения отремонтированы, заехать можно прямо сейчас и начинать работать. В офисе: подвесные системы. Стопление от квартальной газовой котельной, центральное водоснабжение, центральная канализация. Пластиковые окна с тройным остеклением.</p> <p>ВНИМАНИЕ: на сегодняшний день есть арендаторы, готовые заключить на 5 лет (с продлением договора аренды), таким образом здание продается уже как арендный бизнес. Арендная ставка установлена в размере 400 рублей за квадратный метр. Потенциальные арендаторы готовы подписать договор аренды до 1 мая включительно. Если вы ищите здание в собственность и хотите сразу получать прибыль, этот объект отличный вариант осуществить задуманное!</p> <p>Для получения более подробной информации и просмотра презентации отправляйте письмо по электронной почте: eflekov@333@yandex.ru или звоните по телефону в объявлении.</p>	

Контактная информация	
Агентство недвижимости:	Недвижимость Урала (член УПН)
Время работы:	с 9.00 до 20.00
Телефон агента:	89122422484
Телефон агентства:	371-12-40, 290-17-03
WWW:	http://www.ned-ural.ru
EMail:	ned.urala@yandex.ru

Общество с ограниченной ответственностью
«АГРОПРОМОЦЕНКА»



**Общество с ограниченной ответственностью
«АГРОПРОМОЦЕНКА»**

Аналог 3 https://upn.ru/realty_offices_sale_info/20007981-2593.htm

Продам офис, Екатеринбург, Центр, С.Морозовой 180, 120.000.000 руб., ООО "АН-2"

 Распечатать Сообщить о неточности 	
Объект:	Офис
Адрес:	Екатеринбург, Центр, С.Морозовой 180 (посмотреть на карте)
Тип строения:	Помещение в здании
Общая площадь:	2535 кв. м
Этажность:	3
Цокольный этаж:	Нет
Мансардный этаж:	Нет
Отдельный вход:	Есть
Действующий:	Да
Стадия:	Готов
Готовый бизнес:	Нет
Цена:	120.000.000 руб.
<p>Продается офисное помещение по адресу: г. Екатеринбург, ул. Сони Морозовой, д. 180. Предлагается к продаже часть здания, общей площадью 2535 м². Земельный участок (КН 66:41:0601018:1) общей площадью 65 соток. Здание расположено в «тихом» центре Екатеринбурга, рядом расположены спортшкола Спартаковец, парк им. Энгельса. Коридорно - кабинетная система с нарезкой помещений от 8,9 кв.м. до 30 кв.м. Часть помещений объединена в блоки. В 2005 году проведена реконструкция. Высота потолков 3 м. внутренняя отделка помещений - пол – линолеум, потолки - армстронг, стены – обои под покраску. Охрана круглосуточная. Оборудована парковка.</p>	
Контактная информация	
Агентство недвижимости:	АН-2 (не член УПН)
Время работы:	с 10.00 до 18.00
Телефон агента:	89022656463
Телефон агентства:	89022656463, 20-10-987
WWW:	http://www.an-2.biz
E-Mail:	tana-ural@mail.ru



Аналог 4 <https://kn.e1.ru/view/41639222/>

Продам офисное помещение

Екатеринбург, Ленинский район, ул. Шаумяна, д. 73
Юго-Западный
Ориентир — пер. Шаумяна - Чкалова - Фурманова

35 000 000 руб., 41 391 руб./м²

Как менялась цена на этот объект?

Площадь

845,6 м²

Детали

Отдельный вход	Да
Интернет	Да

Комментарий

Продается 2-этажный офис 845.6м2 в административном здании по адресу: ул. Шаумяна, 73 (на границе Юго-Западного района и центра Екатеринбурга).

Местоположение:

- На первой линии ул. Шаумяна (пересечение с ул. Чкалова и Фурманова).
- Расположенные рядом основные транспортные магистрали города, а также Дворец правосудия, УГИБДД ГУ МВД по Свердловской области обеспечивают высокий человеко- и машинопоток.
- Рядом со зданием – ост. «Чкалова». Маршрутка: 05. Автобусы: 46, 38, 12, 76.

Перед зданием есть парковка.

Преимущества офиса:

- Офис имеет две входные группы: отдельная – в левой части офиса, общая с другими собственниками – в правой части офиса.
- Помещения находится в собственности.

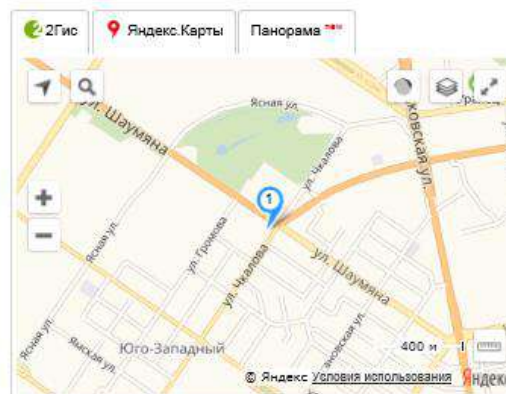
Ждем вас и ваш бизнес!

Звоните по указанному номеру и записывайтесь на просмотр!

Контакты

Офис продаж

+7 343 311-40-00 Звоните! ПН-ПТ: 9-21 ч. СБ-ВС: 10-18 ч.



Скидка 10%! Все ЖК

застройщика

Скидка от 10% на квартиры во всех жилых комплексах.

Реклама

СИНАРА
ДЕВЕЛОПМЕНТ

**Общество с ограниченной ответственностью
«АГРОПРОМОЦЕНКА»**

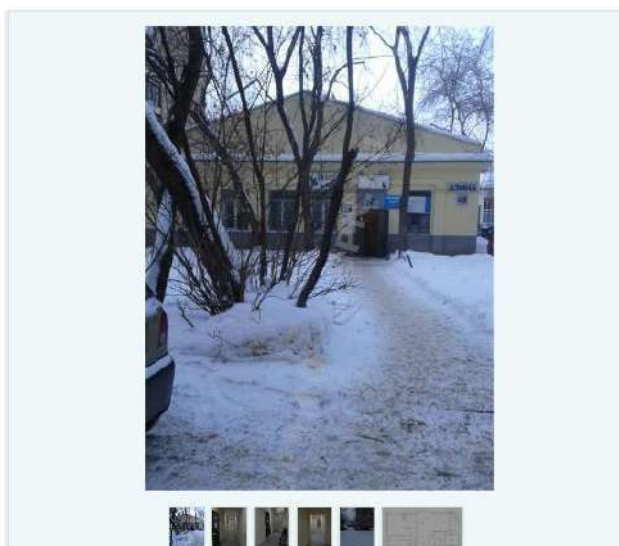
Аналог 5 https://upn.ru/realty_offices_sale_info/30065676-225.htm

Продам офис, Екатеринбург, Центр, Азина 42/а, 17.500.000 руб., ООО "Центральное ипотечное агентство"

тва

 Распечатать Сообщить о неточности 	
Объект:	Офис
Адрес:	Екатеринбург, Центр, Азина 42/а (посмотреть на карте)
Название:	Офисное здание
Описание	Отдельно стоящее здание
Количество строений:	1
Тип здания:	Административное здание
Планировка:	Коридорно-кабинетная
Общая площадь:	414.3 кв. м
Этаж:	1
Этажность:	1
Тип парковки:	наземная
Цокольный этаж:	Нет
Мансардный этаж:	Нет
Отдельный вход:	Есть
Действующий:	Да
Объект продажи:	Недвижимость
Стадия:	Готов
Готовый бизнес:	Нет
	Все помещения сданы в аренду
Ипотека:	Возможна
Комментарий:	Срочно! Торг
Цена:	17.500.000 руб. Отправить заявку на кредит
<p>Продается одноэтажное отдельно-стоящее здание площадью 414, 3 кв м, назначение: нежилое и земельный участок площадью 1207 кв м, категория земель: земли населенных пунктов. Разрешенное использование: под здание диагностического центра (возможны офисы, гостиница, жилое здание).</p> <p>В перспективе фундамент здания позволяет надстроить до 3,5 метров. При этом высота существующего этажа 4 метра. Итого 7,5 метров (возможно строительство 3-х полноценных этажей). В настоящее время все помещения заполнены хорошими арендаторами. При желании реконструировать здание во время разработки и согласования проекта, можно иметь стабильный доход от арендаторов.</p> <p>Здание удачно расположено: угол улиц Свердлова-Азина. В шаговой доступности остановки всех видов городского транспорта (автобус, троллейбус, трамвай), метро, железнодорожный вокзал, северный автовокзал. Возле здания имеется своя небольшая парковочная зона, есть возможность ее расширить. Разумный торг уместен.</p>	

Контактная информация	
Агентство недвижимости:	Центральное ипотечное агентство (член УПН)
Время работы:	пн - пт с 10.00 до 19.00, сб, вс - выходной
Телефон агента:	89122334603
Телефон агентства:	(343) 222-91-02
WWW:	http://www.ipoteka66.com
EMail:	info@ipoteka66.com



Общество с ограниченной ответственностью
«АГРОПРОМОЦЕНКА»



Предложение 6 https://upn.ru/realty_offices_sale_info/20059704-83.htm

Продам офис, Екатеринбург, Автовокзал, Уктусская 10, 19.990.000 руб., ООО "Фирма "Л & ПАРТНЕРЫ"

Распечатать Сообщить о неточности	
Объект:	Офис
Адрес:	Екатеринбург, Автовокзал, Уктусская 10 (посмотреть на карте)
Название:	Отдельно стоящее здание
Описание:	Часть офисного здания. Все необходимыми коммуникациями. Своя парковка. Объект полностью заселен арендаторами. Действующий арендный бизнес. Состоит из цокольного, первого и второго этажей + автогараж, площадью 70 кв.м.
Тип строения:	Помещение в здании
Количество строений:	2
Тип конструкции:	кирпич
Планировка:	Коридорно-кабинетная
Общая площадь:	690 кв. м
Этаж:	1
Этажность:	3
Материал стен:	Кирпич Кирпич Кирпич
Высота потолков:	2.7 м
Цокольный этаж:	Нет
Мансардный этаж:	Нет
Остекление:	Стандартное
Отдельный вход:	Есть
Год постройки:	1975
Действующий:	Нет
Объект продажи:	Недвижимость
Стадия:	Готов
Готовый бизнес:	Нет
Ипотека:	Возможна
Комментарий:	торг!
Цена:	19.990.000 руб. Отправить заявку на кредит
Продается часть офисного здания с отдельным входом, расположенного в районе улиц Сурикова - Фурманова. Автономный офисный блок обладает всеми необходимыми собственными коммуникациями (с/у на каждом этаже, счетчики э/э). Вторая линия домов. Отдельный вход.	

Общество с ограниченной ответственностью «АГРОПРОМОЦЕНКА»

Возможно любое использование в т.ч. как действующий доходный бизнес, так как объект на 100% заселен арендаторами (ставка по запросу).

Состоит из цокольного (с окнами), первого и второго этажей (площадь каждого этажа - 230 кв.м.), плюс отдельно стоящий тёплый благоустроенный бокс - склад - автогараж площадью 70 кв.м.

Год постройки объектов -1975 г. Произведен свежий ремонт мест общего пользования: холлов, с/у и лестничных пролетов.

СОБСТВЕННОСТЬ

Возможен торг.

Контактная информация

Агентство недвижимости:	Л & ПАРТНЕРЫ (член УПН)
Время работы:	с 9.00 до 21.00
Телефон агента:	89120527522
Телефон агентства:	370-15-29, 370-56-66, 370-31-12
WWW:	http://www.lpartners.ru , http://www.new.lpartners.ru
E-Mail:	lpartners1@mail.ru



Общество с ограниченной ответственностью
«АГРОПРОМОЦЕНКА»

Предложение 7 https://upn.ru/realty_offices_sale_info/30129402-1789.htm

Продам офис, Екатеринбург, Ботанический, Шварца 14/а, 57.000.000 руб., ООО "Уютвиль-Северный"

		 Распечатать	 Сообщить о неточности
Объект:	Офис		
Адрес:	Екатеринбург, Ботанический, Шварца 14/а (посмотреть на карте)		
Тип здания:	Административное здание		
Общая площадь:	1290 кв. м		
Этаж:	2		
Этажность:	3		
Цокольный этаж:	Нет		
Мансардный этаж:	Нет		
Отдельный вход:	Нет		
Год постройки:	2002		
Действующий:	Нет		
Стадия:	Готов		
Готовый бизнес:	Нет		
Цена:	57.000.000 руб.		
<p>Продам часть отдельно стоящего здания с отдельным входом. На сегодняшний день бизнес-комплекс используется как офис крупной компании, площадь: 1 этаж – 350 кв.м., 2, 3 этажи - 940 кв.м. , планировка – кабинеты от 8 до 80 кв.м., территория здания огорожена, установлен шлагбаум, парковка, земля под зданием в аренде. Рядом расположены – Управление Федерального казначейства по Свердловской области, Поликлиника №3, жилой массив, до метро станция Ботаническая-7мин.</p>			
Контактная информация			
Агентство недвижимости:	Уютвиль-Север (член УПН)		
Телефон агента:	89028763203		
Телефон агентства:	3073898,3073897		
WWW:	http://www.yutvil.ru		
E-Mail:	uytvil-ilicha@mail.ru, ilicha.40@yandex.ru		



**Общество с ограниченной ответственностью
«АГРОПРОМОЦЕНКА»**

Предложение 8 https://upn.ru/realty_offices_sale_info/30145336-123.htm

Продам офис, Екатеринбург, ВИЗ, Репина 22, 19.900.000 руб., ООО РК "БЕЛЫЙ ДОМ"

  Распечатать  Сообщить о неточности 	
Объект:	Офис
Адрес:	Екатеринбург, ВИЗ, Репина 22 (посмотреть на карте)
Тип строения:	Помещение в здании
Тип здания:	Административное здание
Тип конструкции:	монолитно-каркасное
Планировка:	Смешанная
Общая площадь:	504.5 кв. м
Этаж:	2
Высота потолков:	2.8 м
Цокольный этаж:	Нет
Мансардный этаж:	Нет
Остекление:	Витринное
Отдельный вход:	Нет
Действующий:	Да
Объект продажи:	Недвижимость
Стадия:	Готов
Готовый бизнес:	Нет
Ипотека:	Возможна
Цена:	19.900.000 руб. Отправить заявку на кредит
<p>Офис располагается на 2 этаже бизнес-центра «GURU CENTRE» (ул.Репина 22), в центре Екатеринбурга, напротив Центрального стадиона и обладает хорошей транспортной доступностью. Фасадная часть здания имеет сплошное остекление, выполненное тонированным витражным стеклом. Здание оснащено скоростными лифтами. В БЦ «GURU CENTRE» разместились фитнес-клуб «GURU GYM», «Академия стиля и этикета», рестораны и торговые помещения, офисы, салоны красоты и СПА, антикинотеатр «FUN ZONA». Вдоль всей фасадной части здания предусмотрена пешеходная зона и парковка для собственников и арендаторов помещений «GURU CENTRE». Подъезд к открытой гостевой парковке расположен с правой стороны части здания со стороны ул. Репина. Район имеет давно сложившуюся и хорошо развитую социальную и транспортную инфраструктуру.</p>	
Контактная информация	
Агентство недвижимости:	Белый Дом (член УПН)
Время работы:	с 9 до 20. Суббота 11 до 16.
Телефон агента:	89222069477
Телефон агентства:	311-55-05, 269-55-05, 269-55-95
WWW:	http://ркбелыйдом.рф



Общество с ограниченной ответственностью
«АГРОПРОМОЦЕНКА»

Предложение 9 https://upn.ru/realty_offices_sale_info/31098302-1052.htm

Продам офис, Екатеринбург, ВИЗ, Гурзуфская 40/4, 115.000.000 руб., ООО "ЮРИДИЧЕСКИЙ ЦЕНТР "АРГУМЕНТ"

		Распечатать	Сообщить о неточности
Объект:	Офис		
Адрес:	Екатеринбург, ВИЗ, Гурзуфская 40/4 (посмотреть на карте)		
Описание	отдельно-стоящее здание с земельным участком		
Тип строения:	Здание целиком		
Описание строения:	отдельно-стоящее здание		
Количество строений:	1		
Тип здания:	Административное здание		
Тип конструкции:	кирпич		
Планировка:	Коридорно-кабинетная		
Общая площадь:	1585 кв. м		
Этажность:	3		
Высота потолков:	3 м		
Количество лифтов:	0		
Цокольный этаж:	Нет		
Мансардный этаж:	Есть		
Остекление:	Стандартное		
Отдельный вход:	Есть		
Количество входов:	3		
Действующий:	Да		
Объект продажи:	Недвижимость		
Стадия:	Готов		
Готовый бизнес:	Нет		
Комментарий:	89122462731		
Цена:	115.000.000 руб.		
Продается готовый современный офисный центр, оснащенный всем необходимым для комфортной работы и встреч, как одного, так и нескольких предприятий. Возможна сдача помещений в аренду. Если есть какие-либо предложения - звоните, будем рассматривать!!!!			
Контактная информация			
Агентство недвижимости:	Аргумент (член УПН)		
Телефон агента:	89122462731		
Телефон агентства:	219-88-02		
E-Mail:	argument04@mail.ru		



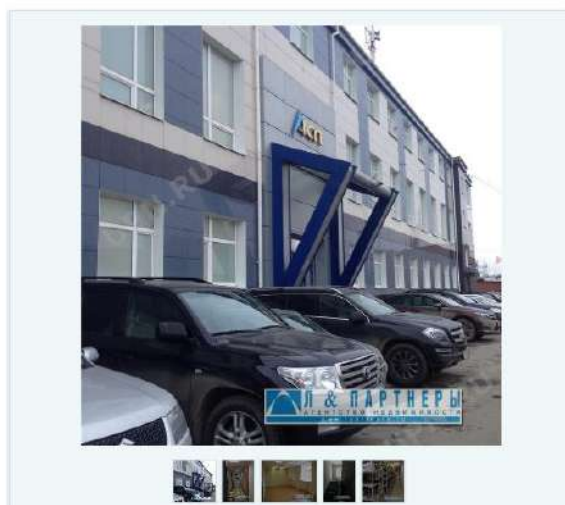
Общество с ограниченной ответственностью «АГРОПРОМОЦЕНКА»

Предложение 10 https://upn.ru/realty_offices_sale_info/20059694-83.htm

Продам офис, Екатеринбург, Втузгородок, Гагарина 30/А, 155.925.000 руб., ООО "Фирма "Л & ПАРТНЕРЫ"

ста

  Распечатать  Сообщить о неточности 	
Объект:	Офис
Адрес:	Екатеринбург, Втузгородок, Гагарина 30/А (посмотреть на карте)
Название:	Офисное здание
Тип строения:	Здание целиком
Количество строений:	1
Тип здания:	Административное здание
Тип конструкции:	кирпич
Планировка:	Коридорно-кабинетная
Общая площадь:	2835 кв. м
Площадь подсобных помещений:	700 кв. м
Этажность:	3
Материал стен:	Кирпич
Высота потолков:	3 м
Тип парковки:	наземная
Цокольный этаж:	Есть
Мансардный этаж:	Нет
Остекление:	Стандартное
Отдельный вход:	Есть
Количество входов:	3
Год постройки:	2007
Действующий:	Да
Объект продажи:	Недвижимость
Стадия:	Готов
Готовый бизнес:	Да
	Действующий бизнес-центр.
Ипотека:	Возможна
Комментарий:	Действ.БЦ
Цена:	155.925.000 руб. Отправить заявку на кредит
<p>Предлагаем к продаже 3-х этажное административно-офисное здание, расположенное в центральной части Екатеринбурга, вблизи ул. Малышева - Гагарина. Полная реконструкция (редевелопмент) произведена в 2007 году. Тех. состояние здания - отличное. Объект обладает всеми необходимыми коммуникациями. В цокольном этаже - складские помещения с дебаркадером.</p> <p>Земля в собственности. Своя большая парковка, сауна и столовая с кухней. Объект полностью заселен арендаторами.</p>	
Контактная информация	
Агентство недвижимости:	Л & ПАРТНЕРЫ (Член УПН)
Время работы:	с 9.00 до 21.00
Телефон агента:	89120527522
Телефон агентства:	370-15-29, 370-56-66, 370-51-12
WWW:	http://www.lpartners.ru , http://www.new.lpartners.ru
E-Mail:	lparkers1@mail.ru



Общество с ограниченной ответственностью
«АГРОПРОМОЦЕНКА»

Предложение 11 https://upn.ru/realty_offices_sale_info/30257147-1425.htm

Продам офис, Екатеринбург, Втузгородок, Коминтерна 16, 27.700.000 руб., ООО "БК_НЕДВИЖИМОСТЬ"

		 Распечатать	 Сообщить о неточности
Объект:	Офис		
Адрес:	Екатеринбург, Втузгородок, Коминтерна 16 (посмотреть на карте)		
Название:	Манеж		
Тип строения:	Помещение в здании		
Торговый центр:	Манеж		
Тип здания:	Административное здание		
Общая площадь:	791 кв. м		
Этаж:	2		
Этажность:	8		
Тип парковки:	наземная		
Цокольный этаж:	Нет		
Мансардный этаж:	Нет		
Отдельный вход:	Есть		
Количество входов:	2		
Действующий:	Нет		
Стадия:	Готов		
Готовый бизнес:	Нет		
Цена:	27.700.000 руб.		
Предлагаем к продаже офис на втором этаже, два независимых входа, Бизнес центр класса В, выполнен качественный ремонт. Собственный сан. узел.			
Контактная информация			
Агентство недвижимости:	БК_Недвижимость (член УПН)		
Время работы:	пн-пт с 9.00 до 20.00, сб. с 10.00 до 16.00.		
Телефон агента:	89122846366		
Телефон агентства:	2222-111, 351-00-22, 351-00-99		
WWW:	http://www.bk-n.ru		
E-Mail:	info@bk-n.ru		



**Общество с ограниченной ответственностью
«АГРОПРОМОЦЕНКА»**

Предложение 12 https://upn.ru/realty_offices_sale_info/30146070-123.htm

Продам офис, Екатеринбург, Пионерский, Основинская 8, 15.000.000 руб., ООО РК 'ЕЛЫЙ ДОМ'

 Распечатать Сообщить о неточности 	
Объект:	Офис
Адрес:	Екатеринбург, Пионерский, Основинская 8 (посмотреть на карте)
Тип здания: Тип конструкции:	Алминигтлативное здание монолитно-каркасное
Планировка:	Коридорно-кабинетная
Общая площадь:	538.1 кв. м
Этаж:	2
Этажность:	5
Высота потолков:	3 м
Тип парковки:	наземная
Цокольный этаж:	Нет
Мансардный этаж:	Нет
Остекление:	Стандартное
Отдельный вход:	Нет
Действующий:	Нет
Объект продажи:	Недвижимость
Стадия:	Готов
Готовый бизнес:	Нет
Ипотека:	Возможна
Цена:	15.000.000 руб. Отправить заявку на кредит
<p>Офисное помещение расположено в Бизнес Центре на 2 этаже, площадь 540 метров состоит из 11 кабинетов. Офис занимает весь 2 этаж, отдельно лифт на 2 этаж и лестница. Состояние офиса рабочее, кондиционирование, охрана, пропускная система, наземная парковка. Отличная транспортная развязка</p>	
Контактная информация	
Агентство недвижимости:	Белый Дом (член УПН)
Время работы:	с 9 до 20. Суббота 11 до 16.
Телефон агента:	89122253653
Телефон агентства:	311-55-05, 269-55-05, 269-55-95
WWW:	http://ркбелыйдом.рф
E-mail:	2695595@mail.ru



Общество с ограниченной ответственностью
«АГРОПРОМОЦЕНКА»

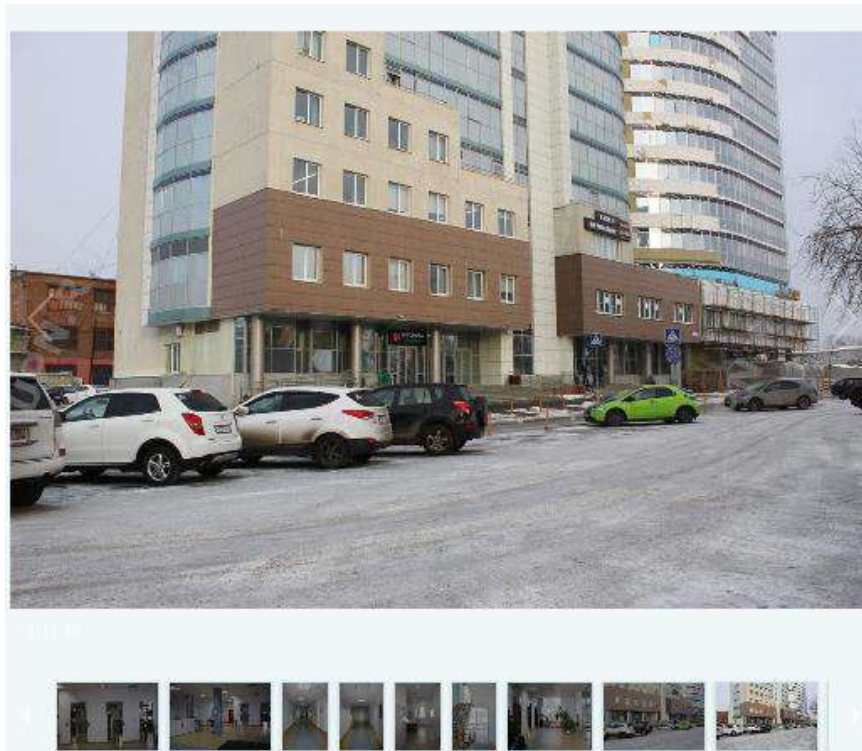


Предложение 13 https://upn.ru/realty_offices_sale_info/30146081-123.htm

Продам офис, Екатеринбург, Пионерский, Маяковского 25/а, 39.000.000 руб., ООО РК "БЕЛЫЙ ДОМ"

 Распечатать Сообщить о неточности 	
Объект:	Офис
Адрес:	Екатеринбург, Пионерский, Маяковского 25/а (посмотреть на карте)
Тип строения:	Помещение в здании
Тип здания:	Административное здание
Планировка:	Коридорно-кабинетная
Общая площадь:	626 кв. м
Этаж:	11
Этажность:	13
Тип парковки:	наземная
Цокольный этаж:	Нет
Мансардный этаж:	Нет
Остекление:	Панорамное
Отдельный вход:	Нет
Действующий:	Да
Стадия:	Готов
Готовый бизнес:	Нет
Ипотека:	Возможна
Цена:	39.000.000 руб. Отправить заявку на кредит
Офисное помещение в Деловом Центре «Основа», класса «А», в тихом центре города. Деловой Центр расположен на пересечении трех районов: Железнодорожный, Орджоникидзевский и Кировский, такое расположение обеспечивает высокую транспортную доступность со всех районов города (в пешей доступности остановки всех видов общественного транспорта, 2 станции метро, продуктовые магазины,). На территории охраняемые, парковочные места. Пропускная система с круглосуточным видеонаблюдением, низкие коммунальные платежи за счёт качественной работы управляющей компании. В здании располагаются офисы торговых компаний. Просторный, вместительный офис с удачной планировкой, ремонт выполнен в пастельных тонах. Широкие, панорамные окна, открывают вид на город, высокие потолки, шумоизоляция. Удобное разделение зон на этаже. Есть возможность выкупить этаж целиком или арендовать, звоните, покажем в любое, удобное для Вас время, Инесса +7(961)7711923.	
Контактная информация	
Агентство недвижимости:	Белый Дом (член УПН)
Время работы:	с 9 до 20. Суббота 11 до 16.
Телефон агента:	89617711923
Телефон агентства:	311-55-05, 269-55-05, 269-55-95
WWW:	http://ркбелыйдом.рф
E-Mail:	2695595@mail.ru

Общество с ограниченной ответственностью
«АГРОПРОМОЦЕНКА»



Предложение 14 https://upn.ru/realty_offices_sale_info/20003449-2561.htm

Продам офис, Екатеринбург, Ю-3, Решетникова 22/а, 37.560.000 руб., ООО Агентство недвижимости "Ваш выбор"

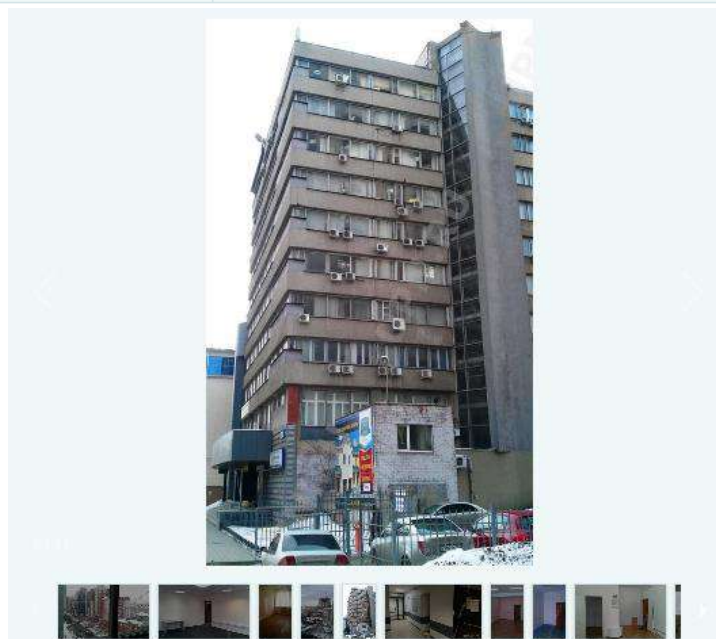
		Распечатать Сообщить о неточности
Объект:	Офис	
Адрес:	Екатеринбург, Ю-3, Решетникова 22/а (посмотреть на карте)	
Общая площадь:	626 кв. м	
Этаж:	4	
Этажность:	4	
Цокольный этаж:	Нет	
Мансардный этаж:	Нет	
Отдельный вход:	Нет	
Год постройки:	1994	
Действующий:	Да	
Объект продажи:	Недвижимость	
Стадия:	Готов	
Готовый бизнес:	Нет	
Ипотека:	Невозможна	
Цена:	37.560.000 руб.	
Отсутствует описание.		
Контактная информация		
Агентство недвижимости:	Ваш выбор (не член УПН)	
Время работы:	с 10.00 до 17.00, сб.-вс.-выходной	
Телефон агента:	89122412223	
Телефон агентства:	253-80-28, 89122412223	
E-Mail:	ivanveb@mail.ru	

Общество с ограниченной ответственностью
«АГРОПРОМОЦЕНКА»

Предложение 15 https://upn.ru/realty_offices_sale_info/30257029-1425.htm

Продам офис, Екатеринбург, Центр, Белинского 56, 35.000.000 руб., ООО "БК_НЕДВИЖИМОСТЬ"

		Распечатать	Сообщить о неточности
Объект:	Офис		
Адрес:	Екатеринбург, Центр, Белинского 56 (посмотреть на карте)		
Тип строения:	Помещение в здании		
Тип здания:	Административное здание		
Тип конструкции:	сборно-панельное		
Планировка:	Коридорно-кабинетная		
Общая площадь:	900 кв. м		
Этаж:	9		
Этажность:	11		
Материал стен:	Панель Панель Панель		
Количество лифтов:	3		
Тип парковки:	наземная		
Цокольный этаж:	Нет		
Мансардный этаж:	Нет		
Остекление:	Стандартное		
Отдельный вход:	Нет		
Действующий:	Нет		
Объект продажи:	Недвижимость		
Стадия:	Готов		
Готовый бизнес:	Нет		
Цена:	35.000.000 руб.		
<p>Центр. Екатеринбург. Октябрьский район. Угол Куйбышева-Белинского (напротив Атриум палас отеля). Рядом со станцией м. Геологическая (10 минут пешком). Продается весь этаж площадью 900 кв.м. На этаже установлены охранные системы видеонаблюдения. Установлены кондиционеры. Есть свои санузлы. В Бизнес-центре два пассажирских и один грузовой лифты. Этаж в единоличной собственности. В здании режим работы круглосуточный.</p>			
Контактная информация			
Агентство недвижимости:	БК_Недвижимость (член УПН)		
Время работы:	пн-пт с 9.00 до 20.00, сб. с 10.00 до 16.00.		
Телефон агента:	89222236177		
Телефон агентства:	2222-111, 351-00-22, 351-00-99		
WWW:	http://www.bk-n.ru		
EMail:	info@bk-n.ru		



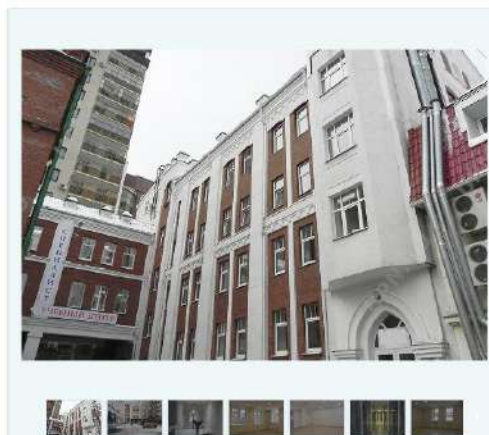
**Общество с ограниченной ответственностью
«АГРОПРОМОЦЕНКА»**

Предложение 16 https://upn.ru/realty_offices_sale_info/20041849-958.htm

Продам офис, Екатеринбург, Центр, Р.Люксембург 19, 160.000.000 руб., ООО КОМПАНИЯ "ЛИНК"

 Распечатать Сообщить о неточности 	
Объект:	Офис
Адрес:	Екатеринбург, Центр, Р.Люксембург 19 (посмотреть на карте)
Название:	Пятиэтажное офисное здание
Описание	Отдельно стоящее пятиэтажное офисное здание в центре города
Тип строения:	Здание целиком
Описание строения:	Пятиэтажное здание с цокольным этажом
Тип здания:	Административное здание
Общая площадь:	2093 кв. м
Этажность:	1
Тип парковки:	наземная
Цокольный этаж:	Нет
Мансардный этаж:	Есть
Остекление:	Стандартное
Отдельный вход:	Есть
Количество входов:	3
Год постройки:	1890
Действующий:	Да
Объект продажи:	Недвижимость
Стадия:	Готов
Готовый бизнес:	Нет
Ипотека:	Возможна
Цена:	160.000.000 руб. Отправить заявку на кредит
<p>Продается пятиэтажное офисное здание по адресу ул. Розы Люксембург 19. Здание находится в 10 минутах от ст.метро «Геологическая»</p> <p>- Общая площадь здания: 2093 кв.м. Три отдельных входа, один из них запасной. Материал стен – кирпич, перекрытия – железобетон, высота потолков – 2,7 м</p> <p>В цокольном этаже находятся все коммуникации (теплоузел, насосная),</p> <p>- Степень технического обустройства: все коммуникации в здании централизованные, приточно-вытяжная вентиляция, кондиционирование, охранно-пожарная сигнализация.</p> <p>На первом этаже расположен пункт охраны.</p> <p>Каждый этаж имеет площадь около 300 кв.м, от 8 до 10 кабинетов площадью от 12 до 39 кв.м. На каждом этаже санузел.</p> <p>Все помещения отремонтированы: пол керамогранит, стены в кабинетах из гипсовинила, потолки «Армстронг». В коридорах стены - декоративная штукатурка,.</p> <p>Территория огорожена, въезд на территорию осуществляется через охрану. Парковка на 10 м/мест.</p> <p>В настоящее время два этажа (3 и 4) сданы в аренду одному арендатору (краткосрочный договор).</p>	




Контактная информация	
Агентство недвижимости:	Линк (не член УПН)
Время работы:	с 10.00 до 19.00
Телефон агента:	3780747
Телефон агентства:	355-50-46, +7 902 409 65 65
WWW:	http://www.link.ural.ru
E-Mail:	tetyasa@link.ural.ru



Общество с ограниченной ответственностью «АГРОПРОМОЦЕНКА»

Аналог 1 https://upn.ru/realty_stores_sale_info/20016397-108.htm

Продам склад, Екатеринбург, Вокзальный, Выездной 3, 3.900.000 руб., ООО "АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ "НЕБОСКРЕБ"

		 Распечатать  Сообщить о неточности	
Объект:	Здание		
Адрес:	Россия, Свердловская, Екатеринбург, Вокзальный, Выездной 3 (посмотреть на карте)		
Площадь:	156 кв. м		
Тип хранения:	напольное		
Тип конструкции:	металло-каркас		
Количество зданий:	1		
Уровень:	1		
Количество уровней:	1		
Высота потолков:	10 м		
Пол:	бетон		
Офисные площади:	Есть		
Электричество:	380		
Вентиляция:	Принудительная		
Климат:	Нерегулируемый		
Ж/д подъезд:	Есть		
Зона разгрузки:	1		
Ответственное хранение:	Нет		
Год постройки:	1998		
Готовый бизнес:	Нет		
Стадия:	Готов		
Объект продажи:	Недвижимость		
Право на землю:	Собственность		
Ипотека:	Возможна		
Цена:	3.900.000 руб. Отправить заявку на кредит		
<p>Продается складское помещение площадью 156 кв.м в переулке Выездной, 3 . Высота потолка 10 метров, кран-балка 3 т, водоснабжение, отопление, канализация, электроэнергия 380 кВт, подъездные пути – асфальт, парковка, пара въездных ворот. Материал стен – сэндвич-панели. Крыша металлическая. Парковка. Рядом железная дорога. Расположен на территории промзоны. Заезд с ул. Черепанова, Стрелочников. Внутри складского помещения есть очень теплое дополнительно встроенное помещение площадью 10 кв.м для работы сотрудников. Склад пустует. Собственность долевая (1/4 доли от общей площади помещения 623,2 кв.м). Земля тоже в собственности 3/20 доли от 1380 кв.м. Собственник – один взрослый.</p>			
Контактная информация			
Агентство недвижимости:	Небоскреб (член УПН)		
Время работы:	с 9.00 до 18.00		
Телефон агента:	89122841121		



**Общество с ограниченной ответственностью
«АГРОПРОМОЦЕНКА»**

Аналог 2 https://upn.ru/realty_stores_sale_info/30123383-2171.htm

Продам склад, Екатеринбург, Завокзальный, Артинская 6/Б, 5.850.000 руб., ООО "Русский Дом МК"

 Распечатать Сообщить о неточности 	
Объект:	Здание
Адрес:	Россия, Свердловская, Екатеринбург, Завокзальный, Артинская 6/Б (посмотреть на карте)
Площадь:	432 кв. м
Тип конструкции:	металло-каркас
Количество зданий:	1
Уровень:	1
Высота потолков:	7 м
Пол:	бетон
Офисные площади:	Нет
Ж/д подъезд:	Нет
Ответственное хранение:	Нет
Готовый бизнес:	Нет
Стадия:	Готов
Комментарий:	www.akoposov.ru
Цена:	5.850.000 руб.
<p>Продам холодный склад общей площадью 432 м2, расположенный по адресу г. Екатеринбург ул. Артинская дом 6 «Б». Помещение имеет правильную прямоугольную форму с высотой потолков от 6 до 7 метров, пол бетон, освещение, есть ворота 2 шт. размерами 4 на 3.8 метра с возможностью заезда фуры. На данный момент разделено на два равноценных помещения, одно из которых занимают арендаторы. Прямой выезд на улицу Артинская, до проспекта Космонавтов 200 метров. Просмотры по предварительной договоренности. 89126021980 Алексей</p>	
Контактная информация	
Агентство недвижимости:	Русский Дом МК (член УПН)
Время работы:	09.30-18.30
Телефон агента:	89126021980
Телефон агентства:	253-54-34, 253-15-14
WWW:	http://www.rusdom-mk.ru
E-Mail:	rusdom-mk@mail.ru



Общество с ограниченной ответственностью «АГРОПРОМОЦЕНКА»

Аналог 3 https://upn.ru/realty_commercials_sale_info/20058231-1681.htm

Продам коммерческую недвижимость, Екатеринбург, Шарташ, Проезжая 265, 3.600.000 руб., ООО Риэлторский центр "Гунченко и Компания"

		 Распечатать	 Сообщить о неточности
Объект:	Автоуслуги		
Адрес:	Екатеринбург, Шарташ, Проезжая 265 (посмотреть на карте)		
Тип строения:	Здание целиком		
Количество строений:	1		
Описание строения:	Отапливаемый автосервис		
Тип конструкции:	сборно-панельное		
Общая площадь:	300 кв. м		
Площадь земельного участка:	в сотке		
Материал стен:	Пенелъ Газозолобетон		
Этаж:	1		
Отдельный вход:	Есть		
Действующий:	Да		
Спецоборудование:	Нет		
Стадия:	Готов		
Готовый бизнес:	Да		
Цена:	3.500.000 руб.		
<p>Удобное место, вдоль дороги с отдельным въездом и большой площадкой для автотранспорта. Объект капитальный с бетонными перекрытиями. Газовая котельная, свежина, выгреб. Высота потолков 3 метра, пол бетонный, есть комната отдыха, кухня, санузел. Остается установить оборудование и начать работать.</p>			
Контактная информация			
Агентство недвижимости:	Гунченко и К. (член УПН)		
Телефон агента:	2191542		
Телефон агентства:	269-3-777, 219-15-42, 216-56-39(факс)		
EMail:	2693777@mail.ru		



Общество с ограниченной ответственностью
«АГРОПРОМОЦЕНКА»

Аналог 4 https://upn.ru/realty_stores_sale_info/30157158-866.htm

Продам склад, Екатеринбург, Шарташ, Краснодарская 34, 5.900.000 руб., ООО "Агентство "Бриллиант"

		Распечатать	Сообщить о неточности
Объект:	Здание		
Адрес:	Россия, Свердловская, Екатеринбург, Шарташ, Краснодарская 34 (посмотреть на карте)		
Площадь:	389 кв. м		
Тип конструкции:	сборно-панельное		
Количество зданий:	1		
Уровень:	1		
Высота потолков:	3 м		
Офисные площади:	Нет		
Ж/д подъезд:	Нет		
Ответственное хранение:	Нет		
Готовый бизнес:	Нет		
Стадия:	Готов		
Цена:	5.900.000 руб.		
склад - 388,7 кв.м + земельный участок (10 соток) Земля в собственности. Разрешенное использование: под здание складского назначения (литер В).			
Контактная информация			
Агентство недвижимости:	Бриллиант (член УПН)		
Телефон агента:	89089233463		
Телефон агентства:	376-59-18		
WWW:	http://www.brilliant-an.ru		
Email:	brilliant_2007@mail.ru		



Общество с ограниченной ответственностью «АГРОПРОМОЦЕНКА»

Предложение 5 <https://kn.e1.ru/view/42230132/>

Продам отдельностоящее здание

Екатеринбург, Орджоникидзевский район, ул. Электриков, д. 6а
Эльмаш

3 900 000 руб. 34 821 руб./м²

Как менялась цена на этот объект?

Площадь

112 м²

Детали

Назначение помещения	Автосервис, автомойка, нежищевое, промышленное производство, склады, хранение товаров
Этаж	1
Отдельный вход	Да
Парковка, количество машиномест	1-5

Комментарий

Продается отдельно стоящее здание с земельным участком 4 сотки земли в собственности, электричество 380В, газ. Площадь здания 112 метров. Возможно использование под офис, склад, кафе, и др. Здание требует ремонта. Удобные подъездные пути, парковка.

Контакты

Сергей Александрович

+7 902 874-14-96
+7 343 219-06-18



Купить квартиру без накоплений

Платим первый взнос по ипотеке в размере от 10%

Реклама



Предложение 6 https://upn.ru/realty_stores_sale_info/20020745-2526.htm

Продам склад, Екатеринбург, Центр, Малышева 145/А, 10.600.000 руб., ООО Антей Территориальное отделение-2 (ООО "АльянсНедвижимость")

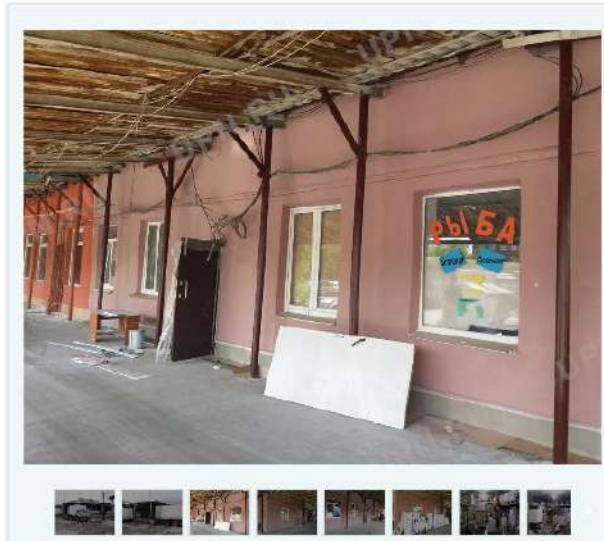
Распечатать Сообщить о неактуальности	
Объект:	Здание
Название:	Морозильник, офис, склад (посмотреть на карте)
Описание:	рабочие морозильные камеры 3 шт., площадью 193 м.кв., 61 м.кв., 24 м.кв.) со всем необходимым оборудованием - компрессоры и т.д. Плюс офисные помещения
Адрес:	Россия, Свердловская, Екатеринбург, Центр, Малышева 145/А
Площадь:	346 кв. м
Тип хранения:	стеллажное
Тип конструкции:	кирпич
Количество зданий:	1
Уровень:	1
Количество уровней:	1
Специализация:	морозильные камеры
Высота потолков:	4 м
Пол:	бетон
Материал стен:	Кирпич Кирпич Кирпич
Офисные площади:	Есть
Вентиляция:	Принудительная
Климат:	Регулируемый
Ж/д подъезд:	Есть
Зона разгрузки:	есть
Ответственное хранение:	Нет
Готовый бизнес:	Есть
	Офисно-складское (морозильные камеры+офисные комнаты)
Стадия:	Готов
Объект продажи:	Недвижимость
Право на землю:	Собственность
Ипотека:	Возможна
Комментарий:	морозиль камеры
Цена:	10.600.000 руб. Отправить заявку на кредит

Общество с ограниченной ответственностью «АГРОПРОМОЦЕНКА»

Продается офисно-складское помещение (рабочие морозильные камеры-3 шт., площадью 193 м.кв., 61 м.кв., 24 м.кв.) со всем необходимым оборудованием- компрессоры и т.д. Плюс офисные помещения- , расположенные тап же, рядом с морозильниками. Все помещения сейчас сдают арендаторы.Земля в собственности.

Контактная информация

Агентство недвижимости:	Антей ТО-2 (член УПН)
Время работы:	с 9.00 до 20.00
Телефон агента:	89126630760
Телефон агентства:	232-58-24
WWW:	http://www.антей65.рф
E-Mail:	2873267@mail.ru



Предложение 7 https://upn.ru/realty_stores_sale_info/30035124-1937.htm

Продам склад, Екатеринбург, Эльмаш, Фр.бригад 18, 17.500.000 руб., ООО "КОНСТАНТА ГРУПП"

Объект размещается только на сайте UPN.RU !

Объект:	Здание
Адрес:	Россия, Свердловская, Екатеринбург, Эльмаш, Фр.бригад 18 (посмотреть на карте)
Площадь:	693 кв. м
Тип хранения:	напольное
Тип конструкции:	сборно-панельное
Количество зданий:	1
Уровень:	1
Высота потолков:	8 м
Пол:	бетон
Электричество:	380
Вентиляция:	Естественная
Ж/д подъезд:	Нет
Ответственное хранение:	Нет
Готовый бизнес:	Нет
Стадия:	Готов
Объект продажи:	Недвижимость
Комментарий:	9122814906
Цена:	17.500.000 руб.
<p>Цена на территории Турбомоторного завода. Площадь 693 кв. м. Ширина 12 метров, высота потолков 8 м, до кранбалки 6 м, ворота 4,5 метра высотой, фура с контейнером входит. Есть батареи отопления и тепловентилятор у дверей, видеонаблюдение. Внутри смонтировано два небольших помещения: раздевалка для рабочих и офис для кладовщика. Есть водопровод, водонагреватель проточный. Две кран-балки грузоподъемностью 5 тн, на одной смонтирован тельфер, грузоподъемностью 2 тн. Электричество 380 вольт, мощность 70 кВт. Произведен ремонт кровли. На территории пром. площадки имеются столовые, автомойка для личного транспорта, офисные площади. Территория охраняется ЧОП. Доступ - круглосуточный. Напротив здания главной проходной расположены остановки общественного транспорта (трамвай, троллейбус, автобус, маршрутный такси, 10 минут до станции метро «Машиностроителей»). Возможна аренда с правом выкупа.</p>	
Контактная информация	
Агентство недвижимости:	Константа Групп (член УПН)
Время работы:	с 10.00 до 18.00
Телефон агента:	89122814906
Телефон агентства:	(343) 269-24-78
WWW:	http://www.constanta-group.ekatr.ru
E-Mail:	2692478@gmail.com

Общество с ограниченной ответственностью
«АГРОПРОМОЦЕНКА»



Предложение 8 https://upn.ru/realty_stores_sale_info/20002342-2841.htm

Продам склад, Екатеринбург, Сибирский, Карьерная 2, 19.500.000 руб., ООО "ДОБРОДЕЛ"

		Распечатать Сообщить о неточности
Объект:	Здание	
Название	БЦ К2 (посмотреть на карте)	
Адрес:	Россия, Свердловская, Екатеринбург, Сибирский, Карьерная 2	
Площадь:	640 кв. м	
Тип конструкции:	сборно-панельное	
Количество зданий:	1	
Уровень:	1	
Высота потолков:	5.2 м	
Офисные площади:	Нет	
Электричество:	380	
Вентиляция:	Принудительная	
Климат:	Регулируемый	
Ж/д подъезд:	Нет	
Зона разгрузки:	3	
Ответственное хранение:	Нет	
Год постройки:	2008	
Готовый бизнес:	Есть	
Стадия:	Готов	
Объект продажи:	Недвижимость	
Ипотека:	Возможна	
Цена:	19.500.000 руб. Отправить заявку на кредит	
<p>Продажа склада в г. Екатеринбурге по ул. Карьерная, 2 в административно – складском комплексе «К2». Год постройки – 2008 (склад входит в тройку лучших в городе). Характеристики склада: площадь: 640 м2; цена: 30 500 руб./м2; этаж: 3-й в 3-х этажном складском блоке (грузовой лифт 3 200 кг, кабина лифта 2м х 3м); высота потолка: 5.2 м; нагрузка на пол: 1 000 кг/м2; отопляемый, 18 С (комплекс оборудован газовой котельной); полы: беспылевые, покрытие – топинг; стены: панели – сэндвич; потолки: профлист оцинкованный;</p>		

Общество с ограниченной ответственностью «АГРОПРОМОЦЕНКА»

загрузка через отопляемый дебаркадер, оборудованный уравнильной платформой, системой герметизации проема, воздушными завесами и подъемно-секционными воротами;
 встроенное административное помещение 25 м2 и санузел 5 м2;
 инженерные системы: автоматическое пожаротушение, пожарная сигнализация, принудительная вентиляция, наружное видеонаблюдение;
 наличие ограждения территории, пропускной пункт со шлагбаумом;
 собственная управляющая компания, охрана (собственники комплекса являются Учредителями управляющей компании);
 наличие служебной и гостевой автопарковок.

Дополнительная информация:

склад соответствует нормам для лицензирования фармацевтической деятельности
 склад оборудован профессиональными стеллажами и электроштабелером (дополнительная оплата – 450 тыс. руб.);
 возможна продажа склада вместе с фирмой (ООО на УСН);
 склад заполнен арендаторами (договора аренды на 1 год).

Экономические показатели:

стоимость содержания склада (коммунальные услуги, охрана, управляющая компания и др.) – 55 тыс. руб./мес.;
 аренда земли – 5 тыс. руб./мес.;
 стоимость эксплуатации грузового лифта и технологического оборудования дебаркадера (оплата по договорам обслуживающим спец. организациям, без заработной платы лица ответственного за эксплуатацию лифта) – 5 тыс. руб./мес.;
 доход от аренды склада – 640 м2 x 350 руб./м2 = 224 тыс.

Контактная информация

Агентство недвижимости:	Добродел Юг (член УПН)
Время работы:	пн.-пт.: с 9.00 до 20.00, сб.: с 11.00 до 17.00; вс.: 11.00 до 17.00
Телефон агентства:	Многоканальный телефон + 7 (343) 363-06-01
WWW:	http://добродел.рф
E-Mail:	dobrodelekb@mail.ru



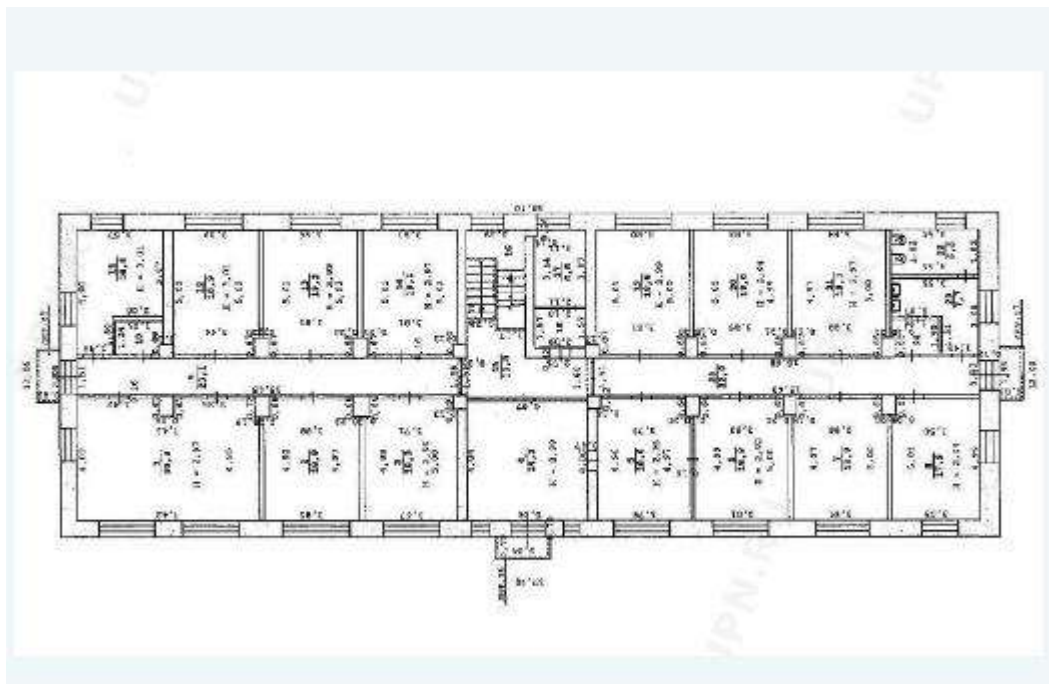
Общество с ограниченной ответственностью
«АГРОПРОМОЦЕНКА»

Копии объявлений об аренде, использованных при анализе фактических сделок (предложений) из сегмента рынка объекта оценки:

Аналог 1 https://upn.ru/realty_offices_rent_info/30257152-1425.htm

Сдам офис, Екатеринбург, Пионерский, Парковый 6/а, 400 руб. / кв.м, ООО "БК_НЕДВИЖИМОСТЬ"




		Распечатать	Сообщить о неточности
Объект:	Офис		
Адрес:	Екатеринбург, Пионерский, Парковый 6/а (посмотреть на карте)		
Тип здания:	Многофункциональное		
Общая площадь:	400 кв. м		
Цокольный этаж:	Нет		
Мансардный этаж:	Нет		
Отдельный вход:	Есть		
Количество входов:	1		
Действующий:	Нет		
Готовый бизнес:	Нет		
Цена:	400 руб. / кв.м		
Второй этаж Отдельно строящее двухэтажное здание Площадь — 400 кв. м.; Отдельный вход Заменены все коммуникации, установлены новые окна, требует отделки. Перекрытия железобетонные 1 этаж занимает Магнит			
Контактная информация			
Агентство недвижимости:	БК_Недвижимость (член УПН)		
Время работы:	пн-пт с 9.00 до 20.00, сб. с 10.00 до 16.00.		
Телефон агента:	89002121982		
Телефон агентства:	2222-111, 351-00-22, 351-00-99		
WWW:	http://www.bk-n.ru		
E-Mail:	info@bk-n.ru		

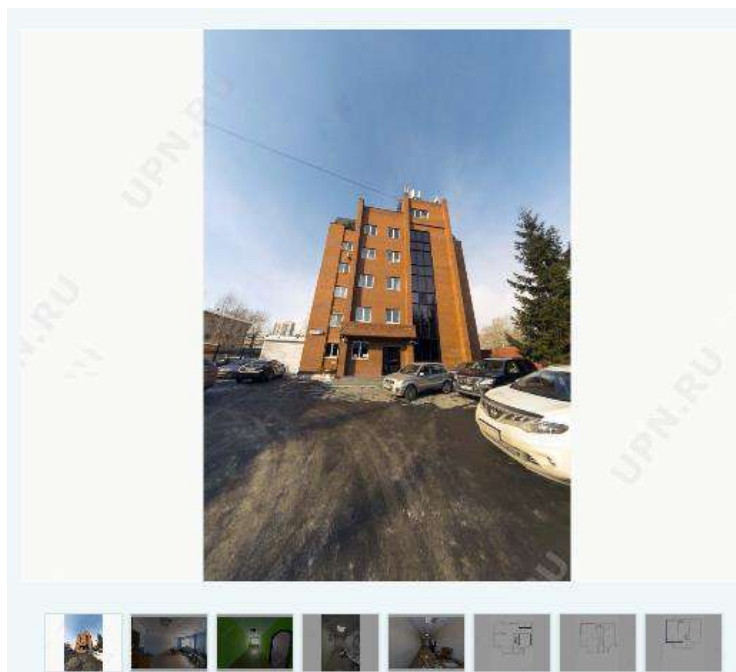


**Общество с ограниченной ответственностью
«АГРОПРОМОЦЕНКА»**

Аналог 2 https://upn.ru/realty_offices_rent_info/42630-2634.htm

Сдам офис, Екатеринбург, Ю-3, Чкалова 8, 600.000 руб., ООО "НОВО-СИТИ"

  Распечатать  Сообщить о неточности	
Объект:	Офис
Адрес:	Екатеринбург, Ю-3, Чкалова 8 (посмотреть на карте)
Общая площадь:	1244 кв. м
Площадь торгового зала:	0 кв. м
Площадь подсобных помещений:	0 кв. м
Этаж:	6
Этажность:	6
Отдельный вход:	Нет
Стадия:	Готов
Комментарий:	№90617.Новосёл
Цена:	600.000 руб.
<p>Объект № 90617. Сдается отдельно-стоящее здание рядом с ГИБДД. Удобный подъезд с Чкалова и Фурманова. Своя парковка на 24 машины, автомойка на территории. Общая площадь здания 1244 кв.м., полезная 870 кв.м. 5 этажей и мансарда, большой лифт. Кабинетная планировка, высота потолков 2.7-3 м. В большинстве кабинетов - сплит-система, в остальных естественная вентиляция. Два источника питания, мощность 80 кВт. Автоматическая система оповещения о пожаре с датчиками дыма и тепла, пожарный рукав и средства борьбы с огнем на каждом этаже Физическая охрана, круглосуточный доступ. Коммунальные платежи включены в стоимость. Дополнительно оплачивается уборка, интернет, телефон.</p>	
Контактная информация	
Агентство недвижимости:	Новосёл на Малышева (член УПН)
Время работы:	Будни с 9-00 до 21-00, сб. вс: с 11-00 до 17-00
Телефон агентства:	384-01-44, +7(343)219-33-22
WWW:	http://novosel99.ru
EMail:	shestinsky@mail.ru



**Общество с ограниченной ответственностью
«АГРОПРОМОЦЕНКА»**



Аналог 3 https://upn.ru/realty_offices_rent_info/30136831-1758.htm

Сдам офис, Екатеринбург, Центр, Белинского 56, 500 руб. / кв.м, ООО "Бюро недвижимости N1"

 Распечатать Сообщить о неточности 	
Объект:	Офис
Адрес:	Екатеринбург, Центр, Белинского 56 (посмотреть на карте)
Название:	Офис
Тип здания:	Административное здание
Общая площадь:	1000 кв. м
Этаж:	1
Этажность:	5
Цокольный этаж:	Нет
Мансардный этаж:	Нет
Отдельный вход:	Есть
Действующий:	Нет
Готовый бизнес:	Нет
Долгосрочная аренда:	Нет
Цена:	500 руб. / кв.м
<p>Предложение по аренде отдельно стоящего здания – город Екатеринбург, ул. Белинского, 56 Основные характеристики: отдельно стоящее здание, 5 этажей , общая площадь 2 500 кв.м(каждый этаж 500 кв.м) - расположенного в центральной части города Екатеринбурга, на первой линии улицы Белинского, в непосредственной близости от Атриум Палас Отеля и World Trade Center, отель Онегин; - пассажирский лифт. - помещение оборудовано пожарной и охранной сигнализацией. - высота потолков 2,7 – 3 метра - рядом располагается СКБ-банк и Сбербанк, в шаговой доступности есть рестораны и кафе - имеется парковка возле здания Подходит под офис компании , под представительство , под банк. Варианты площадей в аренду : здание целиком – 2 500 кв.м, поэтажно – каждый этаж 500 кв.м Стоимость - 500 руб./кв.м</p>	
Контактная информация	
Агентство недвижимости:	Бюро недвижимости N1 (член УПН)
Время работы:	с 9.00 ч. до 20.00 ч.
Телефон агентства:	278-60-50(многоканальный), 219-88-44
WWW:	http://www.bn-1.ru
EMail:	info@bn-1.ru

Общество с ограниченной ответственностью
«АГРОПРОМОЦЕНКА»



Общество с ограниченной ответственностью «АГРОПРОМОЦЕНКА»

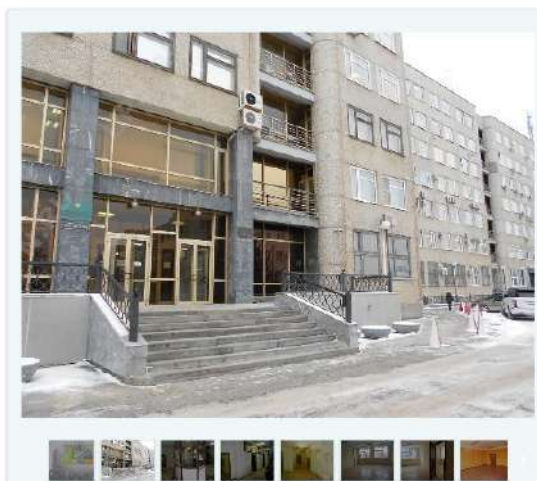
Аналог 4 https://upn.ru/realty_offices_rent_info/20049937-1653.htm

Сдам офис, Екатеринбург, ВИЗ, Московская 11, 550 руб. / кв.м, ООО "Риэлт компания Бонус"

  Распечатать  Сообщить о неточности	
Объект:	Офис
Адрес:	Екатеринбург, ВИЗ, Московская 11 (посмотреть на карте)
Название:	Деловой центр
Тип строения:	Помещение в здании
Торговый центр:	Московская 11
Тип здания:	Административное здание
Тип конструкции:	сборно-панельное
Общая площадь:	565 кв. м
Этаж:	8
Этажность:	9
Высота потолков:	2.7 м
Количество лифтов:	2
Тип парковки:	наземная
Цокольный этаж:	Нет
Мансардный этаж:	Нет
Остекление:	Стандартное
Отдельный вход:	Нет
Количество входов:	1
Действующий:	Нет
Объект продажи:	Компания
Готовый бизнес:	Нет
Комментарий:	83433195405
Долгосрочная аренда:	Нет
Цена:	550 руб. / кв.м

Сдам офисные помещения целым этажом или в розницу. Предлагается полностью восьмой или девятый этаж, в Деловом центре на Московской 11. Здание расположено в Центре Екатеринбурга, в 10 минутах от станции метро «Площадь 1905 года, а также вблизи остановок всех видов транспорта. Помещения удобно расположены вокруг центра здания, что позволяет комфортно работать большой структуре (организации), с различными отделами и подразделениями, не выходя за пределы своего этажа. Площадь этажей составляет 1130 кв.м., по 565 кв.м соответственно на каждом. На 8-ом этаже по кругу расположены 18 помещений (офисов) и 19 помещений на 9-ом этаже, полезной площадью по 380 кв. м. каждый этаж. Состояние офисов, коридоров и др. мест общего пользования удовлетворительное, частично требуется косметический ремонт. Количество ремонта и его стоимость обсуждается. В здании расположены более 20 организаций, в т.ч. постоянные: Сбербанк, Управление Федеральной антимонопольной службы, Свердловатодор. Круглосуточная охрана здания и территории, видео наблюдение. Просмотр в дневное время, согласовывать за 1 день.

Контактная информация	
Агентство недвижимости:	Бонус (член УПН)
Время работы:	8-20
Телефон агента:	89221010340
Телефон агентства:	8(343) 319-54-05, 8-922-22-10-340
WWW:	http://www.bonus-ekb.ru
E-Mail:	bonus-ekb@mail.ru



Общество с ограниченной ответственностью
«АГРОПРОМОЦЕНКА»



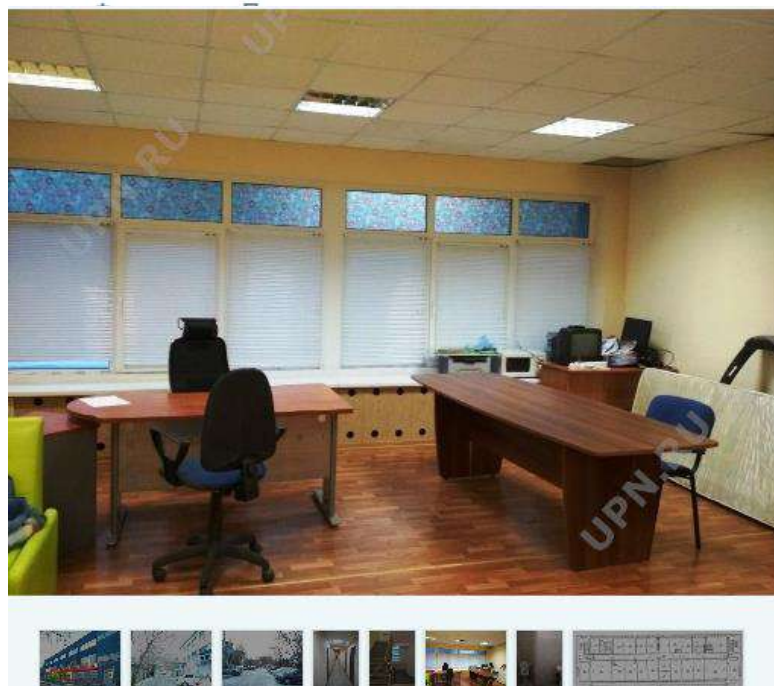
Аналог 5 https://upn.ru/realty_offices_rent_info/20000614-2878.htm

Сдам офис, Екатеринбург, Втузгородок, Комсомольская 6/Е, 500 руб. / кв.м, ООО АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ "АКАДЕМИЧЕСКОЕ"

 Распечатать Сообщить о неточности 	
Объект:	Офис
Адрес:	Екатеринбург, Втузгородок, Комсомольская 6/Е (посмотреть на карте)
Описание:	торгово-офисное здание
Тип строения:	Помещение в здании
Тип здания:	Многофункциональное
Тип конструкции:	кирпич
Планировка:	Спиченная
Общая площадь:	437 кв. м
Этаж:	3
Этажность:	3
Материал стен:	Кирпич Кирпич Кирпич
Высота потолков:	2,8 м
Шаг колонн:	5к6
Тип парковки:	наземная
Цокольный этаж:	Нет
Мансардный этаж:	Нет
Отдельный вход:	Есть
Количество входов:	2
Действующий:	Да
Готовый бизнес:	Нет
Долгосрочная аренда:	Нет
Цена:	500 руб. / кв.м
Аренда долгосрочно! 3 этаж в 3х этажном здании целиком. 1 этаж занимает магазин "Пятерочка" Отдельный круглосуточный доступ Охраняемая парковка на 50 машиномест 2 санузла на этаже Общепит в здании Возможно под представительство компании, учебный центр, фитнес, офисы, медицинский центр и др. Предлагаются так же в аренду помещения в цокольном этаже. Без окон.	

Общество с ограниченной ответственностью «АГРОПРОМОЦЕНКА»

Контактная информация	
Агентство недвижимости:	Академическое (не член УПН)
Время работы:	с 10.00 до 19.00
Телефон агента:	89089232545
Телефон агентства:	8(343)206-99-15
WWW:	http://www.akadem-ekb.ru
E-Mail:	akadem-ekb@mail.ru



**Общество с ограниченной ответственностью
«АГРОПРОМОЦЕНКА»**

Предложение 6 https://upn.ru/realty_offices_rent_info/14791-2634.htm

Сдам офис, Екатеринбург, ВИЗ, Репина 95, 420.000 руб., ООО "НОВО-СИТИ"




 Распечатать Сообщить о неточности 	
Объект:	Офис
Адрес:	Екатеринбург, ВИЗ, Репина 95 (посмотреть на карте)
Название:	Офис
Общая площадь:	700 кв. м
Площадь торгового зала:	0 кв. м
Площадь подсобных помещений:	0 кв. м
Этаж:	3
Этажность:	6
Отдельный вход:	Нет
Стадия:	Готов
Комментарий:	№38227.Новосёл
Цена:	420.000 руб.
<p>Объект № 38227. Сдается в аренду офисное помещение в бизнес-центре Сенатор. Офисы в хорошем состоянии! Приточно-вытяжная вентиляция, хороший ремонт, есть кондиционер. На охраняемой парковке закрепляются пакочные места. Хорошая транспортная доступность. В холле бизнес-центра пропускная система, охрана. Сдаются разные площади от 50 до 1500 кв.м. с 2 по 6 этажи. Ком. услуги включены в стоимость аренды!</p>	
Контактная информация	
Агентство недвижимости:	Новосёл на Малышева (член УПН)
Время работы:	Будни с 9-00 до 21-00, сб. вс: с 11-00 до 17-00
Телефон агентства:	384-01-44, +7(343)219-33-22
WWW:	http://novosel99.ru
E-Mail:	shestinsky@mail.ru



Общество с ограниченной ответственностью
«АГРОПРОМОЦЕНКА»

Предложение 7 https://upn.ru/realty_offices_rent_info/44355-2634.htm

Сдам офис, Екатеринбург, Ю-3, Решетникова 22, 340.000 руб., ООО "НОВО-СИТИ"




  Распечатать  Сообщить о неточности	
Объект:	Офис
Адрес:	Екатеринбург, Ю-3, Решетникова 22 (посмотреть на карте)
Название:	Универсальное помещение на Решетникова
Общая площадь:	522 кв. м
Площадь торгового зала:	0 кв. м
Площадь подсобных помещений:	0 кв. м
Этаж:	1
Этажность:	3
Отдельный вход:	Нет
Стадия:	Готов
Комментарий:	№92939.Новосёл
Цена:	340.000 руб.
<p>Объект № 92939. Сдам в аренду универсальное помещение, на первом этаже в административном здании. Помещение представляет собой автономный блок, состоит из нескольких зон: Выставочный, торговый зал, архив, входная группа. Имеется несколько въездов и выходов. Помещение оборудовано: внутренним пожарным водопроводом, пожарно-охранная сигнализация, система контроля и управления доступом, видеонаблюдение, отвечает современным требованиям безопасности, а также санитарным нормам. Бетонный пол, высокий потолок. Коммунальные платежи, услуги клининговой службы, подключение интернета и телефона - оплачиваются дополнительно. Электричество по счетчику. Возможность заключения договора на любой приемлемый срок от 1 года. Система оплаты абсолютно прозрачна в течение всего периода. Здание находится недалеко от центра г. Екатеринбург и расположено в удачном месте. Удобное место рядом с транспортными развязками. Территория обустроена с учетом необходимых требований. Здесь предусмотрено всё: места парковки для вас, ваших работников и клиентов, удобный въезд и выезд. Кафе на первом этаже. Рядом расположены банкоматы, магазины, ателье одежды, салон красоты, супермаркет, аптека, ветеринарная клиника, зоомагазин, гостиница для животных, офисы компаний. Конструктивные решения здания предусматривают открытую планировку этажа. Изнутри помещение ограничено внешними стенами и колоннами. В здании выполнена качественная отделка помещений и общих зон. Собственная квалифицированная служба эксплуатации здания.</p>	
Контактная информация	
Агентство недвижимости:	Новосёл на Малышева (член УПН)
Время работы:	Будни с 9-00 до 21-00, сб. вс: с 11-00 до 17-00
Телефон агентства:	384-01-44, +7(343)219-33-22
WWW:	http://novosel99.ru
E-Mail:	shestinsky@mail.ru

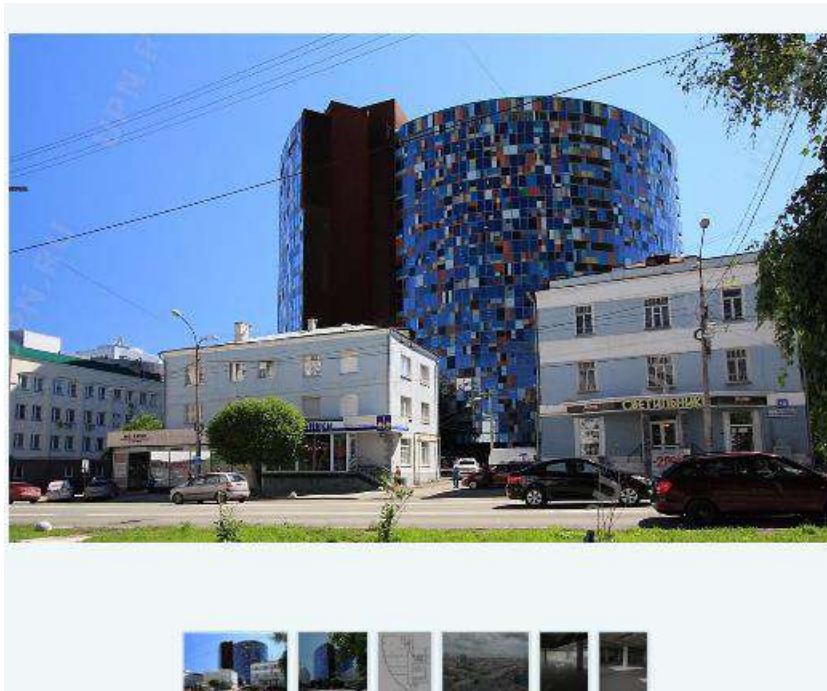


**Общество с ограниченной ответственностью
«АГРОПРОМОЦЕНКА»**

Предложение 8 https://upn.ru/realty_offices_rent_info/5746162-1111.htm

Сдам офис, Екатеринбург, Центр, Шейнкмана 55, 413.000 руб., ООО "Центр недвижимости "МАН". Главный офис"

  Распечатать  Сообщить о неточности	
Объект:	Офис
Адрес:	Екатеринбург, Центр, Шейнкмана 55 (посмотреть на карте)
Тип здания:	Многофункциональное
Общая площадь:	590 кв. м
Площадь торгового зала:	0 кв. м
Площадь подсобных помещений:	0 кв. м
Этаж:	17
Этажность:	17
Высота потолков:	0 м
Количество лифтов:	2
Отдельный вход:	Есть
Год постройки:	2014
Стадия:	Готов
Цена:	413.000 руб.
<p>Предлагаю снять в аренду офисное помещение в центре города Екатеринбург, ул. Шейнкмана, д. 55 БЦ AURORA. Из окна офисного помещения открывается великолепный вид на деловой центр города Екатеринбург.</p> <p>Бизнес центр находится в деловой части города на пересечении улиц Шейнкмана и Малышева. Удобные транспортные развязки, шаговая доступность станций метро Площадь 1905 года и Геологическая позволят сотрудникам компаний быстро добираться до работы из любой точки города.</p> <p>Офисное помещение 590 м2, шаг колонны 8 метров, высота потолков 3 метра, полы - напольная плитка, стены штукатурка, потолок - без отделки, окна - стеклопакеты. Шесть санузлов.</p> <p>Кондиционирование - центральное, мультizonальная система кондиционирования с автоматической системой управления температуры. Шесть скоростных лифтов фирмы KONE.</p> <p>Трёхуровневый паркинг решат проблему с парковкой личных автомобилей.</p> <p>Все инженерные системы здания построены на принципах энергоэффективности. Отказ от ламп накаливания и люминесцентных ламп в пользу светодиодного освещения, современные рекуператоры в системе вентиляции, полная автоматизация индивидуального теплового пункта и диспетчеризация всех энергопотребляющих систем позволяет максимально снизить расходы по оплате коммунальных платежей, что в значительной мере повышает преимущество БЦ AURORA в сегменте коммерческой недвижимости класса А.</p> <p>В БЦ AURORA профессиональная управляющая компания. Пожарная и охранная сигнализация; круглосуточная охрана, служба пропускного режима. Система дежурной администрации. Специализированный детский досуговый центр на территории БЦ AURORA (можно оставить ребенка на время от полудня до полного рабочего дня). Кафе, столовая. Конференц-залы, нотариус, зона коворкинга.</p> <p>#объект в нашей базе №5746162#</p>	
Контактная информация	
Агентство недвижимости:	МАН. Главный офис (член УПН)
Телефон агента:	+73432887580
Телефон агентства:	371-20-00 (многоканальный)
WWW:	http://manural.com
E-Mail:	man@manural.ru



Общество с ограниченной ответственностью
«АГРОПРОМОЦЕНКА»

Аналог 1 https://upn.ru/realty_industrials_rent_info/42460-2634.htm

Екатеринбург, ВИЗ, Кирова 28, 18.546 руб., ООО "НОВО-СИТИ"

		Распечатать	Сообщить о неточности
Объект:	Прочее		
Адрес:	Екатеринбург, ВИЗ, Кирова 28 (посмотреть на карте)		
Название:	Склад на ВИЗе		
Общая площадь:	56 кв. м		
Площадь земельного участка:	0 соток		
Высота потолков:	0 м		
Стадия:	Готов		
Комментарий:	№90368.Новосёл		
Цена:	18.546 руб.		
<p>Объект № 90368. Сдам в аренду универсальное помещение производственно-складского назначения под мастерскую, небольшое производство, склад 56,2 кв. м. на охраняемой территории завода ВИЗ. Помещение состоит из двух смежных комнат 8,6 и 43,6 кв. м. без естественного освещения. Расположено на цокольном этаже здания. Высота потолка 2,5 метра. Подведена вода. Санузел на этаже. Контрольно - пропускной режим. Возможен круглосуточный доступ. В непосредственной близости остановки общественного транспорта.</p>			
Контактная информация			
Агентство недвижимости:	Новосёл на Малышева (член УПН)		
Время работы:	Будни с 9-00 до 21-00, сб. вс: с 11-00 до 17-00		
Телефон агентства:	384-01-44, +7(343)219-33-22		
WWW:	http://novosel99.ru		
E-Mail:	shestinsky@mail.ru		



Общество с ограниченной ответственностью
«АГРОПРОМОЦЕНКА»

Аналог 2 https://upn.ru/realty_industrials_rent_info/30385706-192.htm

Екатеринбург, Завокзальный, Артинская 12/б, 28.000 руб., ООО Квартирное бюро "Ярмарка"

Объект размещается только на сайте UPN.RU !

		Распечатать	Сообщить о неточности
Объект:	Прочее		
Адрес:	Екатеринбург, Завокзальный, Артинская 12/б (посмотреть на карте)		
Общая площадь:	80 кв. м		
Этаж:	1		
Этажность:	1		
Высота потолков:	6 м		
Действующий:	Нет		
Спецоборудование:	Нет		
Ж/д подъезд:	Нет		
Отопление:	Нет		
Телефон:	Нет		
Газоснабжение:	Нет		
Водоснабжение:	Нет		
Готовый бизнес:	Нет		
Цена:	28.000 руб.		
Теплое производственно-складское помещение на охраняемой территории базы. Пол бетон. Высота 6 метров. Хороший подъезд. Есть вход через двери. Погрузка-выгрузка через оконный проем 1,5x1. Хорошо встает Газель. Коммунальные платежи включены в стоимость.			
Контактная информация			
Агентство недвижимости:	Ярмарка КБ (член УПН)		
Время работы:	пн-пт 9.00-20.00, сб-вс 10.00-18.00		
Телефон агента:	89221644263		
Телефон агентства:	222-31-21		
WWW:	http://www.yarmarka66.ru		
E-Mail:	yarmarka66@yandex.ru		



Общество с ограниченной ответственностью
«АГРОПРОМОЦЕНКА»

Аналог 3 https://upn.ru/realty_stores_rent_info/20000778-2900.htm

Сдам склад, Екатеринбург, Шарташский р-к, Сиб.тракт 6, 30.000 руб., ИП Слободина Т.В. (РИЭЛТЕРСКИЙ ЦЕНТР "НЕДВИЖИМОСТЬ.RU" ТО-3)

Объект размещается только на сайте UPN.RU !

		Распечатать	Сообщить о неточности
Объект:	Помещение		
Адрес:	Россия, Свердловская, Екатеринбург, Шарташский р-к, Сиб.тракт 6 (посмотреть на карте)		
Площадь:	130 кв. м		
Тип конструкции:	металло-каркас		
Количество зданий:	1		
Уровень:	1		
Высота потолков:	3 м		
Офисные площади:	Нет		
Электричество:	220		
Ж/д подъезд:	Нет		
Ответственное хранение:	нет		
Готовый бизнес:	Нет		
Долгосрочная аренда:	Нет		
Цена:	30.000 руб.		
Склад 130 кв. м, капитальный, высота 3 м, холодный, тепло можно восстановить, электричество 100 кВт, земли 0,7 га			
Контактная информация			
Агентство недвижимости:	Недвижимость.ру ТО-3 (член УПН)		
Время работы:	с 10.00 до 19.00		
Телефон агента:	89028783664		
Телефон агентства:	200-64-00		
WWW:	http://недвижимость-ек.рф		
E-mail:	2006400@mail.ru		

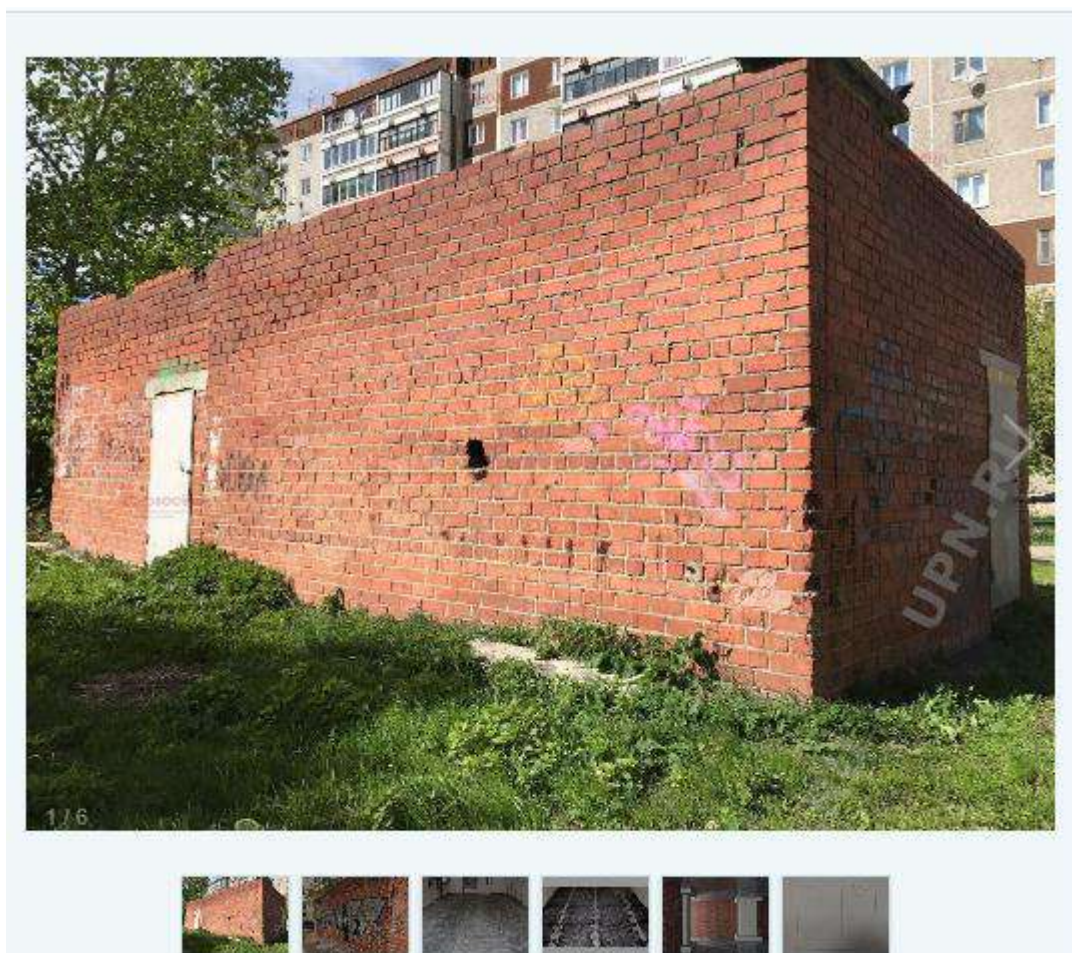


Общество с ограниченной ответственностью
«АГРОПРОМОЦЕНКА»

Аналог 4 https://upn.ru/realty_industrials_rent_info/45837-2363.htm

Екатеринбург, С.Сортировка, Билимбаевская 41/6, 10.000 руб., ООО "Двигаем недвижимое"

		Распечатать	Сообщить о неточности
Объект:	Прочее		
Адрес:	Екатеринбург, С.Сортировка, Билимбаевская 41/6 (посмотреть на карте)		
Название:	здание		
Общая площадь:	55 кв. м		
Площадь земельного участка:	0 соток		
Высота потолков:	2 м		
Стадия:	Готов		
Комментарий:	№95184.Новосёл		
Цена:	10.000 руб.		
<p>Объект № 95184. Два изолированных помещения под одной крышей внутри жилого массива. Возможно использовать под торговлю овощами, фруктами; под мастерскую по ремонту обуви, велосипедов. Производство ключей и прочее. Можно размещать на фасаде здания рекламную вывеску. Сдаем на длительный срок по очень привлекательной ставке. Обсудим арендные каникулы. Звоните, договоримся!</p>			
Контактная информация			
Агентство недвижимости:	Новосёл на Белореченской (член УПН)		
Время работы:	Будни с 9:00-21:00, сб. вс: с 11:00 до 17:00		
Телефон агентства:	384-00-99		
WWW:	http://www.новосёл99.рф		
EMail:	novosel-uz@mail.ru		






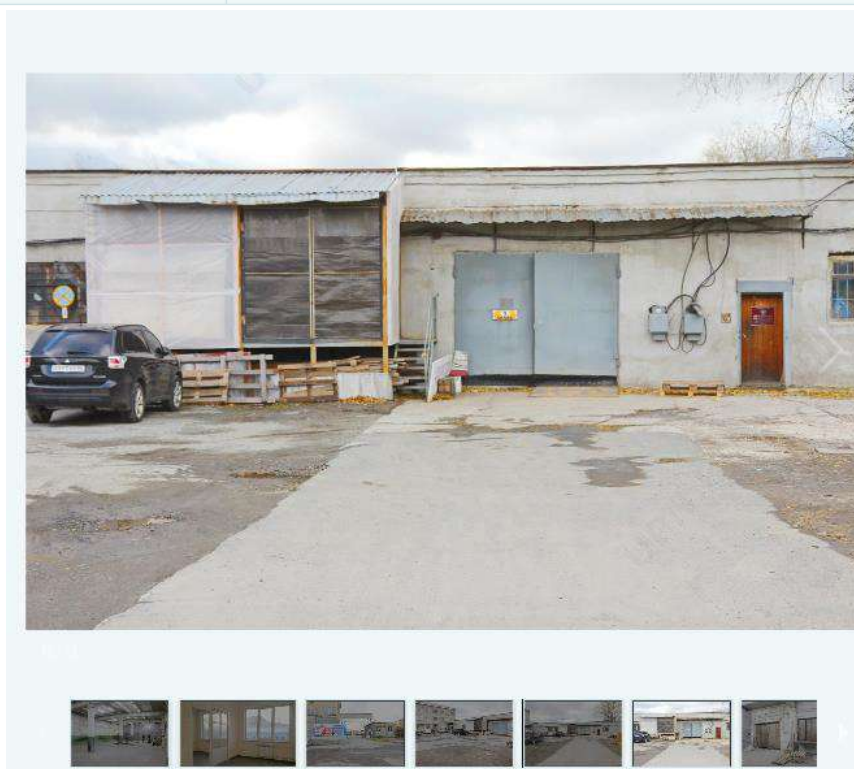
**Общество с ограниченной ответственностью
«АГРОПРОМОЦЕНКА»**

Аналог 5 https://upn.ru/realty_stores_rent_info/30385592-192.htm

Сдам склад, Екатеринбург, Уралмаш, Лукиных 1/а2, 96.000 руб., ООО Квартирное бюро "Ярмарка"

Объект размещается только на сайте UPN.RU !




  Распечатать  Сообщить о неточности 	
Объект:	Помещение
Адрес:	Россия, Свердловская, Екатеринбург, Уралмаш, Лукиных 1/а2 (посмотреть на карте)
Площадь:	300 кв. м
Тип конструкции:	монолитно-каркасное
Количество зданий:	1
Уровень:	1
Высота потолков:	6 м
Офисные площади:	Нет
Ж/д подъезд:	Нет
Ответственное хранение:	Нет
Готовый бизнес:	Нет
Долгосрочная аренда:	Нет
Цена:	96.000 руб.
<p>Сдам в аренду теплый склад площадью 300 кв.м., расположенный в 2 км. от ЕКАД (в 500 метрах от Серовского тракта) по адресу: г. Екатеринбург ул. Лукиных д. 1а/2. Район - Орджоникидзевский (Уралмаш). Идеально под склад промышленной группы товаров, сантехнику, мебель, стройматериалы и т.д. Антипылевой бетонный пол. Ворота, высота ворот - 3,3 метра. Высота потолка - 6 метров. Имеется зона для погрузки/разгрузки товара с пандусом. Внутри склада есть бытовое помещение. В арендную плату включены все расходы, кроме электроэнергии (оплата по счетчику). Предоставляем юридический адрес и офисные помещения. Круглосуточный доступ. Закрытая охраняемая территория. По периметру - огорожена забором.</p>	
Контактная информация	
Агентство недвижимости:	Ярмарка КБ (член УПН)
Время работы:	пн-пт 9.00-20.00, сб-вс 10.00-18.00
Телефон агента:	89655005266
Телефон агентства:	222-31-21
WWW:	http://www.yarmarka66.ru
E-Mail:	yarmarka66@yandex.ru



Общество с ограниченной ответственностью
«АГРОПРОМОЦЕНКА»

Предложение 6 https://upn.ru/realty_stores_rent_info/14266-1436.htm

Сдам склад, Екатеринбург, Завокзальный, Артинская 1, 160 руб. / кв.м, ИП Хренников И.Б. ("ТЕХНОИНВЕСТ")

		 Распечатать	 Сообщить о неточности
Объект:	Помещение		
Адрес:	Россия, Свердловская, Екатеринбург, Завокзальный, Артинская 1 (посмотреть на карте)		
Площадь:	80 кв. м		
Тип хранения:	напольное		
Тип конструкции:	металло-каркас		
Количество зданий:	1		
Уровень:	1		
Высота потолков:	4 м		
Пол:	без покрытия		
Офисные площади:	Нет		
Электричество:	220		
Ж/д подъезд:	Нет		
Ответственное хранение:	Нет		
Готовый бизнес:	Нет		
Право на землю:	Собственность		
Тип аренды:	Прямая		
Долгосрочная аренда:	Да		
Цена:	160 руб. / кв.м		
Склад на базе, охрана. Коммунальные платежи включены в арендную плату.			
Контактная информация			
Агентство недвижимости:	Техноинвест (член УПН)		
Телефон агента:	+7(912)2412302		
Телефон агентства:	372-05-73		
E-Mail:	ra9cmo@yandex.ru		



Общество с ограниченной ответственностью «АГРОПРОМОЦЕНКА»

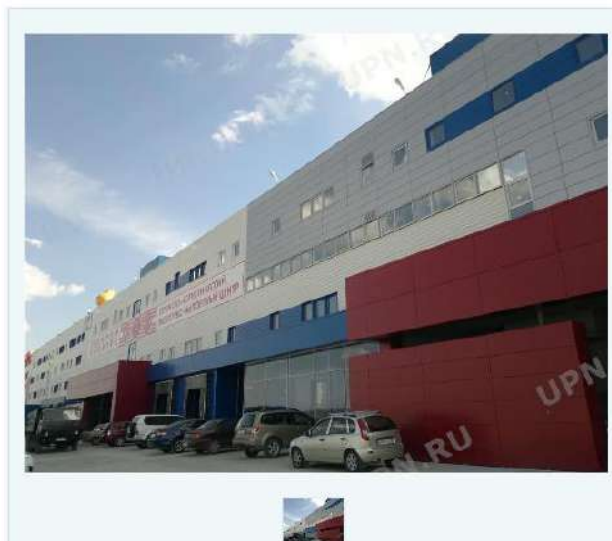
Предложение 7 https://upn.ru/realty_stores_rent_info/30066392-225.htm

Сдам склад, Екатеринбург, Химмаш, Черняховского 86, 400 руб. / кв.м, ООО "Центральное ипотечное агентство"

Объект размещается только на сайте UPN.RU !

агентства

  Распечатать  Сообщить о неточности	
Объект:	Помещение
Название:	Помещения в "Терминал "Чкаловский" (посмотреть на карте)
Описание:	Складские, торговые и офисные помещения в комплексе
Адрес:	Россия, Свердловская, Екатеринбург, Химмаш, Черняховского 86
Площадь:	150 кв. м
Тип конструкции:	металло-каркас
Количество зданий:	1
Уровень:	1
Высота потолков:	6 м
Пол:	антипылевое покрытие
Офисные площади:	Есть
Ж/д подъезд:	Нет
Ответственное хранение:	Нет
Год постройки:	2017
Готовый бизнес:	Нет
Стадия:	Готов
Долгосрочная аренда:	Да
Минимальный срок аренды:	11 мес.
Цена:	400 руб. / кв.м
<p>Торгово-складские помещения в комплексе «Терминал Чкаловский». Предлагаем разные площади в действующих корпусах. Стоянка большегрузных автомобилей, безупречный логистический сервис, эскалаторы, лифты. «Терминал Чкаловский» - это крупнейший торгово-логистический центр класса «А» в Свердловской области. Площадь существующей застройки 316 000 кв. м, строятся следующие очереди. Очень удачное расположение – на пересечении ЕКАД и трассы Екатеринбург – Аэропорт «Кольцово», удобный выезд как в город, так и на федеральные трассы. Коммунальные платежи включены в стоимость.</p>	
Контактная информация	
Агентство недвижимости:	Центральное ипотечное агентство (член УПН)
Время работы:	пн - пт с 10.00 до 19.00, сб, вс - выходной
Телефон агента:	89122884688
Телефон агентства:	(343) 222-78-78
WWW:	http://www.ipoteka66.com
Агентство недвижимости:	Центральное ипотечное агентство (член УПН)
Время работы:	пн - пт с 10.00 до 19.00, сб, вс - выходной
Телефон агента:	89122884688
Телефон агентства:	(343) 222-78-78
WWW:	http://www.ipoteka66.com
EMail:	info@ipoteka66.com



Общество с ограниченной ответственностью
«АГРОПРОМОЦЕНКА»

Копии объявлений о продаже земельных участков, использованных при анализе фактических сделок (предложений) из сегмента рынка объекта оценки.

Аналог 1 <https://land.e1.ru/view/16604711/>

Вариант № 16604711, обновлено 18.07.2018, опубликован 06.10.2017, просмотров — 633

[Обратить внимание модератора](#)

Продам коммерческую землю

Екатеринбург, Чкаловский район

30 000 000 руб. 833 333 руб. / сотка [Предложить свою цену](#)

Площадь

36 соток

Детали

Асфальтовая дорога	Да
Канализация подведена	Да
Вода подведена	Да

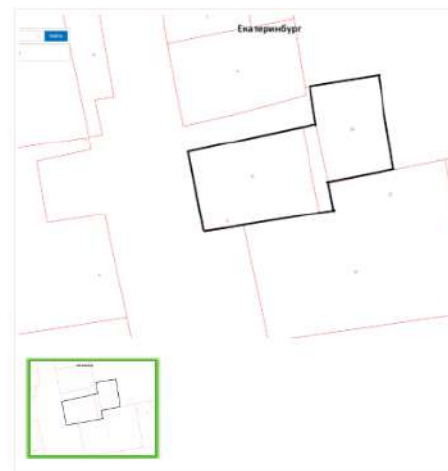
Комментарий

Продается земельный участок под многоэтажное жилищное строительство (ЖБ), возможно строительство административного здания, ТЦ и др. Адрес: Екатеринбург, ул. Щербакова. Площадь участка 0,36 Га. Первая линия. Все сети рядом.

Контакты

[Андрей](#)

+7 922 200-80-10



Жилой р-н Солнечный от 1,9 млн руб.

Жилой р-н Солнечный
Отделка под ключ.
Ипотека 5,1%

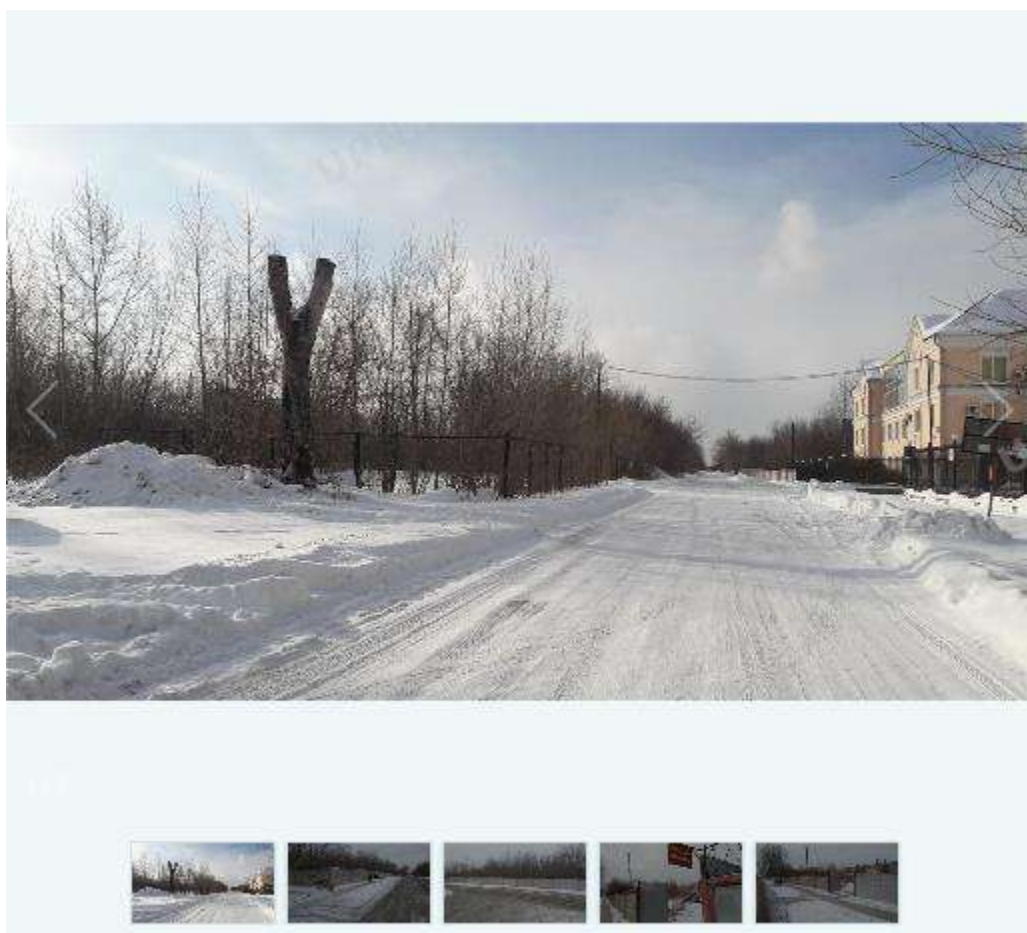


Общество с ограниченной ответственностью
«АГРОПРОМОЦЕНКА»

Аналог 2 https://upn.ru/realty_land_sale_info/30269837-1408.htm

Продам земельный участок, Екатеринбург, Завокзальный, Тагильская, 45.000.000 руб., ООО "Метрополия"

		 Распечатать	 Сообщить о неточности
Объект:	Коммерческий		
Адрес:	Россия, Свердловская, Екатеринбург, Завокзальный, Тагильская (посмотреть на карте)		
Площадь:	68 соток		
Категория земель:	населенный пункт		
Газоснабжение:	Нет		
Водоснабжение:	Нет		
Канализация:	Нет		
Ж/д подъезд:	Нет		
Цена:	45.000.000 руб.		
<p>Участок находится в перспективном районе как жилой, так и коммерческой застройки, возможно расширение за счет соседних участков. Асфальтированная дорога прямо до участка. Тех условия достаточные для любого вида использования участка. В настоящий момент используется под автостоянку. Огорожен ж/б плитами.</p>			
Контактная информация			
Агентство недвижимости:	Метрополия (член УПН)		
Время работы:	с 10:00 до 18:00		
Телефон агента:	89122435250		
Телефон агентства:	3612332		
WWW:	http://www.metropolia.ru		
E-Mail:	metropolia@mail.utk.ru		



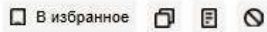
Общество с ограниченной ответственностью
«АГРОПРОМОЦЕНКА»

Аналог 3 <https://realty.yandex.ru/offer/8230078350487032321/>

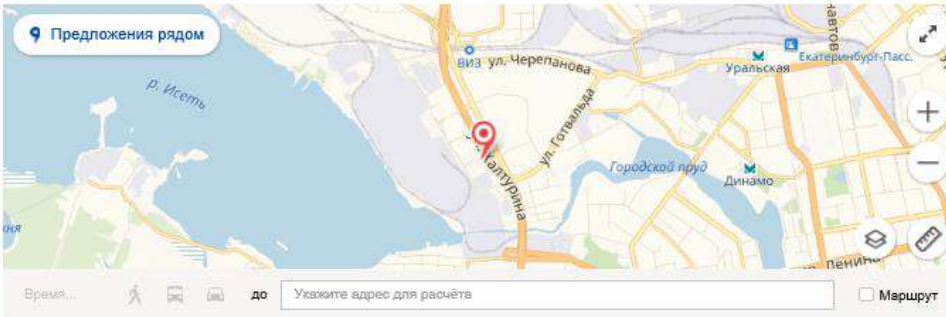
Участок коммерческого назначения, 40 соток

Екатеринбург, Верх-Исетский район

ж/д ст. ВИЗ, 1.10 км



24 февраля Просмотры: 619



40 соток
общая

Описание от продавца

Предлагается к продаже уникальный земельный участок для строительства коммерческой недвижимости .
Проект отдельно стоящего здания в Верх-Исетском районе г. Екатеринбурга на ул. Халтурина- 3 Интернационала.
Состав проекта:

- Земельный участок (0,41 Га) правильной формы на первой линии ул.Халтурина. Зона Ц-2 , возможно строительство : торговых центров , административных зданий , жилых апартаментов, гостиниц
- Согласован собственный заезд с ул.Халтурина , получены все разрешения и технические условия .
- Рабочий проект, получено разрешение на строительство, получены все технические условия ..

Получите дополнительную информацию от продавца по телефону:

+7 912 201-97-25 РизлКэпитал

24 млн

600 000 за сотку

+7 912 201-97-25

РизлКэпитал

Скрыть рекламу:

- Не интересуюсь этой темой
- Товар куплен или услуга найдена
- Нарушает закон или спам
- Мешает просмотру контента

Общество с ограниченной ответственностью
«АГРОПРОМОЦЕНКА»

Аналог 4 <https://realty.yandex.ru/offer/1398175115254469120/>

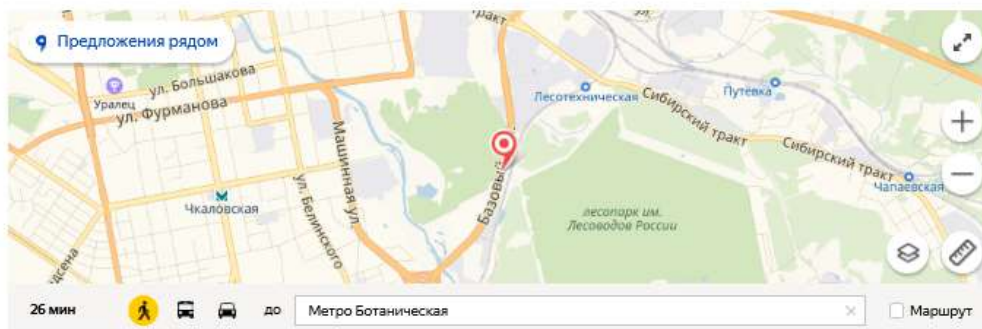
Участок коммерческого назначения, 120 соток

Екатеринбург, Базовый переулок

🚶 Ботаническая 26 мин. 🚶 Геологическая 29 мин. 🚗 Площадь 1905 года 38 мин. 🚗

📁 В избранное 📄 📄 📄

17 марта Просмотров: 876



120 соток

общая

Описание от продавца

Продаем Земельный участок в Екатеринбурге, пер. Базовый, площадью - 11 971 м2. Трасса с высоким трафиком движения с выездами на объездную дорогу. Рядом ТЦ "Леруа Мерлен". Земли поселений для общественно-деловой застройки. Только - по делу! Маркетинг и Риелтерство - не приветствуются!

Получите дополнительную информацию от продавца по телефону:

+7 919 370-76-78 📞 Федор Викторович

59 млн ₽ ▲

491 667 ₽ за сотку

+7 919 370-76-78 📞

Федор Викторович

Скрыть рекламу:

Не интересуюсь этой т

Товар куплен или услуга и

Нарушает закон или с

Мешает просмотру кон

Общество с ограниченной ответственностью
«АГРОПРОМОЦЕНКА»

Аналог 5. https://upn.ru/realty_land_sale_info/20000024-2843.htm

Продам земельный участок, Екатеринбург, Химмаш, Альпинистов, 7.500.000 руб., ИП Дудин Д.Н. ("ФЕДЕРАЦИЯ")

		Распечатать	Сообщить о неточности
Объект:	Коммерческий		
Адрес:	Россия, Свердловская, Екатеринбург, Химмаш, Альпинистов (посмотреть на карте)		
Площадь:	18.5 соток		
Категория земель:	населенный пункт		
Подъезд:	с покрытием		
Электричество:	220		
Газоснабжение:	Есть		
Водоснабжение:	Есть		
Канализация:	Нет		
Ж/д подъезд:	Нет		
Право на участок:	Собственность		
Ипотека:	Возможна		
Цена:	7.500.000 руб. Отправить заявку на кредит		
Предлагается к продаже два смежных земельных участка, общей площадью 1855 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенные использования: административно-бытовые здания и подземные и наземные гаражи. Месторасположение участка очень удачное и перспективное: удобный подъезд, отлично просматривается со стороны дороги и со стороны перекрестка. До въезда и выезда на "Россельбан" - 500м.			
Контактная информация			
Агентство недвижимости:	Федерация (не член УПН)		
Время работы:	с 9.00 до 21.00		
Телефон агентства:	+79089025156		
E-Mail:	dudind@bk.ru		



**Общество с ограниченной ответственностью
«АГРОПРОМОЦЕНКА»**

Предложение 6 https://upn.ru/realty_land_sale_info/30256152-1425.htm

Продам земельный участок, Екатеринбург, Ю-3, Шамяна 85, 10.000.000 руб., ООО "БК_НЕДВИЖИМОСТЬ"




 Распечатать Сообщить о неточности 	
Объект:	Коммерческий
Адрес:	Россия, Свердловская, Екатеринбург, Ю-3, Шамяна 85 (посмотреть на карте)
Площадь:	9 соток
Категория земель:	населенный пункт
Жилое окружение:	город
Электричество:	380
Газоснабжение:	Нет
Водоснабжение:	Есть
Канализация:	Есть
Ж/д подъезд:	Нет
Право на участок:	Собственность
Цена:	10.000.000 руб.
<p>Предлагаем Вашему вниманию земельный участок площадью 895 кв.м, расположенный вблизи с современными многоквартирными жилыми комплексами "Миллениум", "Лига чемпионов". Удобное расположение рядом с перекрёстком улиц Шамяна и Громова позволит добраться на машине от узловой развязки на пересечении улиц Московской и Большакова за 5 минут. Участок относится к землям поселений и расположен в территориальной зоне ЦС-2. Основные виды разрешённого использования: ? здравоохранение, ? среднее и высшее профессиональное образование, ? обеспечение научной деятельности, ? историко-культурная деятельность, ? земельные участки общего пользования. Условно разрешённые виды использования земельного участка: ? бытовое обслуживание, ? жилая застройка (для преподавательского состава), ? религиозное использование, ? магазины, ? общественное питание, ? гостиничное обслуживание этажностью до 5 этажей площадью до 5000 кв.м, ? развлечения. На участке возможно размещение наземного и подземного объекта капитального строительства, в соответствии с регламентом территориальной зоны ЦС-2. Сейчас на участке находится капитальное строение площадью 165 кв.м с водой, теплом, электричеством и водоотведением. Высота строения 4,79 м. Есть ворота, кран-балка, 380 Вт.</p>	
Контактная информация	
Агентство недвижимости:	БК_Недвижимость (член УПН)
Время работы:	пн-пт с 9.00 до 20.00, сб. с 10.00 до 16.00.
Телефон агента:	89028702020
Телефон агентства:	2222-111, 351-00-22, 351-00-99



Общество с ограниченной ответственностью
«АГРОПРОМОЦЕНКА»

Предложение 7 https://upn.ru/realty_land_sale_info/20008021-2593.htm

Продам земельный участок, Екатеринбург, Втузгородок, Вишневая 6, 6.000.000 руб., ООО "АН-2"

		 Распечатать	 Сообщить о неточности
Объект:	Коммерческий		
Адрес:	Россия, Свердловская, Екатеринбург, Втузгородок, Вишневая 6 (посмотреть на карте)		
Площадь:	17 соток		
Категория земель:	населенный пункт		
Газоснабжение:	Нет		
Водоснабжение:	Нет		
Канализация:	Нет		
Ж/д подъезд:	Нет		
Право на участок:	Собственность		
Цена:	6.000.000 руб.		
<p>Продам земельный участок 17 соток, возможно увеличение до 30 соток. Все в собственности. Категория земель: Земли населенных пунктов. Виды разрешенного использования: Индивидуальная жилая застройка. Кадастровые номера: 66:41:0704028:31 и 66:41:0704028:14. Есть возможность изменение вида разрешенного использования. По градостроительному зонированию территории МО города Екатеринбурга участок попадает в зону Ц-6. Эта зона складских объектов и оптовой торговли. Зона Ц-6 выделена для обеспечения правовых условий формирования коммерческой застройки непроизводственного назначения и обслуживающих центров в промышленных районах, в местах расположения производственных и коммунально-складских баз. Особенностью зоны является сочетание объектов, связанных с обеспечением производственной и другой деятельности и обслуживающих коммерческие объекты местного и городского значения. Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства: максимальный процент застройки – до 60%; максимальный коэффициент строительного использования земельного участка – 1,8;</p>			
Контактная информация			
Агентство недвижимости:	АН-2 (не член УПН)		
Время работы:	с 10.00 до 18.00		
Телефон агента:	89022656463		
Телефон агентства:	89022656463, 20-10-987		
WWW:	http://www.an-2.biz		
E-Mail:	tana-ural@mail.ru		



Общество с ограниченной ответственностью «АГРОПРОМОЦЕНКА»

Предложение 8 https://upn.ru/realty_land_sale_info/45196-2432.htm

Продам земельный участок, Екатеринбург, С.Сортировка, Ангарская, 2.950.000 руб., ООО Агентство недвижимости "Новое ЕК", офис на Технической

[узнать об объекте на сайте агентства](#)

		Распечатать	Сообщить о неточности
Объект:	Коммерческий		
Адрес:	Россия, Свердловская, Екатеринбург, С.Сортировка, Ангарская (показать на карте)		
Площадь:	4 сотки		
Категория земель:	наследный пункт		
Электричество:	220		
Газоснабжение:	Есть		
Водоснабжение:	Нет		
Канализация:	Есть		
Права на участок:	Аренда		
Комиссионный:	№94207.Новосёл		
Цена:	2.950.000 руб.		
Объект № 94207. Продается участок 5 соток с согласованным проектом под застройку двухэтажного автокомплекса включающего в себя автономку, автосервис, шиномонтаж на улице Ангарская 9. На руках разрешение на строительство. Срочно!			
Контактная информация			
Агентство недвижимости:	Новосёл на 7 ключах (член УПН)		
Время работы:	Будни с 9-00 до 21-00, сб. вс: с 11-00 до 17-00		
Телефон агента:	89080423493		
Телефон агентства:	213-13-00, 237-00-77, 237-01-77		
WWW:	http://www.novosel99.ru		
E-Mail:	Tchicheskay63@mail.ru		



Предложение 9 <https://land.e1.ru/view/17836631/>

Продам коммерческую землю

Екатеринбург, Октябрьский район
Ориентир — Авиаторов

2 799 000 руб. 53 122 руб. / сотка

торг

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

Площадь

52.89 соток

Детали

Асфальтовая дорога Да

Канализация подведена Да

Вода подведена Да

Комментарий

продается земельный участок под паркинг / автосервис / автомойку

Предлагаем к продаже земельный участок под строительство многоэтажного автопаркинга с встроеной автомойкой / автосервисом.

местоположение:

Земельный участок располагается в микрорайоне кольцово, на перекрестке улиц авиаторов-бахчиванджи. Выгодное расположение для коммерческой недвижимости, удобная инфраструктура.

характеристика объекта:

- зона жб;
- площадь: 52,89 сот. (5289 м2);
- размер: 50 м. (ширина) x 120 м. (длина);
- водоснабжение и водоотведение: получены ту;
- теплоснабжение: получены ту;
- электроснабжение: получены ту;
- подъезд к участку: по асфальтированным улицам авиаторов и бахчиванджи;
- согласован проект застройки;
- получено разрешение на строительство.

земельный участок на перекрестке авиаторов - бахчиванджи, отличное вложение в будущее. Вы можете реализовать все свои бизнес - идеи.

Звоните!

что рядом: кольцово, врамильский тракт, кольцовский тракт, большой исток.

Контакты

[Вячеслав](#)

+7 922 118-95-24



Купить квартиру без
накоплений

Платим первый взнос по ипотеке
в размере от 10%

Реклама



**Общество с ограниченной ответственностью
«АГРОПРОМОЦЕНКА»**

Приложение 2

Скан копии документов, предоставленных Заказчиком для проведения оценки.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имеющиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии
Филиал ФГБУ "ФКП Росреестра" по Уральскому федеральному округу

Дата 24.10.2018 № 66/001/1232/2018-5511

На основании запроса от 17.10.2018, поступившего на рассмотрение 19.10.2018, сообщаем, что правообладателю

Общество с ограниченной ответственностью "Вертикаль", ИНН 6674161164 в период с 01.09.2015 по 17.10.2018 принадлежали(принадлежат) следующие объекты недвижимости:всё

1.	1.1.	Вид объекта недвижимости:	Здание	
		Кадастровый номер:	66:41:0702004:284	
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое здание	
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
	Адрес:		Свердловская область, г Екатеринбург, ул Александровская, д 3а	
	Площадь:		87.2 кв. м	
	1.2.	Вид права, доля в праве:	собственность	
		дата государственной регистрации:	21.09.2005	
		номер государственной регистрации:	66-66-01/245/2005-114	
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи от 22.08.2005 г., удостоверил: нотариус города Екатеринбурга Свердловской области Андреева В.И., зарегистрирован в реестре за № 1-9158 от 22.08.2005 г.	
	1.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
		1.3.1.	вид:	Ипотека
			номер государственной регистрации:	66-66-01/620/2006-006
1.3.2.		вид:	Ипотека	
		номер государственной регистрации:	66-66-01/593/2012-373	
1.3.3.		вид:	Запрет	
		номер государственной регистрации:	66:41:0702004:284-66/001/2018-7	
1.3.4.		вид:	Запрет	
		номер государственной регистрации:	66:41:0702004:284-66/001/2018-15	
1.3.5.		вид:	Запрет	
	номер государственной регистрации:	66:41:0702004:284-66/001/2018-16		
1.3.6.	вид:	Ипотека		
			66-66-01/453/2013-210	

1.3.7.	номер государственной регистрации:	
	вид:	Ипотека в силу закона
1.3.8.	номер государственной регистрации:	66:41:0702004:284-66/001/2017-2
	вид:	Запрет
1.3.9.	номер государственной регистрации:	66:41:0702004:284-66/001/2018-5
	вид:	Запрет
1.3.10.	номер государственной регистрации:	66:41:0702004:284-66/001/2018-6
	вид:	Запрет
1.3.11.	номер государственной регистрации:	66:41:0702004:284-66/001/2017-4
	вид:	Запрет
1.3.12.	номер государственной регистрации:	66:41:0702004:284-66/001/2018-10
	вид:	Запрет
1.3.13.	номер государственной регистрации:	66-66-01/512/2013-356
	вид:	Арест
	номер государственной регистрации:	66:41:0702004:284-66/001/2017-3
	вид:	Запрет

**Общество с ограниченной ответственностью
«АГРОПРОМОЦЕНКА»**

6.1.	Вид объекта недвижимости:	Помещение
	Кадастровый номер:	66:41:0702006:129
	Назначение объекта недвижимости:	Нежилое
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
	Адрес:	Свердловская область, г Екатеринбург, ул Александровская, д 3-а
	Площадь:	952 кв. м
6.2.	Вид права, доля в праве:	собственность
	дата государственной регистрации:	17.03.2009
	номер государственной регистрации:	66-66-01/158/2009-209
	основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи от 22.08.2005 г.
6.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
6.3.1.	вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	66-66-01/310/2009-418
6.3.2.	вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	66-66-01/917/2009-787
6.3.3.	вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	66-66-01/548/2010-219
6.3.4.	вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	66-66-01/343/2011-366
6.3.5.	вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	66-66-01/407/2012-178
6.3.6.	вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	66-66-01/593/2012-373
6.3.7.	вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	66-66-01/453/2013-210
6.3.8.	вид:	Арест
	номер государственной регистрации:	66-66-01/512/2013-358
6.3.9.	вид:	Ипотека в силу закона
	номер государственной регистрации:	66:41:0702006:129-66/001/2017-2
6.3.10.	вид:	Запрет
	номер государственной регистрации:	66:41:0702006:129-66/001/2017-3
6.3.11.	вид:	Запрет
	номер государственной регистрации:	66:41:0702006:129-66/001/2017-4
6.3.12.	вид:	Запрет
	номер государственной регистрации:	66:41:0702006:129-66/001/2018-5
6.3.13.	вид:	Запрет
	номер государственной регистрации:	66:41:0702006:129-66/001/2018-6
6.3.14.	вид:	Запрет
	номер государственной регистрации:	66:41:0702006:129-66/001/2018-7

**Общество с ограниченной ответственностью
«АГРОПРОМОЦЕНКА»**

6.3.15.	вид:	Запрет
	номер государственной регистрации:	66:41:0702006:129-66/001/2018-10
	номер государственной регистрации:	66:41:0702006:129-66/001/2018-15
6.3.16.	вид:	Запрет
	номер государственной регистрации:	66:41:0702006:129-66/001/2018-15
6.3.17.	вид:	Запрет
	номер государственной регистрации:	66:41:0702006:129-66/001/2018-16
7. 7.1.	Вид объекта недвижимости:	Помещение
	Кадастровый номер:	66:41:0702006:128
	Назначение объекта недвижимости:	Нежилое
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
	Адрес:	Свердловская область, г Екатеринбург, ул Александровская, д 3-а
	Площадь:	947.6 кв. м
7.2.	Вид права, доля в праве:	собственность
	дата государственной регистрации:	17.03.2009
	номер государственной регистрации:	66-66-01/158/2009-208
7.3.	основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи от 22.08.2005 г.
	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
7.3.1.	вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	66-66-01/310/2009-418
7.3.2.	вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	66-66-01/917/2009-787
7.3.3.	вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	66-66-01/548/2010-219
7.3.4.	вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	66-66-01/343/2011-366
7.3.5.	вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	66-66-01/407/2012-178
7.3.6.	вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	66-66-01/593/2012-373
7.3.7.	вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	66-66-01/453/2013-210
7.3.8.	вид:	Арест
7.3.9.	номер государственной регистрации:	66-66-01/512/2013-357
	вид:	Ипотека в силу закона
7.3.10.	номер государственной регистрации:	66:41:0702006:128-66/001/2017-2
	вид:	Запрет
7.3.11.	номер государственной регистрации:	66:41:0702006:128-66/001/2017-3
	вид:	Запрет
7.3.12.	номер государственной регистрации:	66:41:0702006:128-66/001/2017-4
	вид:	Запрет
7.3.13.	номер государственной регистрации:	66:41:0702006:128-66/001/2018-5
	вид:	Запрет
7.3.14.	номер государственной регистрации:	66:41:0702006:128-66/001/2018-6
	вид:	Запрет
7.3.15.	номер государственной регистрации:	66:41:0702006:128-66/001/2018-7
	вид:	Запрет
7.3.16.	номер государственной регистрации:	66:41:0702006:128-66/001/2018-10
	вид:	Запрет
7.3.17.	номер государственной регистрации:	66:41:0702006:128-66/001/2018-15
	вид:	Запрет
7.3.17.	номер государственной регистрации:	66:41:0702006:128-66/001/2018-16
	вид:	Запрет

Общество с ограниченной ответственностью
«АГРОПРОМОЦЕНКА»

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО 66 АЖ 275021

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА
УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО СВЕРДЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ

Повторное, взамен свидетельства №638359 серия 66 АГ от 17.03.2009 г.

Дата выдачи: 12.12.2013 г.

Документы-основания:
Договор купли-продажи от 22.08.2005 г. Удостоверено: Андреева Валентина Ивановна, нотариус города Екатеринбурга Свердловской области. Номер в реестре нотариуса: 1-9158.

Субъект (субъекты) права:
Общество с ограниченной ответственностью "Вертикаль". ИНН 6674161164. ОГРН 1056605241472. КПП 667401001. Дата регистрации: 25.07.2005 г., наименование органа регистрации: Инспекция Федеральной налоговой службы России по Чкаловскому району г.Екатеринбурга. Адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа юридического лица: Россия, Свердловская область, г.Полевской, п. Зюзельский, промышленная площадка №1, литер 1.

Вид права: собственность

Объект права:
Помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 947.6 кв.м. Этаж: 1.
Адрес (местоположение):
Российская Федерация, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Александровская, д. 3-а

Кадастровый (или условный) номер:
66:41:0702006:128

Существующие ограничения (обременения) права: Арест, Ипотека
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 17.03.2009 г. сделана запись регистрации № 66-66-01/158/2009-208

Государственный регистратор: / Петухова М. Ю. /

66 АЖ 275021

**Общество с ограниченной ответственностью
«АГРОПРОМОЦЕНКА»**

КП.1

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

помещения

(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	1	Всего листов:	6
--------	---	---------------	---

"22" ноября 2013 г. № 66/301/13-536970	
Кадастровый номер:	66:41:0702006:128
Номер кадастрового квартала:	66:41:0702006
Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи о помещении):	—

Описание объекта недвижимого имущества:

1	Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение: 66:41:0702006:26
2	Этаж (этажи), на котором расположено помещение: Этаж № 1
3	Общая площадь помещения: 947,6
4	Местоположение: Свердловская область, г Екатеринбург, ул Александровская, д 3-а
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.): 941592.22
9	Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества: 66-66-01/158/2009-208, 1\13484\A\21\1\003, 1-65
10	Особые отметки: В представленных документах при изменении площади на 947,6 кв.м. содержится информация: «в связи с изменением площади»
11	Наименование органа кадастрового учета: филиал ФГУ «ФКП Росреестра» по Свердловской области

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

Общество с ограниченной ответственностью
«АГРОПРОМОЦЕНКА»

КП.2

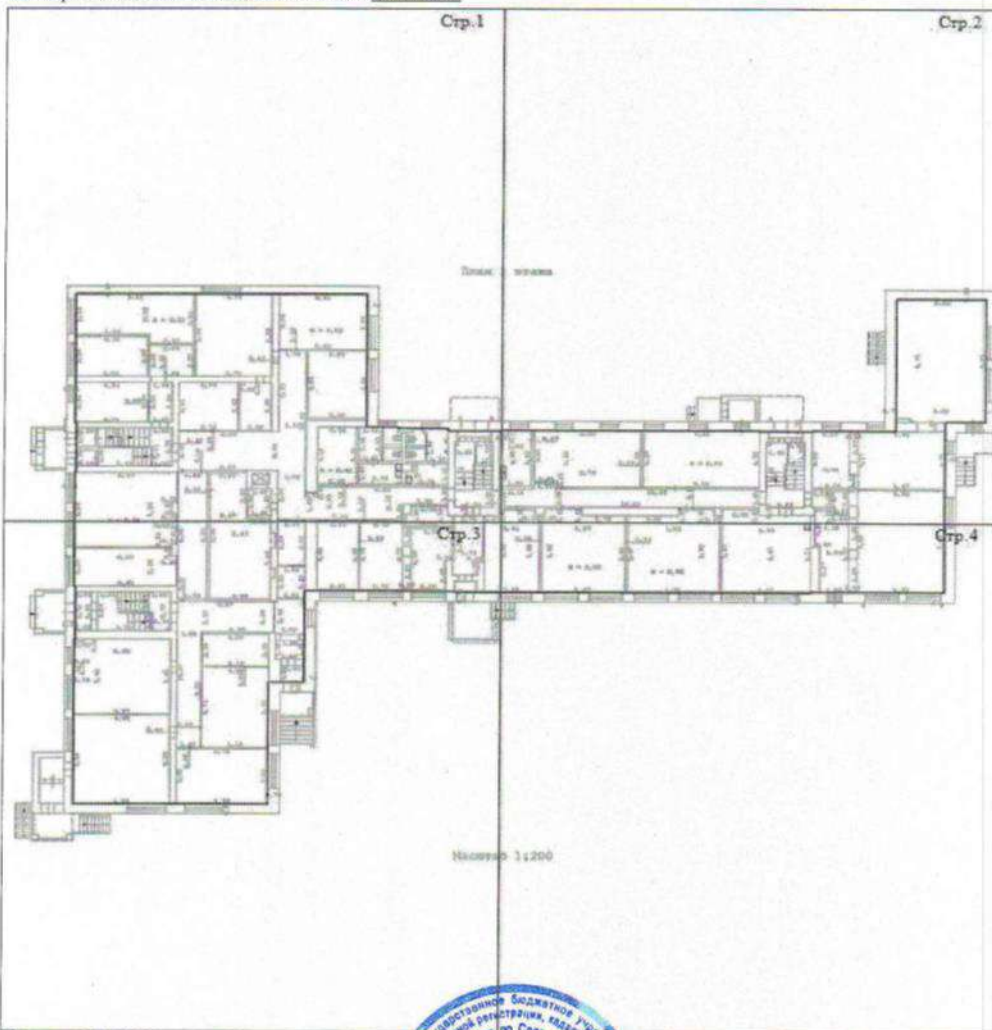
КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
помещения
(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	2	Всего листов:	6
--------	---	---------------	---

"22" ноября 2013 г. № 66/301/13-536970

Кадастровый номер: 66:41:0702006:128

План расположения помещения на этаже Этаж № 1:



Масштаб 1: 406

Инженер II категории Екатеринбургского
отдела
(полное наименование должности)



Т. А. Христофорова
(инициалы, фамилия)

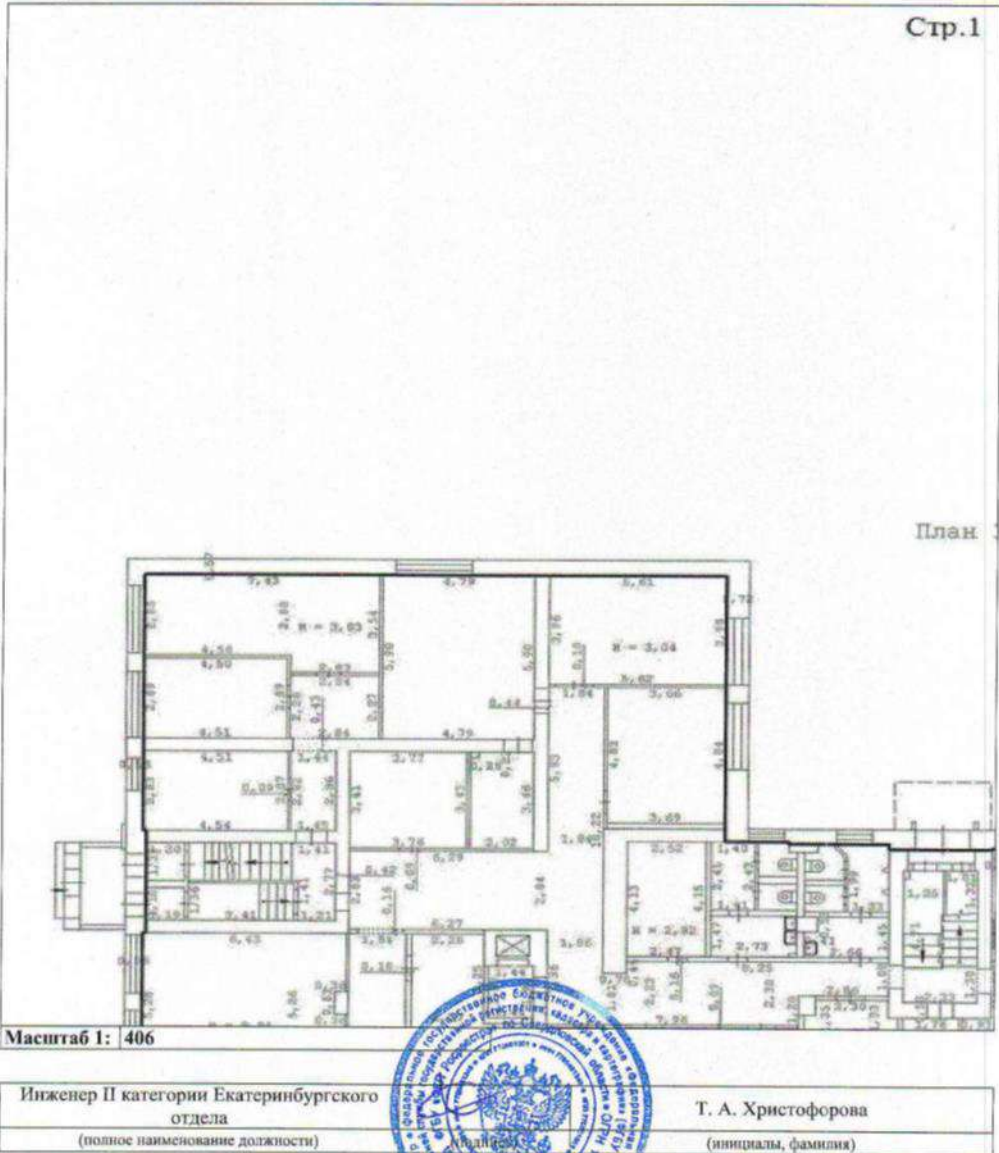
Общество с ограниченной ответственностью
«АГРОПРОМОЦЕНКА»

КП.2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
помещения
(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	3	Всего листов:	6
"22" ноября 2013 г. № 66/301/13-536970			
Кадастровый номер:	66:41:0702006:128		

План расположения помещения на этаже Этаж № 1:



Общество с ограниченной ответственностью
«АГРОПРОМОЦЕНКА»

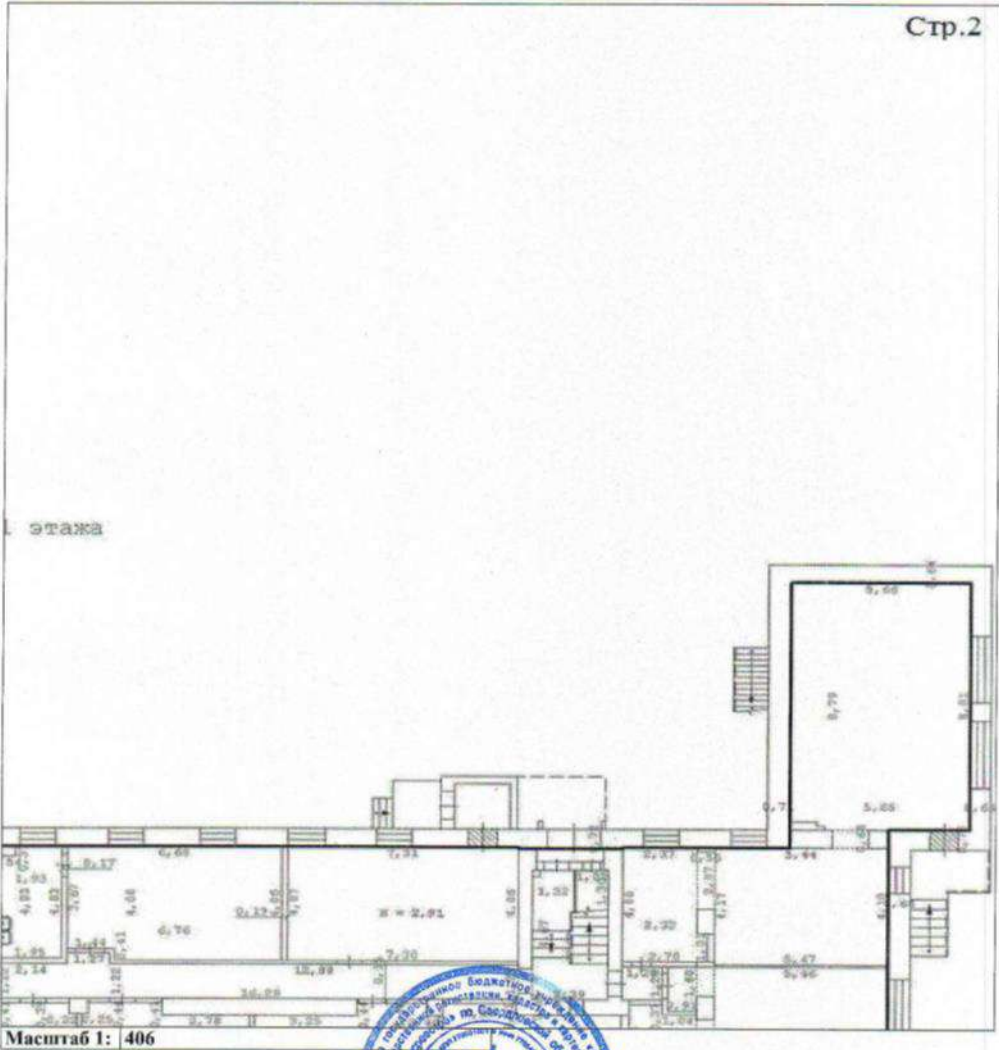
КП.2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
помещения
(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	4	Всего листов:	6
--------	---	---------------	---

"22" ноября 2013 г. № 66/301/13-536970
Кадастровый номер: 66:41:0702006:128

План расположения помещения на этаже Этаж № 1:



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



Общество с ограниченной ответственностью
«АГРОПРОМОЦЕНКА»

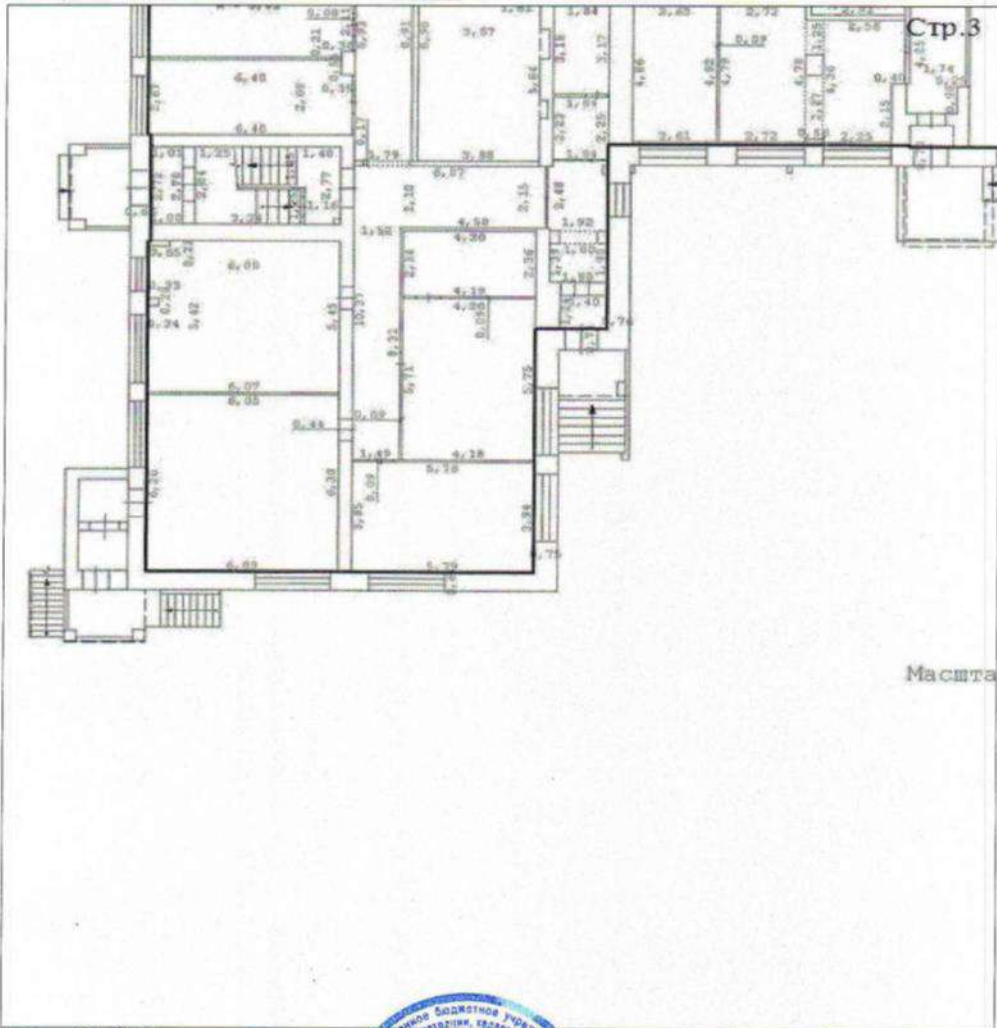
КП.2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
помещения
(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	5	Всего листов:	6
--------	---	---------------	---

"22" ноября 2013 г. № 66/301/13-536970
Кадастровый номер: 66:41:0702006:128

План расположения помещения на этаже Этаж № 1:



Масштаб 1: 406

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



Общество с ограниченной ответственностью
«АГРОПРОМОЦЕНКА»

ЕКАТЕРИНБУРГСКОЕ МУНИЦИПАЛЬНОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ
БЮРО ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ



Свердловская область
Город Екатеринбург
Кировский административный район

ВЫ П И С К А

ИЗ ТЕХНИЧЕСКОГО ПАСПОРТА

**на нежилое помещение (площадью 947,6 кв.м.)
улица Александровская, д.3-а**

По данным обследования на "15" августа 2013 г.

**Общество с ограниченной ответственностью
«АГРОПРОМОЦЕНКА»**

**Экспликация к поэтажному плану дома
улица Александровская, д.3-а, литер А**

Дата инвентаризации	Литер	Этаж	№ по плану	Назначение частей помещения	Общая площадь (кв.м.)	в т.ч. площадь		Высота (м.)	Самостоятельно переоб. (кв.м.)
						Конторское			
						Осн. (кв.м.)	Всп. (кв.м.)		
Школьное									
15.08.2013	A1	1	1	Кабинет	37,9	37,9			
15.08.2013	A1	1	2	Кабинет	22,8	22,8		3,00	
15.08.2013	A1	1	3	Кабинет	24,0	24,0			
15.08.2013	A1	1	4	Кабинет	9,9	9,9			
15.08.2013	A1	1	5	Кабинет	32,8	32,8			
15.08.2013	A	1	6	Коридор	16,6		16,6		
15.08.2013	A1	1	6	Коридор	81,9		81,9		
15.08.2013	A1	1	7	Гамбур	2,7		2,7		
15.08.2013	A1	1	8	Лестничная клетка	6,4		6,4		
15.08.2013	A1	1	9	Кабинет	17,0	17,0			
15.08.2013	A1	1	10	Кабинет	33,5	33,5		3,01	
15.08.2013	A1	1	11	Лестничная клетка	6,8		6,8		
15.08.2013	A1	1	12	Гамбур	1,4		1,4		
15.08.2013	A1	1	13	Гамбур	1,6		1,6		
15.08.2013	A1	1	14	Лестница	1,6		1,6		
15.08.2013	A1	1	15	Кабинет	12,9	12,9		3,00	
15.08.2013	A1	1	16	Коридор	4,1		4,1		
15.08.2013	A1	1	17	Кабинет	13,0	13,0		3,03	
15.08.2013	A1	1	18	Кабинет	23,2	23,2		3,03	
15.08.2013	A1	1	19	Кабинет	28,3	28,3			
15.08.2013	A1	1	20	Кабинет	22,3	22,3		3,04	
15.08.2013	A1	1	21	Кабинет	17,8	17,8			
15.08.2013	A1	1	22	Подсобное помещение	6,9		6,9		
15.08.2013	A1	1	23	Склад	12,9	12,9		2,97	
29.09.2005	A1	1	24	Кладовая	3,0		3,0		
15.08.2013	A1	1	25	Технический архив	29,8	29,8			
15.08.2013	A1	1	26	Помещение охраны	5,8		5,8	2,69	
15.08.2013	A1	1	27	Помещение охраны	4,1		4,1	2,68	
15.08.2013	A1	1	28	Коридор	7,5		7,5		
15.08.2013	A1	1	29	Гамбур	1,6		1,6	3,05	
15.08.2013	A	1	30	Кабинет	12,7	12,7			
15.08.2013	A	1	31	Кабинет	24,8	24,8			
15.08.2013	A	1	32	Гамбур	1,0		1,0		
15.08.2013	A	1	33	Коридор	7,3		7,3		
15.08.2013	A	1	34	Электроцпгговая	3,5		3,5		
15.08.2013	A	1	35	Лестничная клетка	9,5		9,5		
15.08.2013	A	1	36	Склад	10,3	10,3		2,92	
15.08.2013	A	1	37	Коридор	3,4		3,4		
15.08.2013	A	1	38	Туалет	1,5		1,5		
15.08.2013	A	1	39	Туалет	1,3		1,3		
15.08.2013	A	1	40	Умывальная	3,9		3,9		
15.08.2013	A	1	41	Туалет	1,4		1,4		
15.08.2013	A	1	42	Туалет	1,2		1,2		
15.08.2013	A	1	43	Туалет	3,3		3,3		
15.08.2013	A	1	44	Умывальная	3,7		3,7		
15.08.2013	A	1	45	Гамбур	0,9		0,9		
15.08.2013	A	1	46	Кладовая	1,3		1,3		
15.08.2013	A	1	47	Фотолаборатория	7,6	7,6			
15.08.2013	A	1	48	Лаборатория	26,8	26,8			
15.08.2013	A	1	49	Кабинет	29,7	29,7		2,91	

**Общество с ограниченной ответственностью
«АГРОПРОМОЦЕНКА»**

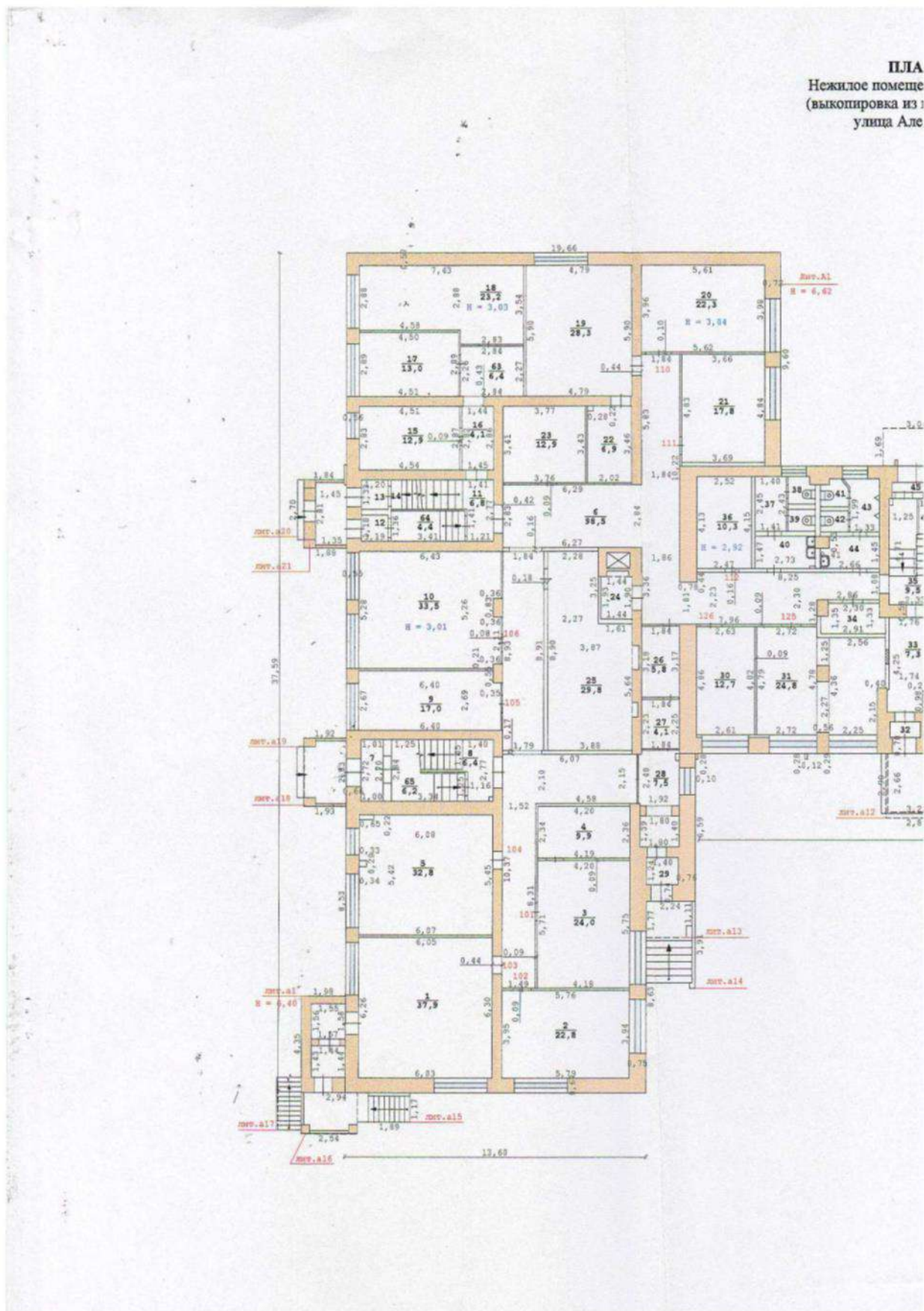
Дата инвентаризации	Литер	Этаж	№ по плану	Назначение частей помещения	Общая площадь (кв.м.)	в т.ч. площадь		Высота (м.)	Самостоятельно переоб. (кв.м.)
						Канторское			
						Осн. (кв.м.)	Всп. (кв.м.)		
15.08.2013	A	1	50	Коридор	20,6		20,6		
15.08.2013	A	1	51	Кабинет	19,4	19,4		3,00	
15.08.2013	A	1	52	Кабинет	29,7	29,7			
15.08.2013	A	1	53	Кабинет	33,2	33,2		2,92	
15.08.2013	A	1	54	Лаборатория	31,7	31,7			
15.08.2013	A	1	55	Лестничная клетка	9,7		9,7		
15.08.2013	A	1	56	Тамбур	1,0		1,0		
15.08.2013	A	1	57	Складовая	1,3		1,3		
15.08.2013	A	1	58	Коридор	1,5		1,5		
15.08.2013	A	1	59	Тамбур	1,5		1,5		
15.08.2013	A	1	60	Помещение	52,6	52,6			
15.08.2013	A	1	61	Кабинет	33,8	33,8			
15.08.2013	A2	1	62	Кабинет	49,4	49,4			
15.08.2013	A1	1	63	Коридор	6,4		6,4		
15.08.2013	A1	1	64	Коридор	4,4		4,4		
15.08.2013	A1	1	65	Лестничная клетка	6,2		6,2		
Итого по этажу: 1					947,6	699,8	247,8		
ИТОГО:					947,6	699,8	247,8		

*Примечание: Площадь изменилась за счет внутренней перепланировки помещ. 8,11,18,31,35,46,52,55,57,60-65.
Информация о наличии документов на изменение планировки в ЕМУП "БТИ" отсутствует. Изменение нумерации помещ. в соответствии с требованиями техучета, ранее помещ. 1-63 - 1 этаж.*

Исполнитель Баченина Ирина Владиславовна

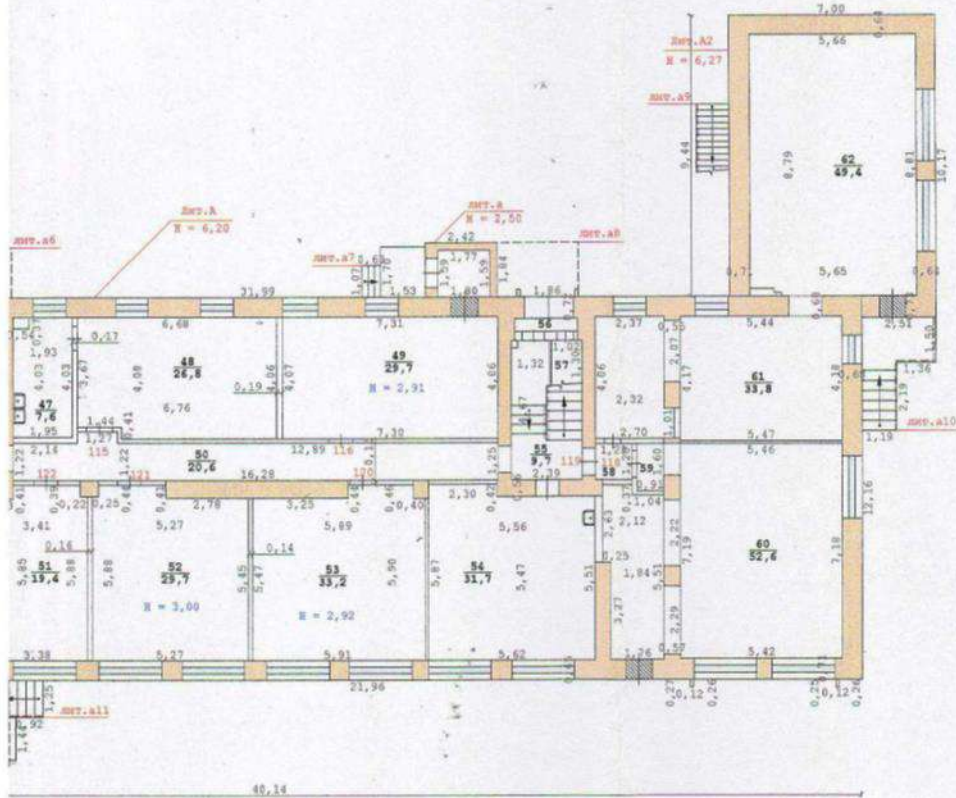
Общество с ограниченной ответственностью
«АГРОПРОМОЦЕНКА»

ПЛА
Нежилое помеще
(выкопировка из)
улица Але



Общество с ограниченной ответственностью
«АГРОПРОМОЦЕНКА»

ОБЪЕКТА
площадью 947,6 кв.м.
(эскизного плана 1 этажа)
Ильинская, д.3-а
1:200



Общество с ограниченной ответственностью
«АГРОПРОМОЦЕНКА»

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО 66 АЖ 408354

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА
УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО СВЕРДЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ

Повторное, взамен свидетельства №638358 серия 66 АГ от 17.03.2009 г.
Дата выдачи: 24.01.2014 г.

Документы-основания:
Договор купли-продажи от 22.08.2005 г. Удостоверено: Андреева Валентина Ивановна, нотариус города Екатеринбурга Свердловской области. Номер в реестре нотариуса: 1-9158.

Субъект (субъекты) права:
Общество с ограниченной ответственностью "Вертикаль". ИНН 6674161164. ОГРН 1056605241472. КПП 667401001. Дата регистрации: 25.07.2005 г., наименование органа регистрации: Инспекция Федеральной налоговой службы России по Чкаловскому району г.Екатеринбурга. Адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа юридического лица: Россия, Свердловская область, г.Полевской, п. Зюзельский, промышленная площадка №1, литер 1.

Вид права: собственность

Объект права:
Помещение. Назначение: нежилое. Площадь: общая 952 кв.м. Этаж: 2.
Адрес (местоположение):
Россия, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Александровская, д 3-а

Кадастровый (или условный) номер:
66:41:0702006:129

Существующие ограничения (обременения) права: ипотека
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 17.03.2009 г. сделана запись регистрации №66-66-01/158/2009-209

Государственный регистратор:  / Богомолова Е. Б. /

66 АЖ 408354

**Общество с ограниченной ответственностью
«АГРОПРОМОЦЕНКА»**

КП.1

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
помещения
(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	1	Всего листов:	5
--------	---	---------------	---

"21" ноября 2013 г. № 66/301/13-535989	
Кадастровый номер:	66:41:0702006:129
Номер кадастрового квартала:	66:41:0702006
Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи о помещении):	—

Описание объекта недвижимого имущества:

1	Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение:	66:41:0702006:26
2	Этаж (этажи), на котором расположено помещение:	Этаж № 2
3	Общая площадь помещения:	952,0
4	Местоположение:	Свердловская область, г Екатеринбург, ул Александровская, д 3-а
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.):	945964.32
9	Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества:	66-66-01/158/2009-209, 1\13484\А\21\1\002, 1-55
10	Особые отметки: Основания, подтверждающие изменение площади на 952,0 кв.м. в документах, представленных в орган кадастрового учета, отсутствуют.	
11	Наименование органа кадастрового учета:	филиал ФГБУ "ФКП Росреестра" по Свердловской области

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



Общество с ограниченной ответственностью
«АГРОПРОМОЦЕНКА»

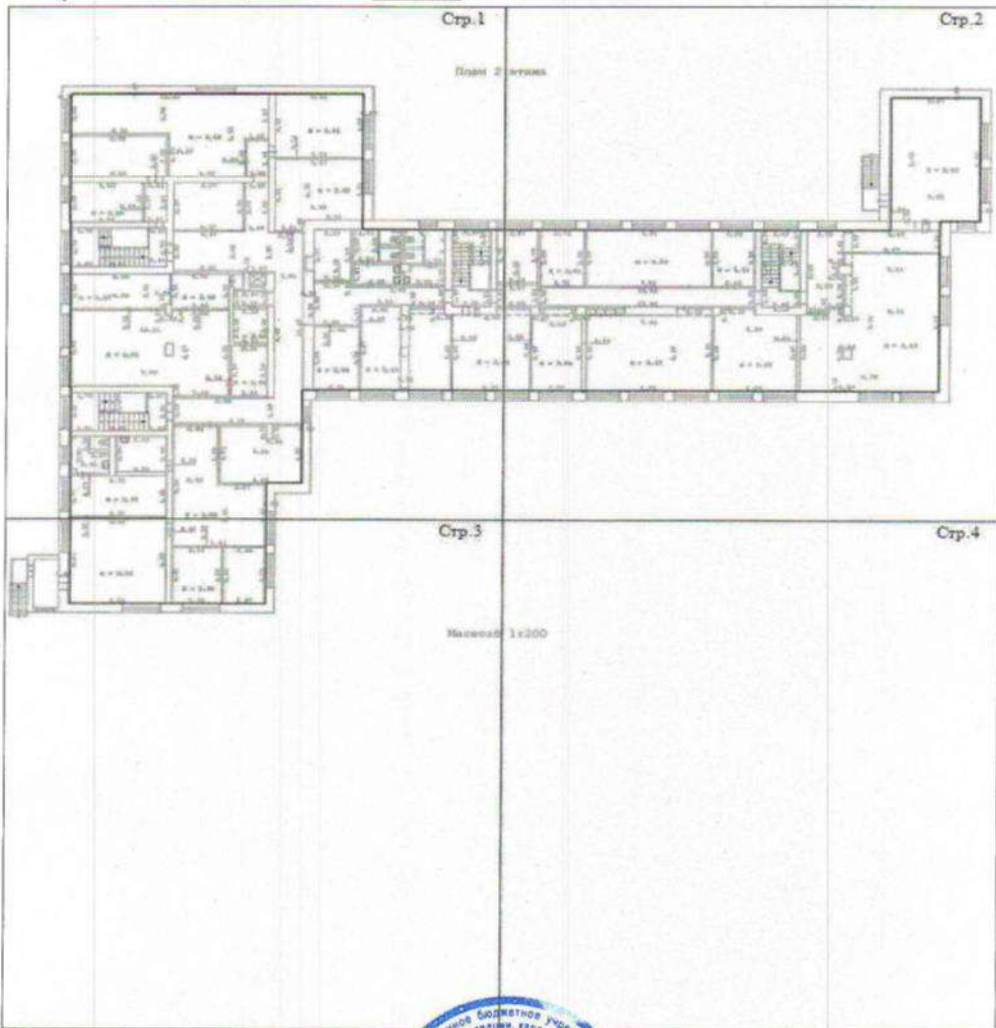
КП.2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
помещения
(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	2	Всего листов:	5
--------	---	---------------	---

"21" ноября 2013 г. № 66/301/13-535989
Кадастровый номер: 66:41:0702006:129

План расположения помещения на этаже Этаж № 2:



Масштаб 1:

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

**Общество с ограниченной ответственностью
«АГРОПРОМОЦЕНКА»**

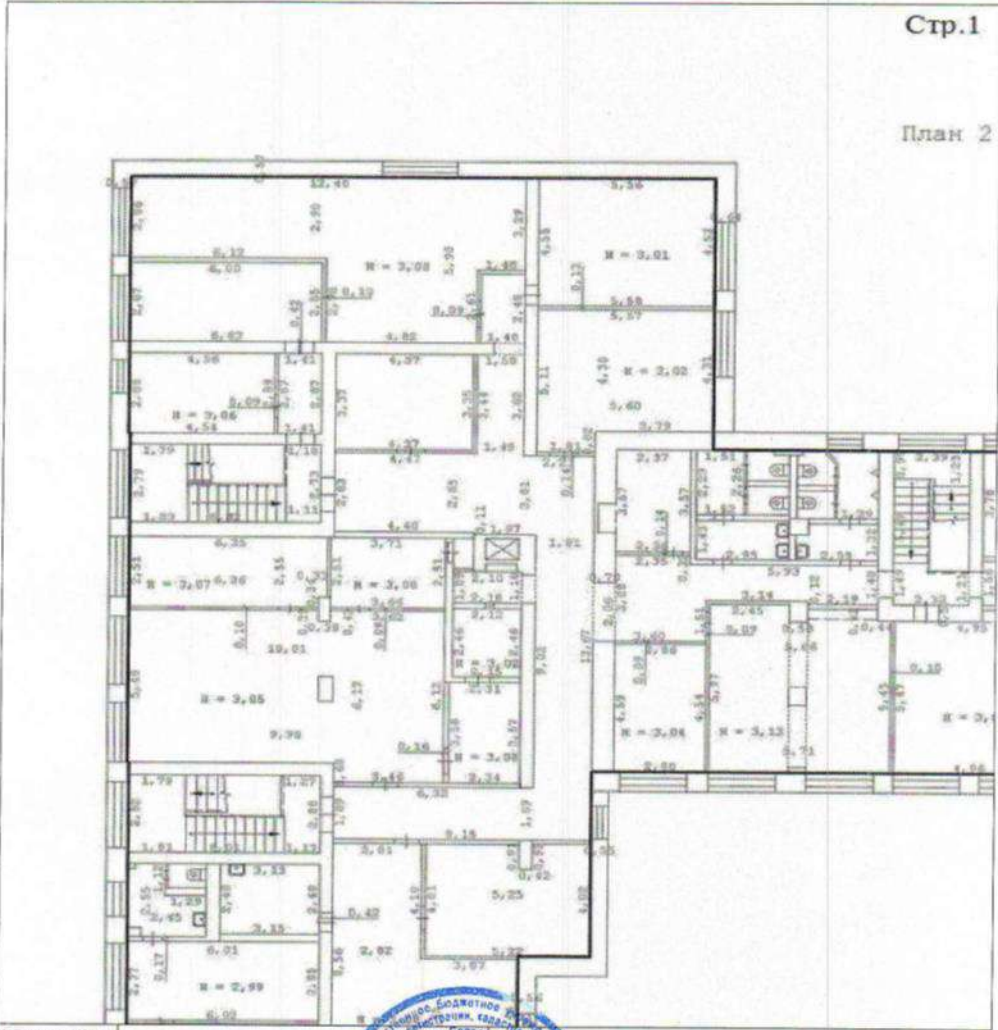
КП.2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
помещения
(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	3	Всего листов:	5
--------	---	---------------	---

"21" ноября 2013 г. № 66/301/13-535989
Кадастровый номер: 66:41:0702006:129

План расположения помещения на этаже Этаж № 2:



Масштаб 1:

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

Общество с ограниченной ответственностью
«АГРОПРОМОЦЕНКА»

ЕКАТЕРИНБУРГСКОЕ МУНИЦИПАЛЬНОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ
БЮРО ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ

Екатеринбургское муниципальное
унитарное предприятие
БЮРО ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ
«19.08.2013 г. Заказ № 25246

Свердловская область
Город Екатеринбург
Кировский административный район

ВЫ П И С К А

ИЗ ТЕХНИЧЕСКОГО ПАСПОРТА

на нежилое помещение (площадью 952,0 кв.м.)
улица Александровская, д.3-а

По данным обследования на "15" августа 2013 г.

Общество с ограниченной ответственностью
«АГРОПРОМОЦЕНКА»

Экспликация к поэтажному плану дома
улица Александровская, д.3-а, литер А

Дата инвентаризации	Литер	Этаж	№ по плану	Назначение частей помещения	Общая площадь (кв.м.)	в т.ч. площадь		Высота (м.)	Самостоятельно переоб. (кв.м.)
						Конторское			
						Осн. (кв.м.)	Всп. (кв.м.)		
Школьное									
15.08.2013	А1	2	1	Кабинет	12,4	12,4		3,04	
15.08.2013	А1	2	2	Кабинет	37,4	37,4		3,00	
15.08.2013	А1	2	3	Комната отдыха	16,9		16,9	2,99	
15.08.2013	А1	2	4	Умывальная	4,7		4,7		
15.08.2013	А1	2	5	Туалет	1,1		1,1		
15.08.2013	А1	2	6	Комната отдыха	7,8		7,8	3,04	
15.08.2013	А1	2	7	Приемная	37,7	37,7		3,08	
15.08.2013	А1	2	8	Кабинет	20,6	20,6			
15.08.2013	А1	2	9	Лестничная клетка	14,0		14,0		
15.08.2013	А1	2	10	Кабинет	56,4	56,4		3,05	
15.08.2013	А1	2	11	Комната отдыха	8,3		8,3	3,08	
15.08.2013	А1	2	12	Касса	5,3	5,3			
15.08.2013	А	2	13	Коридор	17,3		17,3		
15.08.2013	А1	2	13	Коридор	62,9		62,9		
29.09.2005	А1	2	14	Шкаф	0,6	0,6			
15.08.2013	А1	2	15	Архив	9,2	9,2		3,08	
15.08.2013	А1	2	16	Кабинет	16,0	16,0		3,07	
15.08.2013	А1	2	17	Лестничная клетка	13,2		13,2		
15.08.2013	А1	2	18	Коридор	4,0		4,0		
15.08.2013	А1	2	19	Кабинет	13,1	13,1		3,06	
15.08.2013	А1	2	20	Кабинет	17,2	17,2		3,08	
15.08.2013	А1	2	21	Кабинет	50,8	50,8		3,08	
15.08.2013	А1	2	22	Коридор	3,5		3,5		
15.08.2013	А1	2	23	Кабинет	25,3	25,3		3,01	
15.08.2013	А1	2	24	Кабинет	25,5	25,5		3,02	
15.08.2013	А1	2	25	Серверная	14,7	14,7		3,10	
15.08.2013	А	2	26	Кабинет	12,9	12,9		3,04	
15.08.2013	А	2	27	Кабинет	32,7	32,7		3,13	
15.08.2013	А	2	28	Серверная	9,0	9,0		3,02	
15.08.2013	А	2	29	Коридор	3,4		3,4		
15.08.2013	А	2	30	Туалет	1,5		1,5		
15.08.2013	А	2	31	Туалет	1,4		1,4		
15.08.2013	А	2	32	Умывальная	4,1		4,1		
15.08.2013	А	2	33	Туалет	1,3		1,3		
15.08.2013	А	2	34	Туалет	1,2		1,2		
15.08.2013	А	2	35	Туалет	3,2		3,2		
15.08.2013	А	2	36	Умывальная	3,0		3,0		
15.08.2013	А	2	37	Лестничная клетка	10,1		10,1		
15.08.2013	А	2	38	Кабинет	28,0	28,0		3,04	
15.08.2013	А	2	39	Кабинет	18,3	18,3		3,01	
15.08.2013	А	2	40	Кабинет	44,6	44,6		3,17	
15.08.2013	А	2	41	Шкаф	0,2		0,2		
15.08.2013	А	2	42	Шкаф	0,2		0,2		
15.08.2013	А	2	43	Шкаф	0,2		0,2		
15.08.2013	А	2	44	Шкаф	0,2		0,2		
15.08.2013	А	2	45	Кабинет	29,7	29,7		3,23	
15.08.2013	А	2	46	Кабинет	9,7	9,7		3,08	
15.08.2013	А	2	47	Кабинет	10,8	10,8		3,01	
15.08.2013	А	2	48	Кабинет	31,5	31,5		3,03	
15.08.2013	А	2	49	Кабинет	10,5	10,5		3,15	

**Общество с ограниченной ответственностью
«АГРОПРОМОЦЕНКА»**

Дата инвентаризации	Литер	Этаж	№ по плану	Назначение частей помещения	Общая площадь (кв.м.)	в т.ч. площадь		Высота (м.)	Самостоятельно пересоб. (кв.м.)
						Конторское			
						Осп. (кв.м.)	Всп. (кв.м.)		
15.08.2013	А	2	50	Коридор	22,7		22,7		
15.08.2013	А	2	51	Лестничная клетка	10,6		10,6		
15.08.2013	А	2	52	Кабинет	73,5	73,5		3,19	
15.08.2013	А	2	53	Коридор	21,7		21,7		
15.08.2013	А2	2	54	Кабинет	49,2	49,2		2,83	
15.08.2013	А2	2	55	Кабинет	10,7	10,7		2,83	
Итого по этажу: 2					952,0	713,3	238,7		
ИТОГО:					952,0	713,3	238,7		

Примечание: Площадь изменилась за счет внутренней перепланировки помещ. 1,20,21,55. Информация о наличии документов на изменение планировки в ЕМУП "БТИ" отсутствует. Изменение нумерации помещ. в соответствии с требованиями техучета, ранее помещ. 1-54 - 2 этаж.

Исполнитель Баченни Ирина Владиславовна

Общество с ограниченной ответственностью
«АГРОПРОМОЦЕНКА»

881936

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

Повторное, взамен свидетельства №892814 серия 66 АБ от 21.09.2005 г.

Дата выдачи: 25.04.2007 г.

Документы-основания:
Договор купли-продажи от 22.08.2005 г., удостоверил: нотариус города Екатеринбурга Свердловской области Андреева В.И., зарегистрирован в реестре за № 1-9158 от 22.08.2005 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:
Отдельно-стоящее здание, литер Б, общей площадью 87,2 кв.м.
Адрес (местоположение):
Российская Федерация, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Александровская, д. 3а

Кадастровый (или условный) номер:
66:01/01:00:26:03а:01

Существующие ограничения (обременения) права: Ипотека
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 21.09.2005 г. сделана запись регистрации № 66-66-01/245/2005-114

Государственный регистратор: / Кудряшова И. Ю.

66АВ 881936

Общество с ограниченной ответственностью
«АГРОПРОМОЦЕНКА»

Лист 1, всего листов 2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

ЗДАНИЯ

(вид объекта недвижимого имущества)

Дата: 24 декабря 2008 г.

Кадастровый номер: -

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер): 11134841Б121

1. Описание объекта недвижимого имущества

1.1. Наименование: хозяйственный склад

1.2. Адрес (местоположение):

Субъект Российской Федерации	Свердловская область	
Район		
Муниципальное образование	тип	городской округ
	наименование	муниципальное образование "город Екатеринбург"
Населенный пункт	тип	город
	наименование	Екатеринбург
Улица	тип	улица
	наименование	Александровская
Номер дома	3-а	
Номер корпуса (строения)		
Номер строения	-	
Литера	Б	
Иное описание местоположения		

- 1.3. Основная характеристика: общая площадь 87,2 кв.м.
степень готовности объекта незавершенного строительства -
- 1.4. Назначение: нежилое здание
- 1.5. Этажность: количество этажей: 1, количество подземных этажей: 1
- 1.6. Год завершения строительства: 1965
- 1.7. Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества: -
- 1.8. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества: -
- 1.9. Примечание: Кадастровый паспорт составлен по данным инвентаризации на 5 октября 2006 г.
- 1.10. Екатеринбургское муниципальное унитарное предприятие "Бюро технической инвентаризации"
(Свидетельство об аккредитации организации технической инвентаризации на осуществление технической инвентаризации объектов капитального строительства № 163 от 15.11.2004)

Начальник экспертно-правового отдела
ЕМУП «БТИ», действующий на основании
доверенности № 20 от 28.02.2008 Н.Н.Грошк



Общество с ограниченной ответственностью
«АГРОПРОМОЦЕНКА»

2001 2/99
Екатеринбургское муниципальное
унитарное предприятие
БЮРО ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ
24 10 2001 г. Заказ № 504222

Приложение №4

Российская федерация
МИНИСТЕРСТВО ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА

Екатеринбургское бюро технической инвентаризации

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на здание зд. склад мп Б
(назначение нежилого строения)
район Кировский
город (пос.) Екатеринбург
улица (пер.) Александровское ЗН
Составлено по состоянию на "23" апреля 2001 г.

Квартал № _____
Инвентарный № _____

МП БТИ
Технический архив
ИНВЕНТАРИЗАЦИЯ
Инд. № 13484
22 . 04 1999 г.
12 пр. № 10

Форма технического паспорта утверждена приказом по
МЖКХ ЗСФСР от _____
"29" декабря 1971 г. № 576

**Общество с ограниченной ответственностью
«АГРОПРОМОЦЕНКА»**

VI. Описание конструктивных элементов здания и определение износа

Литера Б Год постройки 1965 Число этажей 1
 Группа капитальности I Вид внутренней отделки проемной

№ п. п.	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т.п.)	Удельный вес по таблице	Поправка к удельному весу в %	Удельный вес констр. элемента с поправками	Износ в %	Проц. износа к строит. I x гр. 8 / 100	Текущие изменения износа в %		
									эле-менты	к строе-нию	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	
1	Фундаменты	железобетонный каменный	хорошо хорошо	10	1	10	20	2			
2	а) Стены и их наружная отделка	карпильное т. 20	хорошо р. тр. уг.	24	1	24	20	5,4			
	б) Перегородки	карпильное	хорошо хорошо	3	1	3	20	0,6			
3	Перекрытия	чердачное	деревянное бетонное	хорошо хорошо	13	1	13	30	3,9		
		междуэтажное									
		надподвальное									
4	Крыша	шиферная по деревянным стропилам и обрешетке	хорошо хорошо	7	1	7	35	2,5			
5	Полы	цементно-песчаные	хорошо	8	1	8	25	2			
6	Проемы	оконные	деревянные алюминиевые	хорошо хорошо	9	1	9	35	3,2		
		дверные	деревянные алюминиевые	хорошо хорошо							
7	Внутренняя отделка			5	-	-	-	-			
8	Сан- и электротехн. устройства	отопление	печное	хорошо							
		водопровод	железобетонный	хорошо							
		канализация	железобетонный	хорошо	3,5		5	35	1,8		
		горячее водосн.									
		ванны									
		электроосвещ.	проборы	хорошо	6		4,9	30	1,5		
		радио	радиоприемник	хорошо							
		телефон	телефон	хорошо							
вентиляция	приточно-вытяжная	хорошо									
	лифты										
9	Прочие работы	карпильное	хорошо	2,5	1	2,5	35	0,9			
		бетонные	хорошо	6	1	6	35	2,1			
Итого				100	X	95,4	X	25,9	X		

% износа, приведенный к 100 по формуле: $\frac{\text{процент износа (гр. 9)} \times 100}{\text{удельный вес (гр. 7)}}$ 27%
 № 05.10.06 проемы оконные составляет 72% на 23.04.2001

**Общество с ограниченной ответственностью
«АГРОПРОМОЦЕНКА»**

Лептовск
VII. Описание конструктивных элементов основных пристроек и определение их износа

Литера Б Год постройки 1965 Число этажей _____
Группа капитальности I Вид внутренней отделки штукатурка

№ п. п.	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т.п.)	Удельный вес по таблице	Поправка к удельному весу в %	Удельный вес констр. элемента с поправками	Износ в %	Проц. износа к строен. 7 x гр. 8	Текущие изменения	
									10	11
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Фундаменты									
2	а) Стены и их наружная отделка	<i>плитчатый кирпич</i>	<i>трещины, отслаивание штукатурки</i>							
	б) Перегородки	<i>кирпичные</i>	<i>трещины, отслаивание штукатурки</i>							
3	Перекрытия	чердачное								
		междуэтажное								
		надподвальное	<i>плитчатый кирпич</i>	<i>трещины, отслаивание штукатурки</i>						
4	Крыша									
5	Полы	<i>бетонные</i>								
6	Проемы	оконные	<i>двойное остекление</i>							
		дверные	<i>проемы</i>							
7	Внутренняя отделка	<i>штукатурка</i>	<i>трещины, отслаивание</i>							
8	Сан- и электротехн. устройства	отопление	<i>нет</i>							
		водопровод								
		канализация								
		горячее водосн.								
		ванны								
		электроосвещ.	<i>проблема с проводкой</i>	<i>нет</i>						
		радио								
		телефон								
вентиляция										
9	Прочие работы	<i>штукатурка, покраска, настил паркетной доски</i>	<i>нет</i>							
Итого				100	X		X		X	

% износа, приведенный к 100 по формуле: $\frac{\text{процент износа (гр. 9)} \times 100}{\text{удельный вес (гр. 7)}}$ 27%
исл. 13.04.2001

**Общество с ограниченной ответственностью
«АГРОПРОМОЦЕНКА»**

Для жилых домов граждан
и общественного фонда

Экспликация к плану жилого дома

литера "Б" по ул. Александровская № 3А

Дата записи	Этаж (начиная с 1 эт.)	№ помещения (квартиры)	№ по плану: комна- та, кухня и др.	Назначение частей помещения: жилая, кухня, коридор, ванная и т. д.	Формула подсчета площади по внутреннему обмеру	Площадь по внутреннему обмеру в м ²						Высота помещения по внутр. обмеру	
						общая полезная (м ²)	в т. ч.				основная вспомо- гат.		основная вспомо- гат.
							основная	вспомо- гат.	основная	вспомо- гат.			
23.04.2001	подвал	1		Общая полезная	$5,65 \times 3,31 +$	18,6			18,6			2,2	
					$+ 0,98 \times 0,55 -$								
					$- 0,65 \times 0,58 - 0,18 \times 1,15$								
		2		Воздуховоды	$2,38 \times 0,65$	19,1		19,1					
		3		лестничная	$4,85 \times 1,10$	5,3		5,3					
				Итого по подвалу		43,0		37,4	5,3				
I		4		склад	$5,68 \times 3,31 -$	18,6			18,6			2,2	
					$- 0,18 \times 1,15$								
		5		склад	$5,68 \times 3,38$	19,2		19,2					
		6		лестничная	$5,68 \times 1,10$	6,4		6,4					
				Итого по I этажу		44,2		37,8	6,4				
				Всего по литере		87,2		75,2	11,7				
				На 23.04.2001	не экстаимирован								
				НК 05.10.06	не экстаимирован								

**Общество с ограниченной ответственностью
«АГРОПРОМОЦЕНКА»**

**ДОГОВОР
АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
№ 7- 1169**

город Екатеринбург

19 июня 2009 года

На основании Постановления Главы Екатеринбурга от 04.05.2009 № 1589 Администрация города Екатеринбурга в лице заместителя Главы Екатеринбурга Крицкого Владимира Павловича, действующего на основании доверенности от 24.12.2008 № 209 (далее – Арендодатель), с одной стороны, и Арендатор – Общество с ограниченной ответственностью «Вертикаль» в лице генерального директора Кувшинова Алексея Юрьевича, действующего на основании устава (далее – ООО «Вертикаль»), с другой стороны, именуемые в дальнейшем Стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет договора

Арендодатель предоставляет, а Арендатор принимает во временное владение и пользование на пятнадцать лет за плату земельный участок (далее – Участок).

2. Условия договора

2.1. Объект договора.

2.1.1. Объектом по настоящему договору является Участок, имеющий местоположение: по улице Александровской, 3а в городе Екатеринбурге, в пределах границ, указанных в Плане земельного участка (Приложение № 3), прилагаемом к настоящему договору и являющимся его неотъемлемой частью.

2.1.2. Общая площадь Участка – 4744 кв.м.

2.1.3. Категория земель - земли населенных пунктов.

2.1.4. Кадастровый номер Участка - 66:41:0702004:18.

2.1.5. Участок предоставляется под здания административного назначения (лит. А) площадью 2304,4 кв.м и складского назначения (лит. Б) площадью 87,2 кв.м.

2.1.6. Участок передается в аренду Арендатору по Акту приема-передачи Участка (Приложение № 2), подписываемому Сторонами и являющемуся неотъемлемой частью настоящего договора

2.2. Арендная плата.

2.2.1. Определение размера арендной платы.

Размер арендной платы определяется Арендодателем в соответствии с нормативными правовыми актами Российской Федерации, Свердловской области и Муниципального образования «город Екатеринбург» и указывается в расчете арендной платы, который составляется ежегодно и является неотъемлемой частью настоящего договора (Приложение № 1).

При изменении нормативных правовых актов Российской Федерации, Свердловской области и Муниципального образования «город Екатеринбург», влияющих на определение размера арендной платы, Арендодатель обязан произвести перерасчет арендной платы (в том числе неоднократно в течение года), а Арендатор обязан уплачивать измененную арендную плату. При этом размер арендной платы изменяется с даты вступления в действие этих нормативных правовых актов, если иное не предусмотрено данными нормативными правовыми актами.

В случае проведения перерасчета арендной платы Арендатор обязан оплачивать арендную плату по перерасчету, имеющему более позднюю дату составления, при этом направленный (выданный на руки) Арендатору первичный расчет и предыдущие перерасчеты аннулируются (считаются недействительными).

2.2.2. Направление расчета арендной платы.

Расчет арендной платы направляется Арендатору не позднее 1 февраля каждого года по почтовому адресу, указанному в настоящем договоре.

В случае изменения почтового адреса Арендатор обязан письменно сообщить об этом Арендодателю по адресу: 620014, город Екатеринбург, проспект Ленина, 24-а. Земельный комитет Администрации города Екатеринбурга.

По желанию Арендатора расчет арендной платы может быть выдан на руки ему или уполномоченному им лицу (представителю), при наличии надлежащим образом оформленной доверенности в Земельном комитете Администрации города Екатеринбурга, что подтверждается подписью Арендатора (его представителя) в журнале выдачи расчетов арендной платы.

Неполучение Арендатором расчета арендной платы на очередной год не является основанием для освобождения его от уплаты арендной платы, в этом случае арендная плата уплачивается Арендатором в размере, указанном в расчете (перерасчете) арендной платы за прошлый год. При этом Арендатор обязан не позднее 10 февраля очередного года обратиться в Земель-

**Общество с ограниченной ответственностью
«АГРОПРОМОЦЕНКА»**

2

ный комитет Администрации города Екатеринбурга для выдачи ему расчета арендной платы на очередной год.

При получении расчета арендной платы на очередной год позднее 10 февраля этого года и уплате арендной платы в размере, указанном в расчете (перерасчете) арендной платы за прошлый год, Арендатор в случае увеличения размера арендной платы при осуществлении следующего ежемесячного платежа доплачивает разницу арендной платы, при этом пени на указанную недоплату не начисляются, а в случае уменьшения размера арендной платы, Арендатор при осуществлении следующего ежемесячного платежа уменьшает размер подлежащей к уплате арендной платы на разницу арендной платы.

2.2.3. Перерасчет арендной платы.

В случае проведения перерасчета арендной платы Арендодатель направляет (выдает на руки) Арендатору данный перерасчет в порядке, установленном для направления расчета арендной платы.

В случае неполучения или несвоевременного получения перерасчета арендной платы Арендатор уплачивает арендную плату в размере, указанном в полученном им ранее расчете (перерасчете) арендной платы.

При получении нового перерасчета арендной платы, Арендатор, в случае увеличения размера арендной платы, при осуществлении следующего ежемесячного платежа доплачивает разницу арендной платы, при этом пени на указанную недоплату не начисляются, а в случае уменьшения размера арендной платы, Арендатор, при осуществлении следующего ежемесячного платежа уменьшает размер подлежащей к уплате арендной платы на разницу арендной платы.

2.2.4. Уплата арендной платы.

Арендная плата по настоящему договору вносится Арендатором отдельным платежным документом с указанием номера и даты Договора, а также лицевого счета Арендатора, указанного в расчете арендной платы, путем перечисления денежных средств на счет в Управлении Федерального казначейства по Свердловской области по реквизитам, указанным в расчете арендной платы, ежемесячно не позднее 10 числа текущего месяца, если иное не установлено в расчете (перерасчете) арендной платы на соответствующий год.

Датой оплаты Арендатором арендной платы считается дата списания денежных средств с расчетного счета Арендатора при условии верно указанных реквизитов платежа.

Поступающие по настоящему договору платежи при наличии задолженности по арендной плате за предшествующие платежные периоды засчитываются в следующей очередности:

- 1) в счет погашения задолженности по арендной плате по настоящему договору;
- 2) в счет погашения задолженности по пени по настоящему договору;
- 3) в счет погашения задолженности по штрафам по настоящему договору.

Арендатор обязан ежегодно обращаться в Земельный комитет Администрации города Екатеринбурга и проводить сверку платежей по настоящему договору, предоставляя при этом копии платежных документов, подтверждающих оплату арендной платы.

2.3. Контроль Арендодателя.

Арендодатель осуществляет контроль за использованием и охраной Участка, имеет беспрепятственный доступ на Участок с целью осуществления контроля за выполнением Арендатором условий настоящего договора, а Арендатор обеспечивает Арендодателю (его законным представителям), представителям органов государственного земельного контроля доступ на Участок по их требованию.

Арендодатель при осуществлении контроля не может 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 договора.

2.4. Содержание и использование Участка.

Арендатор обеспечивает проведение работ по уборке и благоустройству Участка, а также по организации наружного освещения. Арендатор не должен допускать действий, приводящих к ухудшению экологической обстановки на Участке и прилегающих к нему территориях.

Арендатор обязуется использовать Участок в соответствии с условиями его предоставления:

- обеспечить доступ на территорию земельного участка владельцам сетей инженерно - технического обеспечения, проходящих через земельный участок, для проведения работ по их эксплуатации и ремонту.

2.5.оборот Участка.

**Общество с ограниченной ответственностью
«АГРОПРОМОЦЕНКА»**

3

2.5.1. Арендатор имеет право передать Участок в субаренду, а также вправе передать свои права и обязанности по настоящему договору третьим лицам, в том числе внести их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственного товарищества или общества либо паевого взноса в производственный кооператив в пределах срока действия настоящего договора при условии письменного уведомления об этом Арендодателя в течение 10 дней после совершения указанных действий.

Арендатор вправе отдать арендные права Участка в залог в пределах срока действия настоящего договора с согласия Арендодателя (в случаях, предусмотренных законодательством).

2.6. Возврат Участка.

2.6.1. При расторжении настоящего договора Арендатор обязан вернуть Арендодателю Участок в надлежащем состоянии (не худшем, чем то, в котором он был передан Арендатору) в десятидневный срок с момента расторжения настоящего договора.

2.6.2. Участок возвращается Арендодателю по Акту приема-передачи Участка, подписываемому сторонами по настоящему договору.

В случае отказа Арендатора от подписания Акта приема-передачи Участка данный Акт подписывается Арендодателем с указанием в нем об отказе Арендатора от подписания данного Акта.

3. Ответственность Сторон

3.1. В случае не внесения Арендатором арендной платы в установленный настоящим договором срок, Арендатор выплачивает Арендодателю пени за каждый день просрочки в размере 0,1 (одной десятой) процента от размера подлежащего перечислению платежа арендной платы.

Зачисление платежа в счет уплаты пени осуществляется в порядке, предусмотренном пунктом 2.2.4. настоящего договора.

3.2. В случае невыполнения или ненадлежащего выполнения условий Договора (за исключением обязанностей по внесению арендной платы), Арендатор уплачивает Арендодателю штраф в размере 10 (десяти) процентов от размера годовой арендной платы за каждый факт невыполнения или ненадлежащего выполнения условий настоящего договора, за исключением случая, предусмотренного пунктом 3.4. настоящего договора.

3.3. В случае выявления Арендодателем факта изменения Арендатором разрешенного использования Участка, предусмотренного пунктом 2.1.5. настоящего договора, Арендодатель обязан произвести перерасчет арендной платы с применением ставки арендной платы, предусмотренной для соответствующего вида использования Участка, а Арендатор обязан уплачивать измененную арендную плату, что не освобождает его от уплаты штрафа в размере, предусмотренном пунктом 3.2. настоящего договора.

3.4. В случае не освобождения или несвоевременного освобождения Арендатором Участка при прекращении действия настоящего договора Арендатор уплачивает Арендодателю арендную плату за все время использования Участка, а также штраф в двукратном размере годовой арендной платы на последний год аренды Участка.

3.5. Арендатор возмещает убытки, причиненные ухудшением качества Участка и экологической обстановки в результате его хозяйственной деятельности, вызванные неисполнением либо ненадлежащим исполнением Арендатором условий настоящего договора, не освобождением или несвоевременным освобождением Участка.

3.6. В иных случаях нарушения условий настоящего договора стороны несут ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

4. Изменение настоящего договора

Все изменения к настоящему договору действительны при условии, что они оформлены в письменном виде и подписаны сторонами по настоящему договору в форме дополнительного соглашения, которое является неотъемлемой частью настоящего договора.

5. Расторжение настоящего договора

5.1. Настоящий договор может быть расторгнут по письменному соглашению сторон, а также по требованию одной из сторон в судебном порядке в случаях, предусмотренных Гражданским кодексом Российской Федерации, статьей 46 Земельного кодекса Российской Федерации и настоящим договором.

5.2. Досрочно настоящий договор расторгается в случаях:

1) систематической неуплаты Арендатором арендной платы по настоящему договору (неуплата в течение двух и более месяцев подряд), уплаты арендной платы не в полном объеме в течение двух и более месяцев подряд;

2) неуплаты Арендатором пени за прошедшие периоды (если с момента возникновения обязанности Арендатора по уплате пени прошло более полугода);

4

**Общество с ограниченной ответственностью
«АГРОПРОМОЦЕНКА»**

3) неуплаты Арендатором штрафа (если с момента возникновения обязанности Арендатора по уплате штрафа прошло более полугода);

4) при нарушении Арендатором других условий настоящего договора.

5.3. Арендодатель вправе требовать досрочного расторжения настоящего договора после направления Арендатору письменного предупреждения об устранении нарушения, предусмотренного пунктом 5.2. настоящего договора, и не устранения Арендатором указанного в предупреждении нарушения по истечении десятидневного срока (или более длительного времени, обоснованно необходимого для этого) со дня получения Арендатором письменного предупреждения.

При не устранении Арендатором нарушений, Арендодатель обращается в суд о расторжении настоящего договора.

5.4. Прекращение действия настоящего договора не освобождает Арендатора от обязанности по уплате задолженности по арендной плате, пени и штрафов по настоящему договору.

5.5. При расторжении настоящего договора Арендодатель не возмещает Арендатору стоимость улучшений Участка, не отделимых без вреда для Участка.

6. Срок действия настоящего договора

6.1. Срок действия настоящего договора устанавливается с 04 мая 2009 года по 03 мая 2024 года.

В случае если Арендатор продолжает пользоваться Участком после истечения срока настоящего договора при отсутствии возражений (письменного предупреждения о расторжении Договора) со стороны Арендодателя, настоящий договор считается возобновленным на тех же условиях на неопределенный срок.

6.2. Права и обязанности по настоящему договору возникают у Сторон с 04 мая 2009 года. Условия настоящего договора применяются к отношениям, возникшим до его заключения.

7. Особые условия Договора

7.1. Настоящий договор подлежит государственной регистрации в Управлении Федеральной регистрационной службы по Свердловской области. Обязанность по государственной регистрации настоящего договора и изменений к нему, а также расходы по государственной регистрации возлагаются на Арендатора.

7.2. Арендатор обязуется передать настоящий договор на государственную регистрацию в течение десяти дней с момента его получения, а также письменно уведомить Арендодателя о государственной регистрации настоящего договора в течение пяти дней после ее проведения.

7.3. Арендатор обязуется письменно уведомить Арендодателя о реорганизации юридического лица, а также предоставить документы, подтверждающие правопреемство при реорганизации, в течение 14 дней с момента реорганизации.

8. Заключительные положения и реквизиты сторон

Настоящий договор составлен в 3 (трех) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, из них: первый для Арендатора, второй для Арендодателя, третий для Управления Федеральной регистрационной службы по Свердловской области.

Приложения, являющиеся неотъемлемой частью Договора:

- 1) расчет арендной платы (Приложение № 1);
- 2) акт приема-передачи Участка (Приложение № 2);
- 3) план земельного участка (Приложение № 3).

Арендодатель:

Администрация города Екатеринбурга

Адрес: 620014, Свердловская область, г. Екатеринбург, пр. Ленина, д. 24 «А»

Заместитель Главы Екатеринбурга

М.П. _____

(подпись)

Крицкий В.П.

Арендатор:

ООО «Вертикаль»

ИНН 6674161164, КПП 667401001, ОГРН 1056605241472

Юридический и почтовый адрес: 620024, г. Екатеринбург, ул. Новинская, 13, оф. 217.

Телефон руководителя, телефон главного бухгалтера 2222-401

Директор

М.П. _____

(подпись)

Кувшинов А.Ю.



**Общество с ограниченной ответственностью
«АГРОПРОМОЦЕНКА»**

Филиал ФГБУ "ФКП Росреестра" по Свердловской области

(полное наименование органа кадастрового учета, осуществляющего государственный кадастровый учет земельных участков на территории соответствующего кадастрового округа)

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ (выписка из государственного кадастра недвижимости)

КВ.1

1	Кадастровый номер	66:41:0702004:18	2	Лист № 1	3	Всего листов: 5	
Общие сведения							
4	Предельные номера:	66:41:0702004:2	6	Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: 09.06.2008			
5	—						
7	Местоположение:	обл. Свердловская, г. Екатеринбург, ул. Александровская, дом 3 а					
8	Категория земель:	—					
8.1	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли населенных пунктов	Земли промышленности, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Земли особо охраняемых территорий и объектов	Земли лесного фонда	Земли водного фонда	
8.2	—	весь	—	—	—	—	
9	Разрешенное использование:	под здания административного назначения и складского назначения					
10	Фактическое использование/характеристика деятельности:	—					
11	Площадь: 4744-/24 кв. м	12	Кадастровая стоимость (руб.): 65691211,68	13	Удельный показатель кадастровой стоимости (руб./м²): 13847,22	14	Система координат: МСК - 66, зона 1
15	Сведения о правах:	—					
16	Особые отметки:	Предельный кадастровый номер 66:41:0702004:2 равнозначен кадастровому номеру 66:41:07 02 004:0002..					
17	Характер сведений ГРН (статус записи о земельном участке):	—					
18	Дополнительные сведения	18.1	—				
		18.2	ООО "Городской кадастровый центр"				
		18.3	—				

Инженер Екатеринбургского отдела
(наименование должности)




Н. В. Ильина
(инициалы, фамилия)

**Общество с ограниченной ответственностью
«АГРОПРОМОЦЕНКА»**

КВ.2

**КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ (выписка из государственного кадастра недвижимости)
23.04.2013 № 66/301/13-181227**

1	Кадастровый номер 66:41:0702004:18 План (чертеж, схема) земельного участка	2	Лист № 2	3	Всего листов: 5
5	Масштаб 1:600 Условные знаки: 				

Инженер Екатеринбургского отдела
(наименование должности)

Н. В. Ильина
(подпись, фамилия)

**Общество с ограниченной ответственностью
«АГРОПРОМОЦЕНКА»**

КВ.5

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ (выписка из государственного кадастра недвижимости)
23.04.2013 № 66:301/13-181227

1		2		3		4		5	
Кадастровый номер		Лист №		Лист №		Лист №		Всего листов	
66:41:0702004:18		2		4		3		5	
Описание местоположения границ земельного участка									
№ п/п	№ точки	№ точки	Дирекционный угол	Горизонтальное проложение (м)	Описание закрепления на местности	Номера смежных участков	Особые отметки		
1	2	3	4	5	6	7	8		
1	1	8	356° 31'	59.85	—	66:41:0702004:6	Российская Федерация, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Мира, д. 19		
2	2	1	265° 52'	48.31	—	66:41:0702004:19	Адрес отсутствует		
3	3	2	227° 57'	7.43	—	66:41:0702004:19	Адрес отсутствует		
4	4	3	227° 54'	56.17	—	66:41:0702004:13	Адрес отсутствует		
5	5	4	137° 46'	11.87	—	66:41:0702004:13	Адрес отсутствует		
6	6	5	134° 5'	16.23	—	66:41:0702004:7	Адрес отсутствует		
7	7	6	85° 26'	37.85	—	66:41:0702004:17	Адрес отсутствует		
8	8	7	85° 17'	41.78	—				



Инженер Екатеринбургского отдела
(наименование должности)

Н. В. Ильина
(инициалы, фамилия)

**Общество с ограниченной ответственностью
«АГРОПРОМОЦЕНКА»**

КВ.6

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ (выписка из государственного кадастра недвижимости)
23.04.2013 № 66/301/13-181227

1		Кадастровый номер 66:41:0702004:18		2	Лист № 5	3	Всего листов: 5
Описание поворотных точек границ земельного участка							
№ точки	Координаты			Описание закрепления на местности	Особые отметки (точность определения)		
	X	Y	Z				
1	394512.95	1536942.33	3	4	5		
2	394516.43	1536990.51		Временный межевой знак	0.20		
3	394521.41	1536996.03		Временный межевой знак	0.20		
4	394559.06	1537037.71		Временный межевой знак	0.20		
5	394567.85	1537029.73		Временный межевой знак	0.20		
6	394579.14	1537018.07		Временный межевой знак	0.20		
7	394576.13	1536980.34		Временный межевой знак	0.20		
8	394572.69	1536938.70		Временный межевой знак	0.20		



Инженер Екатеринбургского отдела
(наименование должности)

Н. В. Идлина
(инициалы, фамилия)

Общество с ограниченной ответственностью
«АГРОПРОМОЦЕНКА»

Приложение 3. Разрешительная документация, предоставляемая в отчете Оценщиком, в виде копий, заверенных печатью оценщика:



№ 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



Общество с ограниченной ответственностью
«АГРОПРОМОЦЕНКА»



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

**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»

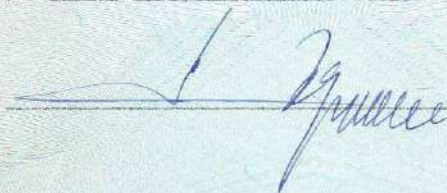
выдан

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.

**Общество с ограниченной ответственностью
«АГРОПРОМОЦЕНКА»**

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, помеченным 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 возмостительной 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. Юдикова/
М.П.

Место выдачи Страхового полиса: г. Екатеринбург

Дата выдачи «02» июля 2018 г.



**Общество с ограниченной ответственностью
«АГРОПРОМОЦЕНКА»**

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 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, 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».

Общество с ограниченной ответственностью
«АГРОПРОМОЦЕНКА»

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. Юдикова/

Место выдачи Страхового полиса: г. Екатеринбург

Дата выдачи «02» июля 2018 г.

